



MONTGRAS

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTGRAS

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTGRAS
COMMUNE DE MONTGRAS
PIECE 3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
1. LE VILLAGE	5
1.1. Présentation du contexte et des enjeux du site	5
1.2. Conditions préalables de desserte	6
1.3. Objectifs de l'aménagement.....	6
1.4. Principes d'aménagement	7
1.4.1. Voirie, accès et réseaux	7
1.4.2. Densités recherchées.....	7
1.4.3. Environnement et Paysage	7
2. MODALITÉ D'OUVERTURE À L'URBANISATION	8

FIGURES

Figure 1- Localisation de la zone AU.....	5
Figure 2- Vue sur les équipements publics	5
Figure 3- Localisation de la zone AU depuis la mairie.....	6
Figure 4- Préservation de la haie le long de l'impasse de Pébées	8

INTRODUCTION

Le champ des OAP est défini aux articles L. 151-6 et L. 151-7 et R. 151-6 à R. 151-8 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L151-7 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

« 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, favoriser la densification 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. »

Les dispositions inscrites dans les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité conformément aux dispositions de l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

Dans le cadre de son projet, la commune de Montgras a défini un secteur principal de développement résidentiel autour du cimetière situé au sud du pôle mairie/église/salle communale et sur laquelle elle souhaite mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Les orientations d'aménagement et de programmation définies permettent ainsi à la commune de préciser les conditions d'aménagement de cette zone. Ces orientations prennent la forme d'un schéma d'aménagement comprenant notamment des dispositions visant à favoriser une urbanisation qualitative du secteur identifié.

1. LE VILLAGE

1.1. PRESENTATION DU CONTEXTE ET DES ENJEUX DU SITE

Le secteur à urbaniser se situe au sud du pôle mairie/église/salle communale à l'intersection de la RD58D et de l'impasse des Pébées, autour du cimetière. La commune souhaite ainsi privilégier un développement à proximité du pôle d'équipements tout en préservant l'espace paysager non bâti qui l'entoure, ceci permettant à la fois de limiter la cohabitation entre habitat et salle des fêtes (équipement utilisé pour diverses manifestations tout au long de l'année) et de préserver cette caractéristique propre au territoire.

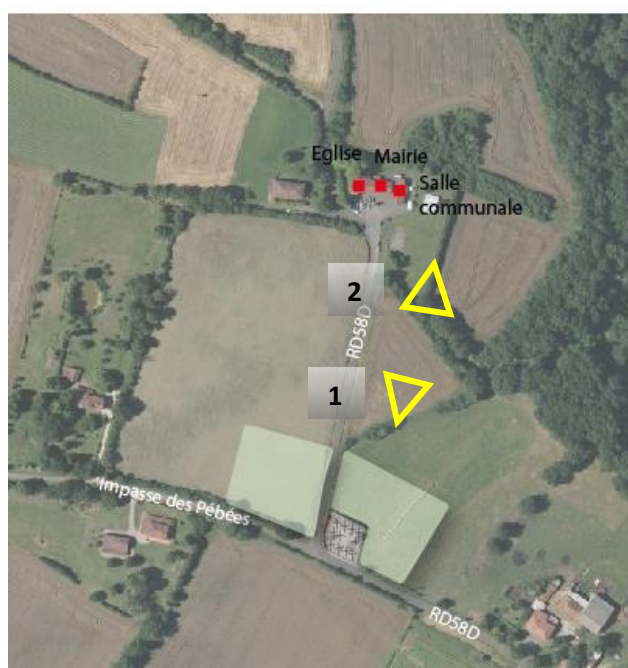


Figure 1- Localisation de la zone AU



Figure 2- Vue sur les équipements publics



Figure 3- Localisation de la zone AU depuis la mairie

1.2. CONDITIONS PREALABLES DE DESSERTE

La desserte en eau potable est satisfaisante. Le réseau électrique est présent en limite de la zone et avec une capacité suffisante.

La zone sera assainie en autonome. La carte d'aptitude des sols préconise la mise en œuvre de filières drainées.

Pour la partie ouest, un exutoire devra être réalisé pour le rejet des eaux usées vers le fossé existant (cf. schéma d'aménagement).

1.3. OBJECTIFS DE L'AMENAGEMENT

Les orientations définies visent à la fois à :

- Assurer la sécurité des accès au regard de la situation de carrefour de la zone,
- Maintenir une présence végétale aux abords de ces nouveaux secteurs bâtis,
- Favoriser une bonne intégration paysagère de la zone dans son site.

1.4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1.4.1. Voirie, accès et réseaux

La partie ouest de la RD58D :

- Sera desservie depuis un accès unique, au niveau de l'accès existant situé au carrefour de l'impasse des Pébées et de la RD58D,
- Nécessitera la création d'un exutoire qui devra se raccorder au fossé existant. Cet aménagement propre à la zone devra être réalisé en respectant les préconisations du service public d'assainissement non collectif.

La partie est de la RD58D sera desservie par un ou des accès dont les meilleures conditions de sécurité seront étudiées avec le gestionnaire de voirie au moment du dépôt d'autorisation d'urbanisme.

1.4.2. Densités recherchées

La densité minimale recherchée est la suivante :

- Pour la partie ouest, 2 logements minimum,
- Pour la partie est, 4 logements minimum.

1.4.3. Environnement et Paysage

L'aménagement de la zone devra comprendre un traitement végétal des franges entre zone urbaine et zone agricole afin de :

- Permettre une bonne intégration de la nouvelle zone à urbaniser dans l'environnement rural dans laquelle elle s'inscrit,
- De restaurer des continuités avec les espaces et linéaires boisés environnants.

En ce sens il est également prévu le maintien de la haie végétale le long de l'impasse des Pébées.



Figure 4- Préservation de la haie le long de l'impasse de Pébées

En outre, il est défini dans le règlement écrit un recul d'implantation du bâti pour préserver :

- Le caractère aéré du village et ainsi éviter un effet couloir le long de la voie,
- Maintenir une bonne visibilité au niveau du carrefour.

2. MODALITE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- La zone située à l'est de la RD58D pourra être urbanisée dès l'approbation du PLU.
- La zone située à l'ouest de la RD58D ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à partir de 2027.

L'ouverture à l'urbanisation de chaque zone se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



Prescriptions paysagères

-  zone de recul d'implantation du bâti
(cf. règlement écrit)
-  réalisation de haies végétalisées
-  maintien de la haie existante

Organisation de la desserte

-  accès groupé depuis l'accès existant

Réseaux

-  création d'un exutoire
-  fossés existants