

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Montégut-Lauragais

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP

3

Date d'arrêt du PLU

Date d'approbation du PLU

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (dites OAP) sont une composante autonome du dossier de PLU.

Article L151-6 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles."

Par ailleurs, les OAP doivent également être articulées avec le rapport de présentation et le règlement du PLU.

L123-5 du code de l'urbanisme :

« Les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, la création des lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et leurs documents graphiques. »

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 :

- d'enclencher 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 L151-6 et 7 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. [...]"

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

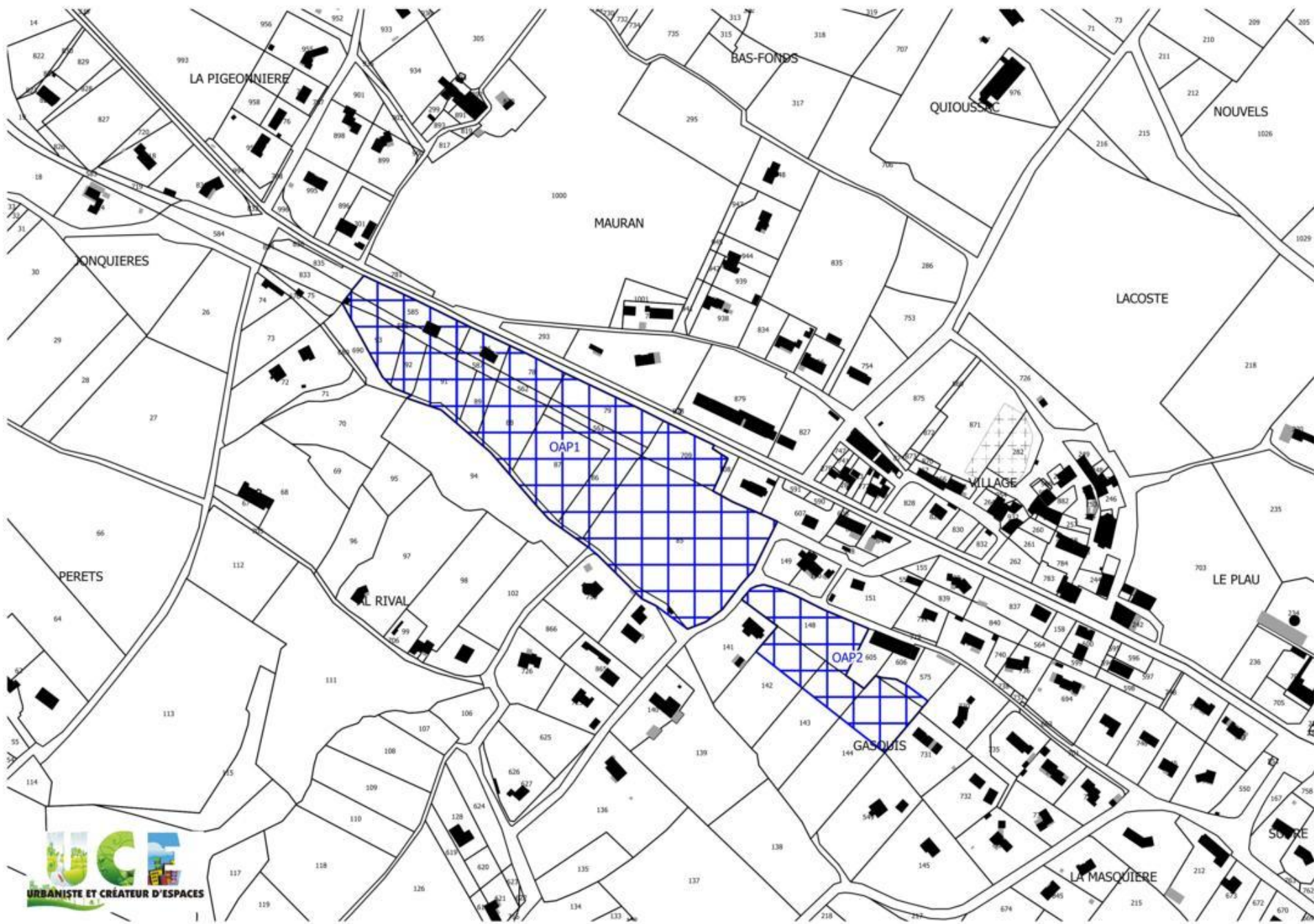
- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser 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[...]

La commune de Montégut-Lauragais a réalisé 2 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Les OAP sont obligatoires pour ouvrir à l'urbanisation une zone AU. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

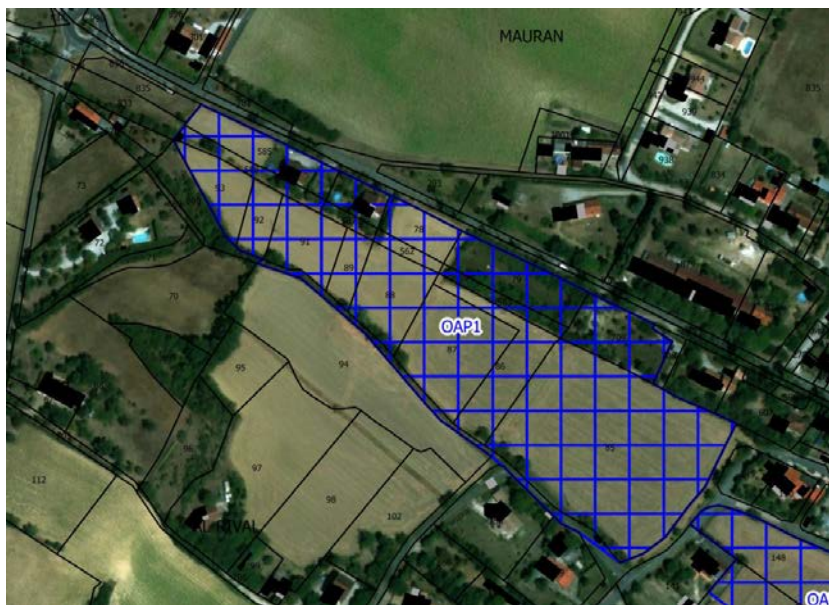
- × Optimiser le foncier en étoffant le tissu urbain existant par la construction de dents creuses
- × Optimiser les équipements existants en priorité (assainissement collectif)
- × Créer une continuité entre l'urbanisation existante et l'urbanisation future par une trame viaire cohérente se raccordant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

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

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent deux secteurs localisés à proximité du bourg.



ETAT INITIAL DU SITE



Le secteur de 3,3 hectares se situe au sud de la RD n°1.

Ce site est localisé à l'entrée ouest du bourg de Montégut-Lauragais.

Il s'agit de parcelles agricoles. Les terrains présentent une légère déclivité mais restent toutefois propices à la construction.

Il dispose de plusieurs accès possibles:

- deux en appui de la RD n°1 à aménager
- une possibilité de créer un accès par le chemin du Reval Vieux
- une possibilité de créer un accès à la voie communale n°1.



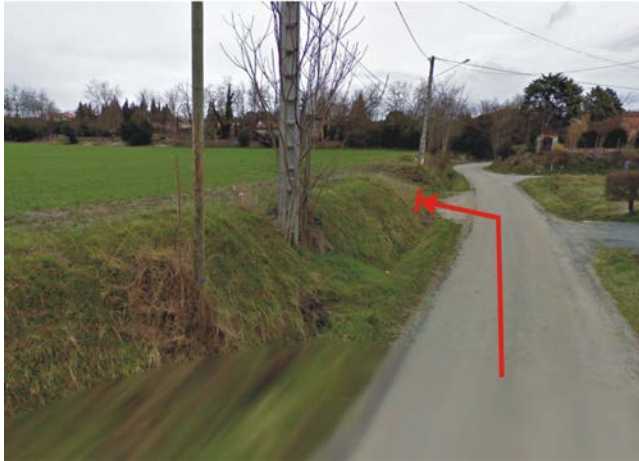
Accès depuis la RD n°1



Accès depuis la RD n°1



Accès depuis l'allée du Reval Vieux



Accès depuis la voie communale n°1


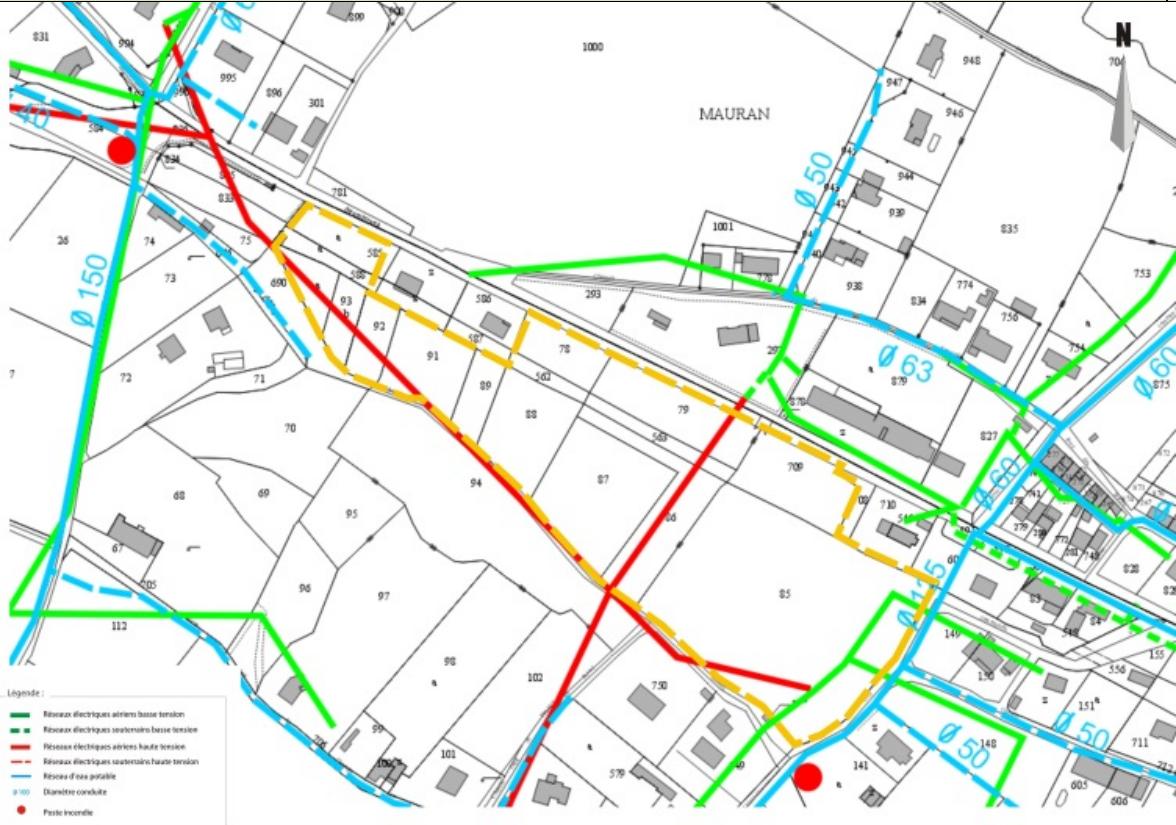

SUPERFICIE A AMENAGER

Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
B	78	1 126
B	79	2 219
B	85	12 204
B	86	2 378
B	87	3 598
B	88	2 204
B	89	800
B	91	1 779
B	92	874
B	93a	728
B	93b	670
B	562	363
B	563	641
B	585a	1 056
B	588a	478
B	709	2 035

La maîtrise foncière de ce terrain est privée.

Surface dédiée à la construction : 3,31 ha

(hors aménagements divers)

Densité recherchée	Accessibilité et voirie	Réseaux	Intégration paysagère
<p>13 logements par hectare.</p> <p>Soit 43 logements minimum</p>	<p>Les accès directs à la RD1 sont interdits.</p> <p>Depuis la RD n°1 : L'accès identifié à la RD1 a été implanté en retrait du giratoire afin d'améliorer la visibilité. Ce futur carrefour devra être aménagé et sécurisé en concertation avec le Conseil Départemental. La voie structurante à créer sera doublé d'un cheminement pour les déplacements doux piétons/cycles.</p> <p>Depuis l'Allée du Reval Vieux : il est possible de créer un accès en appui de l'allée du Reval Vieux.</p> <p>Depuis la voie communale n°1 : cette voie principale permet de relier directement le futur quartier au centre-bourg.</p> <p>La voie structurante devra présenter une chaussée minimale de 4,5 mètres, 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>Des liaisons piétonnes seront aménagées au sein du secteur AI Rival reliant la RD à la voie communale n°1 notamment.</p>	 <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø125)</p> <p>Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (basse tension). A noter, présence d'une ligne moyenne tension sur le site.</p> <p>Assainissement : raccordable au réseau public d'assainissement qui traverse la zone.</p>  <p>Eaux pluviales : système de rétention des eaux de pluie à prévoir (noue paysagère par exemple)</p> <p>Défense incendie : une borne incendie existe à chaque extrémité de la zone soit deux bornes.</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL compris entre 80 et 95%, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.</p>	<p>Le sens du faitage des nouvelles constructions principales devra être parallèle à la voie principale.</p> <p>Si la construction principale nouvelle est bordée de plusieurs voies, la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.</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>Le long de la voie, une noue paysagère devra être aménagée si possible techniquement.</p> <p>La haie bordant le sud de la zone devra être maintenue.</p> <p>Les haies identifiés comme espace à enjeu écologique devront être préservés au maximum. Seuls les accès aux constructions nouvelles pourront défricher ces espaces.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale issue de la charte architecturale et paysagère du pays Lauragais annexée au règlement.</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE MONTEGUT-LAURAGAIS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 - SECTEUR AL RIVAL

15/09/2019



Création d'un cheminement piétonnier reliant le hameau de Jonquières et le futur quartier « Al Rival » au bourg-centre

Unique accès aménagé et sécurisé à la RD1 en retrait du giratoire pour des raisons de visibilité. Les accès directs à la RD1 sont interdits

Conserver la majeure partie des haies (identifiés comme enjeux écologiques forts) dans les futurs projets de construction. Seuls les accès aux constructions nouvelles seront autorisés à défricher.

Gestion des eaux pluviales par la mise en place d'une noue paysagère bordant la route

Traitement paysager de la zone de contact avec les espaces agricoles avec maintien de la haie

Voie principale à créer

Surface de la zone AU : 3,3 hectares
Densité moyenne : 13 logements par hectare
43 logements minimum

Phase 1 :

1,7 ha - Densité moyenne de 15 logements par ha

Phase 2 :

Cette phase pourra être ouverte après 80% de la réalisation de la phase 1
1,6 ha - Densité minimum de 10 logements par ha

Création d'un accès par l'Allée du Reval Vieux

Elargissement de l'Allée du Reval Vieux

Aménagement d'une voie reliant le futur quartier au centre du village par la voie communale n°1.



ETAT INITIAL DU SITE



Le secteur identifié de 0,8 ha se situe le long du chemin de Gasquis et de la voie communale n°1.

Ce site est localisé au sud du bourg de Montégut-Lauragais.

Les terrains sont plats et donc propices à la construction.

SUPERFICIE A AMENAGER

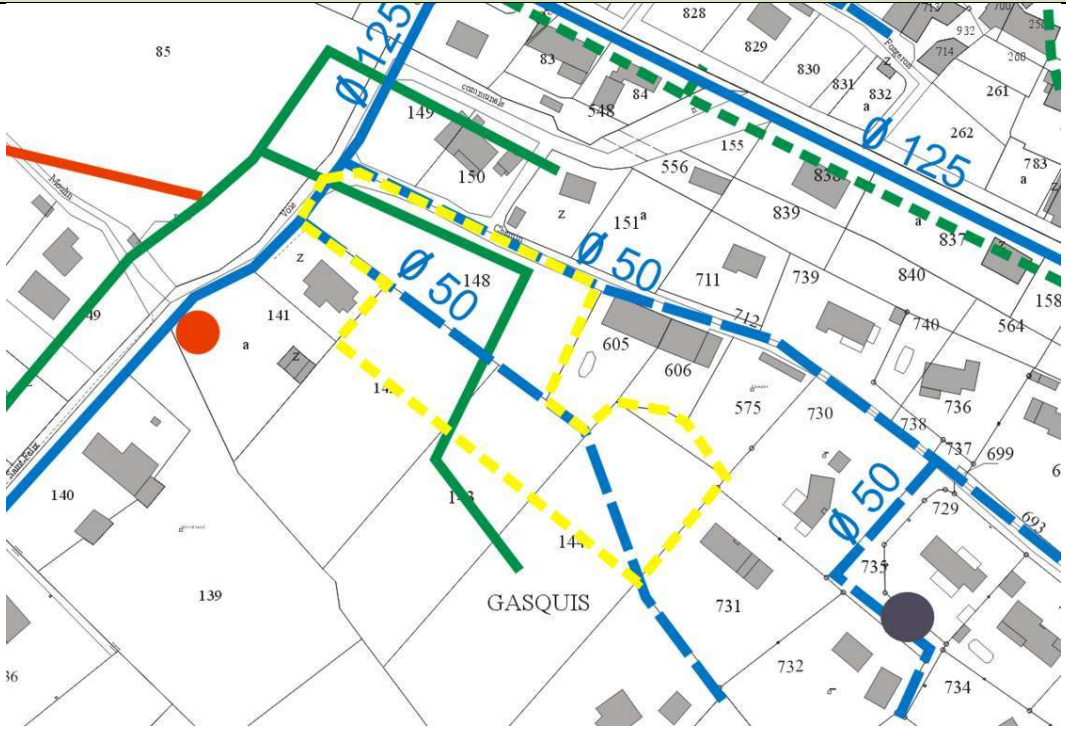

Section cadastrale	N° de la parcelle	Contenance
B	148	3 155 m ²
B	142 (en partie)	1 350 m ²
B	143 (en partie)	1 160 m ²
B	144 (en partie)	2 150 m ²
B	575 (en partie)	275 m ²

La maîtrise foncière de ces terrains est privée.

Surface dédiée à la construction : 0,8 ha

(hors aménagements divers)

L'aménagement est prévu en 2 phases.

Densité recherchée	Accessibilité et voirie	Réseaux	Intégration paysagère
<p>10 logements par hectare.</p>	<p>Depuis le chemin de Gasquis :</p> <p>Le chemin de Gasquis est une voie est en impasse.</p> <p>Une voie nouvelle structurante doit être réalisée pour desservir l'ensemble de l'îlot agricole. La voie partant du chemin de Gasquis doit pouvoir être prolongée jusqu'à la voie communale n°1 ou 2 afin de rationaliser le foncier constructible.</p> <p>Cette voie aura une chaussée à double sens complété d'un trottoir et de stationnement longitudinal quand cela est nécessaire.</p> <p>Des liaisons piétonnes seront aménagées le long du Chemin de Gasquis pour créer une continuité entre le quartier Al Rival et le cœur du village.</p>	 <p>Eau : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (Ø125)</p> <p>Electricité : au droit de la parcelle et en capacité suffisante (basse tension).</p> <p>Assainissement : raccordable au réseau public d'assainissement qui passe sous la voie communale n°1.</p>  <p>Eaux pluviales : système de rétention des eaux de pluie à prévoir (noue paysagère par exemple)</p> <p>Défense incendie : une borne incendie est présente sur la voie communale n°1.</p> <p>Communication numérique : Taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL compris entre 80 et 95%, télévision par satellite, pas éligible à la fibre optique.</p>	<p>Le sens du faitage des nouvelles constructions principales devra être parallèle à la voie principale.</p> <p>Si la construction principale nouvelle est bordée de plusieurs voies, la construction devra au minimum respecter l'implantation par rapport à une voie.</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>Le long de la voie, une noue paysagère devra être aménagée si possible techniquement.</p> <p>La haie bordant le sud de la zone devra être maintenue.</p> <p>Les végétaux utilisés doivent être choisis dans la palette végétale issue de la charte architecturale et paysagère du pays Lauragais annexée au règlement.</p>

PLAN LOCAL D'URBANISME - COMMUNE DE MONTEGUT-LAURAGAIS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 - SECTEUR VILLAGE

15/09/2019

