

AGE Environnement

Ingénierie et conseils pour l'environnement, l'eau et l'urbanisme

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE MONBÉQUI
DÉPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE

Pièce 4
Orientations d'Aménagement
et de Programmation

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

Cachet de la mairie

Cachet de la préfecture

Plan Local d'Urbanisme Commune de Monbéqui

Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP

| | |
|---------------------------|--|
| Date d'arrêt du PLU | |
| Date d'approbation du PLU | |

AGE Environnement

1 rue Dieudonné Costes . 82 000 MONTAUBAN

Tél : 05.63.03.34.42

Agence.sudouest@age-environnement.com

PREAMBULE

L'origine des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) remonte à la loi SRU du 13 décembre 2000. L'objectif était de combler les lacunes laissées par la suppression des PAZ mais également de légaliser certaines pratiques comme celle des schémas d'aménagement d'ensemble dans les espaces à urbaniser.

Puis, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 les qualifie de « orientations d'aménagement » et en fait une composante autonome du dossier de PLU. Enfin, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 développe leurs fonctions et modifie corrélativement leur dénomination. Elles deviennent alors des « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Par ailleurs, les nouveaux textes prévoient expressément qu'elles doivent respecter le PADD et non pas seulement être cohérentes avec lui. Elles doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

Cet outil opposable permet d'engager une démarche pré-opérationnelle d'urbanisme et de conforter le rôle de la collectivité en matière d'aménagement. Il donne aux élus la possibilité d'agir sur un développement raisonné et équilibré de leur territoire, sans se limiter aux seules propositions du marché. Les OAP permettent ainsi :

- déclencher une dynamique de projet et de mieux comprendre l'application opérationnelle du PLU ;
- de travailler sur la programmation, en identifiant et en quantifiant les besoins, en abordant les questions de paysage, de mixité, de typologies et statuts du logement, de services, de formes urbaines, de densité... ;
- de se projeter à moyen terme, avec des échéanciers réalistes.

Article L123-1-4 créé par la loi ENE du 12 juillet 2010

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement (pour les PLU communaux) l'habitat, les transports et les déplacements (pour les PLU intercommunaux).

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [õ]»

La commune de Monbéqui a souhaité préciser dans son document de planification les orientations d'aménagement portant sur plusieurs secteurs identifiés comme stratégiques en termes de développement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal de rattrapage en matière de création de logements sociaux en recherchant pour chaque projet, une cohérence avec l'environnement bâti au sein de chaque secteur appréhendé et en répondant de manière favorable aux logiques de diversification des modes d'habité.

L'objectif de ces schémas est de définir une organisation et un aménagement des futurs quartiers de Monbéqui. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses.
- Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)
- Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant à la voirie existante et par la mise en place de cheminements doux piétons/cycles.
- Définir des équipements et des espaces publics majeurs améliorant l'identité des quartiers et le change des habitants.

Les orientations précisées ci-dessous comprennent les principes de création et d'implantation de voirie, de déclinaison des densités bâties, de découpage parcellaire, d'aménagement paysager.

AGE Environnement

1 rue Dieudonné Costes . 82 000 MONTAUBAN

Tél : 05.63.03.34.42

Agence.sudouest@age-environnement.com

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent deux secteurs localisés au cœur du bourg, à l'ouest de la RD813. Les deux sites proposent respectivement 1,5 ha et 1,08 ha.

AGE Environnement

1 rue Dieudonné Costes . 82 000 MONTAUBAN

Tél : 05.63.03.34.42

Agence.sudouest@age-environnement.com

DONNEES DE CADRAGE

| | |
|---------------------|---|
| POPULATION | <ul style="list-style-type: none">o Recensement de 1999 : 354 habitantso Recensement de 2009 : 580 habitantso Taux de évolution 1999-2009 : + 63.8 % soit 5.1 % par an |
| CONSTRUCTION | <ul style="list-style-type: none">o Rythme de la construction (période 2000-2012) : 87 permis délivrés soit 6.7 permis de construire en moyenne par ano Exclusivement des logements individuels (aucun logement collectif)o Une majorité de logements neufs |
| FONCIER | <ul style="list-style-type: none">o Consommation foncière (période 2000-2012) : 176 927 m²o Consommation foncière moyenne par permis délivré : 2 034 m²o Surface minimale constatée : 390 m²o Surface maximale constatée 15 600 m² |

AGE Environnement

1 rue Dieudonné Costes . 82 000 MONTAUBAN

Tél : 05.63.03.34.42

Agence.sudouest@age-environnement.com

OBJECTIFS

| | |
|---|--|
| OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION | Monbéqui a souhaité définir un objectif d'accueil modéré, cohérent avec les équipements d'infrastructures et de superstructures qu'offre la commune. C'est pourquoi, au regard des résultats de l'analyse de l'évolution de la population durant les quarante dernières années, la municipalité envisage l'accueil de environ 100 habitants supplémentaires à l'horizon 2023 soit une évolution annuelle moyenne de 1,6 %. (6,3 % entre 1999 et 2010). |
| RYTHME DE LA CONSTRUCTION PROJETEE | Si l'on tient compte du nombre de personnes par ménage en 2009 soit 2,6 (INSEE 2010), la commune doit prévoir les surfaces suffisantes pour la construction de 39 logements nouveaux. En outre, la taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. L'INSEE estime que près de la moitié (45 %) des nouveaux logements sert à loger la population issue du desserrement des ménages. Cette donnée devra également être prise en compte. |

AGE Environnement

ETAT INITIAL DU SITE

Le secteur identifié se situe entre la RD 813 et la route de Montbartier. Ce site est localisé à l'ouest de la RD 813 au sein du bourg.



Il s'agit d'un cœur d'îlot en friche cerné par le bâti. Les terrains sont plats et donc propices à la construction.

Il offre plusieurs accès :

- un à créer sur la RD 813 (emplacement réservé crée)
- deux sur la route de Montbartier

dont un existant au sud (impasse des lilas).



| Section cadastrale | N° de la parcelle | Contenance |
|--------------------|-------------------|------------|
| ZD | 167 (en partie) | 1,5 ha |

La maîtrise foncière de ce terrain est privée.

Surface dédiée à la construction : 1,2 ha
(hors aménagements divers)

| Densité recherchée | Accessibilité et voirie | Réseaux | Equipements | Intégration paysagère |
|---|--|---|---|--|
| <p>10 logements à l'hectare donc 12 logements au total sur cette opération dont 0 logement social</p> | <p>Depuis la route de Montbartier : une impasse existante (impasse des Lilas) à aménager pour les automobiles et un accès existant à aménager pour les déplacements doux piétons/cycles.</p> <p>Depuis la RD 813 : un accès acté par un emplacement réservé sur la parcelle n°199. La voie principale ainsi aménagée sera traversante. Elle devra présenter une chaussée minimale de 5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p>  |  <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø60 et 75)</p> <p>Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (moyenne et basse tension)</p> <p>Assainissement : raccordé au réseau public d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : bassin de rétention des eaux de pluie à prévoir</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique</p> | <p>Un espace commun central est prévu sous la forme d'une placette pouvant éventuellement intégrer le bassin de rétention des eaux de pluie.</p> <p>Aucun espace public n'est défini.</p> | <p>Aménagement d'un espace vert commun un espace correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.</p> <p>Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.</p> <p>Un traitement paysager devra également accompagner la voie structurante.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.</p> |



ETAT INITIAL DU SITE

Le secteur identifié se situe entre la RD 813 et la chemin de Arnaud. Ce site est localisé à l'ouest de la RD 813 au sein du bourg.

Il s'agit d'un cœur d'îlot en friche cerné par le bâti. Les terrains sont plats et donc propices à la construction.



Il offre deux accès :

- un existant sur le chemin de Arnaud
- un existant sur la RD 813

Il existe un chemin actuellement privé.



Accès depuis la RD 813



Accès depuis le chemin de Arnaud

SUPERFICIE A AMENAGER

| Section cadastrale | N° de la parcelle | Contenance |
|--------------------|-------------------|------------|
| ZD | 208 (en partie) | 1,08 ha |

La maîtrise foncière de ce terrain est privée.

Surface dédiée à la construction : 1 ha

(hors aménagements divers)

| Densité recherchée | Accessibilité et voirie | Réseaux | Equipements | Intégration paysagère |
|---|---|---|--|--|
| <p>9 logements à l'hectare donc 9 logements au total sur cette opération dont 0 logement social</p> | <p>Depuis le chemin d'Arnaud : une voie structurante à créer en appui du chemin d'Arnaud doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles. Cette voie devra présenter une chaussée minimale de 5 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p> <p>L'accès sur la RD 813 n'a pas été retenu afin de ne pas ajouter un point accidentogène.</p>  |  <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø60 et 75)</p> <p>Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (moyenne et basse tension)</p> <p>Assainissement : raccordé au réseau public d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : bassin de rétention des eaux de pluie à prévoir</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique</p> | <p>Un espace commun central est prévu sous la forme d'un espace vert..</p> | <p>Aménagement d'un espace vert commun un espace correspondant à 10% de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>A l'occasion de toute construction nouvelle à usage d'habitation, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.</p> <p>Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.</p> <p>Un traitement paysager devra également accompagner la voie structurante.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.</p> |



ETAT INITIAL DU SITE

Le secteur identifié se situe en bordure de la RD 813. Ce site est localisé à l'est de la RD 813, à l'entrée nord du village de Monbéqui.



Il s'agit d'un îlot composé de plusieurs parcelles dont une (en bordure de la RD 813) sert actuellement de « stationnement » aux poids lourds de passage, le reste est agricole. En outre, ces parcelles sont bordées par un embryon de zone artisanale. Les terrains sont plats et donc propices à la construction.

Il offre un accès :

- un existant sur la RD 813



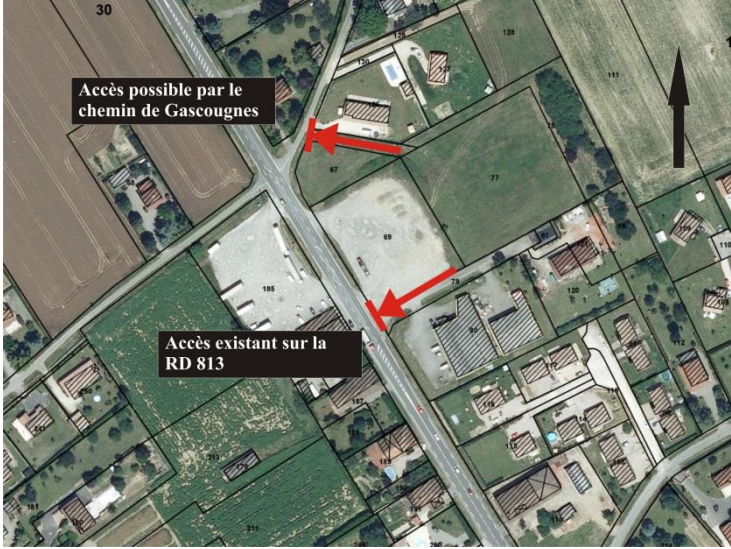

Vue depuis la RD 813

| Section cadastrale | N° de la parcelle | Contenance |
|--------------------|-------------------|---------------------|
| ZC | 66 | 390 m ² |
| ZC | 67 | 1112 m ² |
| ZC | 69 | 3988 m ² |
| ZC | 75 | 2312 m ² |
| ZC | 77 | 5571 m ² |
| ZC | 79 | 836 m ² |

La maîtrise foncière de ces terrains est privée.

Surface dédiée à la construction : 1,42 ha

(hors aménagements divers)

| Accessibilité et voirie | Réseaux | Equipements | Intégration paysagère |
|---|--|---|---|
| <p>Depuis la RD 813 : une voie structurante à créer en appui de l'accès existant sur la RD 813 doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p> <p>Elle devra présenter une chaussée minimale de 6 m, accompagnée, d'un côté, d'un chemin de 1,5 m de largeur destiné exclusivement aux piétons et aux cycles, de l'autre d'une bande destinée au stationnement des véhicules.</p> <p>La localisation de la voie principale est un tracé de principe.</p>  |  <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø 50)</p> <p>Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (moyenne et basse tension)</p> <p>Assainissement : raccordé au réseau public d'assainissement</p> <p>Eaux pluviales : bassin de rétention des eaux de pluie ou noue paysagère à prévoir</p> <p>Défense incendie : équipement à prévoir en accord avec le SDIS</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL supérieur à 95 %, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique</p> | <p>Un espace commun central est prévu sous la forme d'un espace vert.</p> | <p>Aménagement d'un espace vert commun un espace correspondant à 20% de l'unité foncière de l'opération.</p> <p>A l'occasion de toute construction nouvelle, une surface équivalente à 20 % de la surface du terrain d'assiette de la construction devra être maintenue en espace vert et libre de toute construction.</p> <p>Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre pour 200 m².</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements et organisées de manière paysagère.</p> <p>Un traitement paysager devra également accompagner la voie structurante.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale « Plaine et terrasse de la Garonne du Tarn et de l'Aveyron » annexée au règlement.</p> |

