

**Département
du Gers**

Commune de Montestruc / Gers

PLAN LOCAL D'URBANISME

Elaboration

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION :

Arrêtée le :
04/02/19

Approuvée le :

Exécutoire le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cité
- Urbanisme et Architecture -
Société coopérative et participative
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE
Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

3

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de Montestruc / Gers

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

1 - Secteur de la Boupeyre (Fermé à l'urbanisation 2AU) :

2 - Secteur de la Borde d'en Haut (Fermé à l'urbanisation 2AU) :

Les orientations d'aménagement et de programmation

Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme:

« 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. »

Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme:

« 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 du code de l'urbanisme.

Ces schémas permettent donc de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements).

Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sont soumises à un **caractère de compatibilité** avec ces orientations: Quelques écarts entre le projet et le schéma sont tolérés, s'ils ne contrarient pas ce dernier. (Réf. : *Le Plan Local d'Urbanisme*, I. CASSIN, Ed. *Le Moniteur* ; Paris 2005).

Ainsi, **il ne s'agit pas ici de la définition d'un projet d'aménagement**, mais **d'orientations permettant de conduire à des projets ponctuels** répondant aux orientations générales définies.

Vers un projet partagé

Chacune des opérations d'aménagement d'ensemble qui se composera (opération de lotissement, d'habitat groupé, ou autre...), quelque soit le maître d'ouvrage et le maître d'œuvre, devra faire l'objet d'une réflexion concertée avec la collectivité locale.

SECTEURS A URBANISER FERME A L'URBANISATION A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (2AU)

1 - Secteur de la Boupeyre

Contexte

Le secteur de la Boupeyre se situe au prolongement nord-est du tissu urbain récent du bourg. Situé sur un promontoire, il constitue le dernier secteur constructible, les espaces agricoles à l'Est et au nord présentant des pentes très importantes. Il s'inscrit dans la logique du quartier avec deux accès possibles, directement depuis le site.

Disposant d'un potentiel de 7000 m², il doit permettre d'accueillir de 5 à 10 familles pouvant fonctionner facilement avec le village et ses équipements (mairie, groupe scolaire, ...).

A cet effet, un emplacement réservé est mis en place afin d'assurer une liaison piétonne effective en entrée Est du village depuis ce secteur (et les zones habitées alentours).

Son urbanisation, devrait permettre de renforcer l'unité du bourg. Pour cela, la place laissée à l'espace public doit y être déterminante pour la réussite du projet (voies connectées entre elles, cheminement vers l'entrée Est du village, ...).

Capacité des réseaux

AEP : pas de problème de capacité, ni de desserte.

Assainissement : réseau collectif à l'entrée de la zone (continuité du bourg), capacité résiduelle de la station d'épuration insuffisante.

Electricité : réseau à l'entrée de la zone (continuité du bourg), raccordement possible avec renforcement.

Accessibilité : les connexions sont possibles pour le secteur suivant 2 entrées, sur des voies adaptées et bien dimensionnées.

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Les constructions et installations seront alors admises à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 1 hectare minimum, ou affectant le reliquat de la zone.

Orientations retenues

=> en matière d'Aménagement :

- Desservir le secteur par les deux accès possibles et permettre ainsi un véritable bouclage du quartier nord de Montestruc (voies aujourd'hui en impasses),
- s'appuyer sur les caractéristiques du relief et les boisements (protégés en EBC) pour réaliser un aménagement peu perceptible dans le grand paysage,
- Structurer le secteur à partir d'un espace public dimensionné à l'échelle du projet, permettant de créer une centralité dans une zone urbaine constituée aujourd'hui par une juxtaposition de lotissements.
- Prévoir des raccordements avec les lotissements contigus en terme de réseaux,
- Permettre l'aménagement du quartier sous forme d'opération d'ensemble (en une seule fois), afin d'assurer une réalisation qualitative.

=> en matière d'Habitat :

Développer un secteur d'habitat mixte, associant des formes urbaines différentes, en fonction des besoins.

=> en matière de déplacements :

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements avec les rues du bourg (notamment vers l'entrée Est), et avec les autres circulations douces existantes. Elles doivent permettre de pouvoir se déplacer librement vers tous les secteurs habités situés autour du site.

Surface du secteur : 7 000 m²

Distance au centre bourg : 350 mètres

Estimation du nombre de logements : 7 logements (10 logements par hectare)



Vues et perception



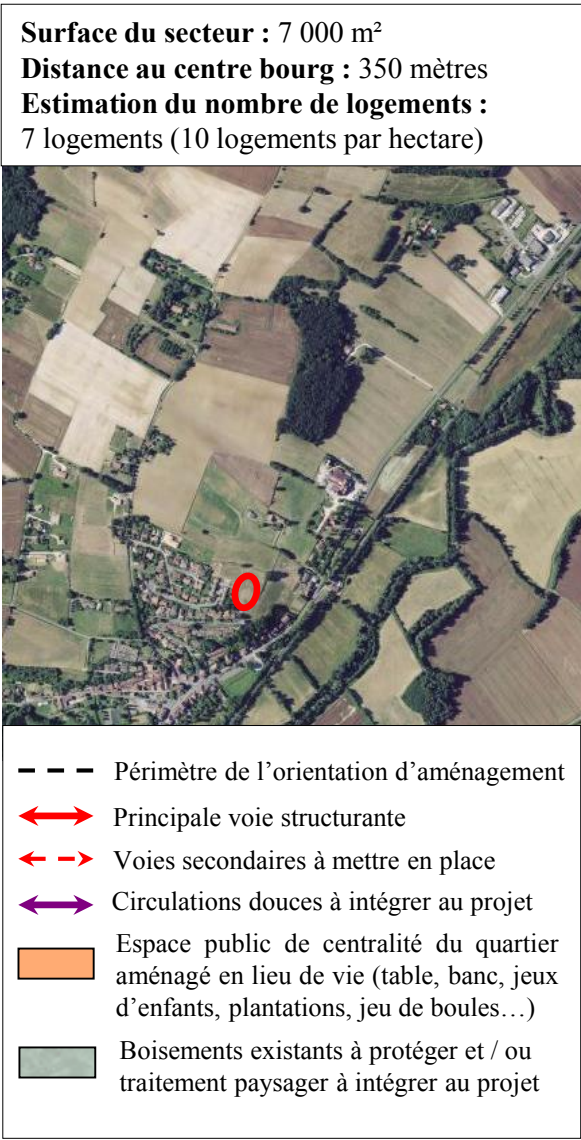
Accès ouest (entrée 1), depuis la résidence la Boupeyre



Accès sud (entrée 2), depuis la rue des chênes

1 - Secteur de la Boupeyre

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Les constructions et installations seront alors admises à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 1 hectare minimum, ou affectant le reliquat de la zone.



2 - Secteur de la Borde d'en Haut

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Les constructions et installations seront alors admises à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 1 hectare minimum, ou affectant le reliquat de la zone.

Contexte

Le secteur de la Borde d'en Haut constitue le projet de développement majeur de la décennie à venir. Prévu comme prolongement du développement urbain dans le précédent document d'urbanisme, il comprend dès à présent une dizaine d'habitations.

Le développement s'est toutefois réalisé sans réflexion d'ensemble, et comprends des constructions réalisées sur de grands terrains (de 2 500m² à 9 000 m²) directement depuis les voies de desserte.

Il s'agit donc pour la collectivité d'organiser un véritable quartier qui devra se structurer à travers la réalisation d'une voie interne, ponctuée d'espaces publics, de cheminements et de stationnement.

Disposant d'un potentiel de près de 4 hectares, c'est une quarantaine de famille qui pourrait venir conforter le village et ses équipements (mairie, groupe scolaire, ...). La capacité des réseaux (assainissement et électricité) ne permet toutefois pas aujourd'hui d'ouvrir directement cette zone à l'urbanisation.

Capacité des réseaux

AEP : pas de problème de capacité, ni de desserte.

Assainissement : réseau collectif à l'entrée de la zone (continuité du bourg), capacité résiduelle de la station d'épuration insuffisante.

Electricité : réseau à l'entrée de la zone (continuité du bourg), raccordement possible avec renforcement.

Accessibilité : les connexions sont envisageables suivant plusieurs entrées (chemin de la Fontaine notamment), sur des voies adaptées et bien dimensionnées.

Orientations retenues

=> en matière d'Aménagement :

- Desservir le secteur par plusieurs accès (trois au minimum au regard de la surface de la zone et des possibilités sur les voies existantes) et permettre ainsi un véritable bouclage du quartier.
- Structurer le secteur à partir d'un espace public dimensionné à l'échelle du projet, permettant de créer une centralité dans une zone urbaine constituée par une juxtaposition de maisons.
- Lier efficacement ce futur quartier à celui existant situé directement à l'Est, et au village centre.
- Prévoir dans le temps le raccordement des différents réseaux,
- Permettre l'aménagement du quartier sous forme d'opération d'ensemble (en une ou plusieurs fois), afin d'assurer une réalisation qualitative.

=> en matière d'Habitat et d'équipements :

Développer un secteur d'habitat mixte, associant des formes urbaines différentes, en fonction des besoins (logements locatifs, certains T1 ou T2, maisons de ville sur l'axe principal, ...). Le secteur de la Borde d'en Haut pourrait d'ailleurs comprendre un équipement public ou des services, qui renforcerait encore le lien avec le bourg (le centre ancien se trouve à 400 mètres).

=> en matière de déplacements :

Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements avec les rues du village (trottoirs sur l'axe structurant). Elles doivent permettre de pouvoir se déplacer librement vers tous les secteurs habités, situés autour du site.

Surface du secteur : 4 ha

Distance au centre bourg : 400 mètres

Estimation du nombre de logements : 40 logements (10 logements par hectare)



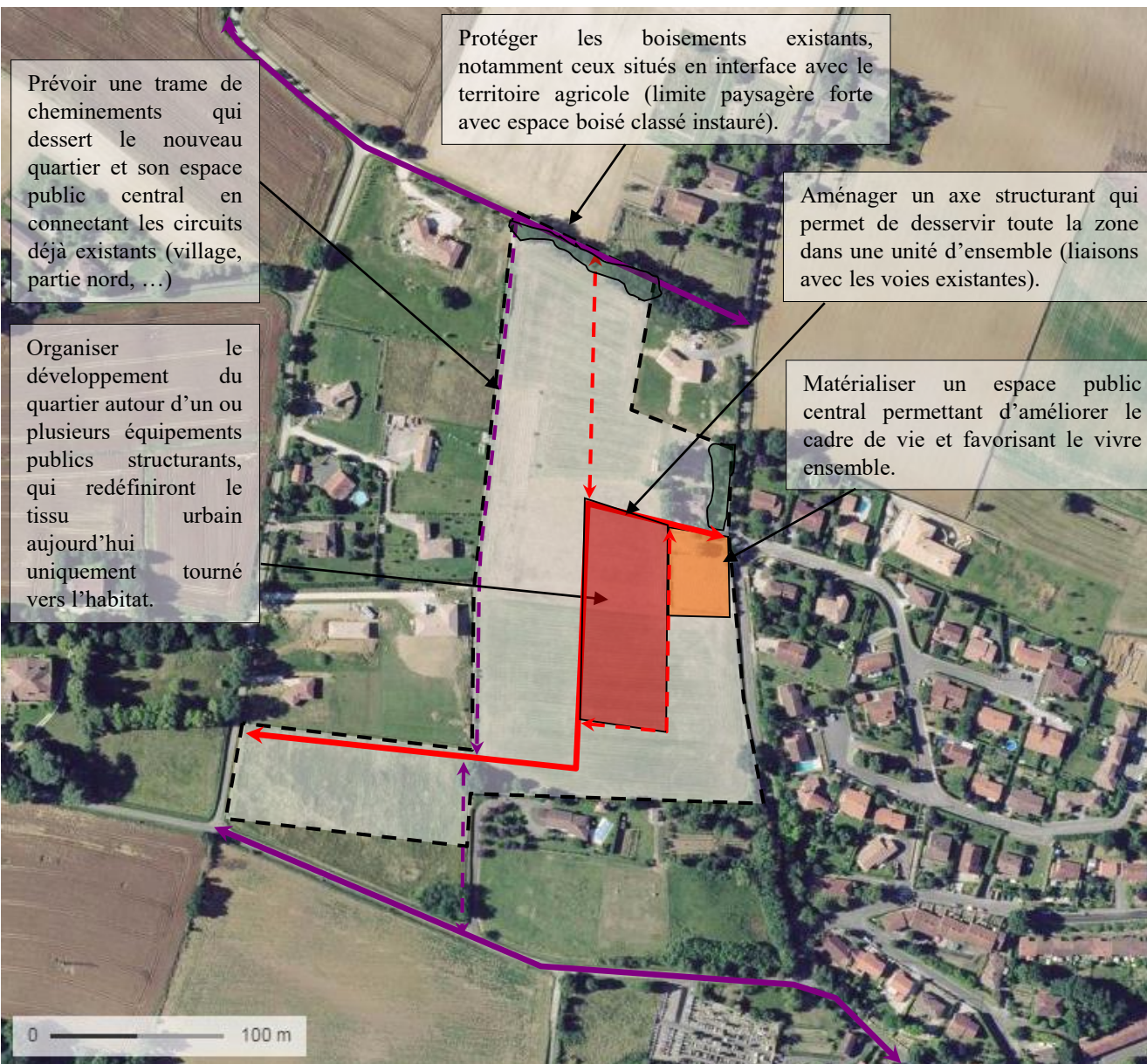
Vue et perception



Ancienne bâtisse marquant l'entrée de la zone depuis les lotissements du nord du bourg (chemin de la Fontaine)

2 - Secteur de la Borde d'en Haut

La zone 2AU ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Les constructions et installations seront alors admises à condition qu'elles soient compatibles avec les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur une surface de 1 hectare minimum, ou affectant le reliquat de la zone.



Surface du secteur : 4 ha

Distance au centre bourg : 400 mètres

Estimation du nombre de logements : 40 logements (10 logements par hectare)



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Principale voie structurante
- ↔ Voies secondaires à mettre en place
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Equipement(s) public(s) structurant(s) envisageable(s)
- Boisements existants à protéger et / ou traitement paysager à intégrer au projet