

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

**COMMUNE DE
MONTAUT**

Plan Local d'Urbanisme

3 - OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Modification du PLU de Septembre 2020



SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	3
2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).....	8
2.1. SEPT SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ONT ETE RETENUS DANS LE PLU.....	8
2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET.....	9
DE PROGRAMMATION DES DIFFERENTES ZONES.....	9

1. PREAMBULE

En complément des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est présenté ici le volet opérationnel de certaines actions inscrites au Plan Local d'Urbanisme dont les modalités ont été suffisamment étudiées pour qu'elles puissent être incluses et exposées.

Le présent document intègre les changements introduits par la modification du PLU de septembre 2020, qui porte essentiellement sur 2 points :

- La création d'une O.A.P. au sein de la zone U2b du site de la Gravette.
- La programmation de la réalisation des OAP sur les deux sites, celui du village et celui de la Gravette.

Rappels des articles du code de l'urbanisme:

Article L151-6 :

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 L151-7

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.*

Les orientations intégrées à ce document sont opposables aux tiers et conditionnent lorsqu'elles sont concernées, l'obtention des autorisations d'urbanisme, dans un principe de compatibilité et de respect de l'esprit du texte et du projet.

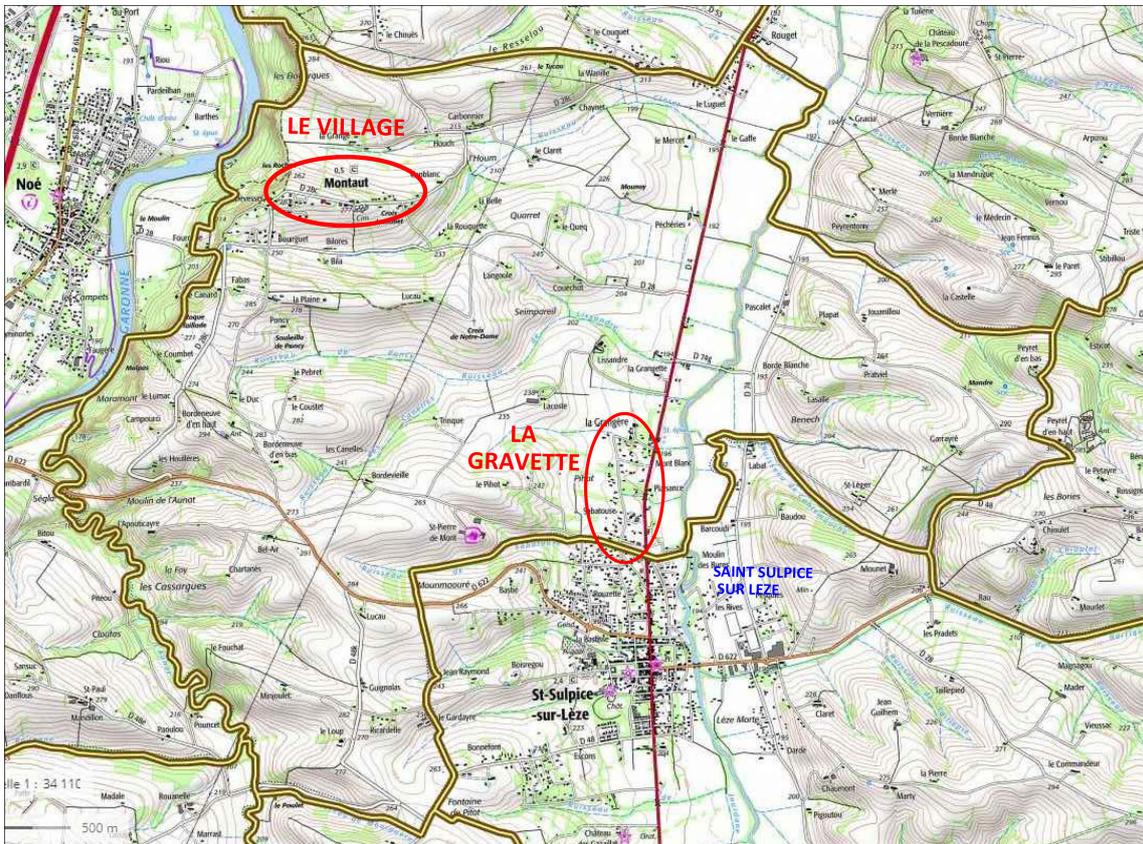
Les sites de développement de la commune :

La commune possède deux sites urbains, éloignés l'un de l'autre :

- Le site originel, dont les premières constructions ont vu le jour sur le sommet du coteau dominant la vallée de la Garonne le long d'une voie gravissant puis parcourant le sommet. On y trouve les équipements publics, Mairie , salle de fêtes et culturels, l'Église avec son cimetière.

- Le site dit de la Gravette, éloigné du Village et situé dans la vallée de la Lèze, dont les constructions, principalement des habitations, se sont implantées le long de la RD 4, à l'entrée de la ville de Saint Sulpice-sur-Lèze.

Le PLU s'est essentiellement articulé autour du développement de ces deux sites, chacun selon ses spécificités et son étendue. Chacun possède une zone urbaine et des secteurs à développer, qui ont donné lieu à des OAP.



Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation concerne 7 zones :

Le présent dossier précise les modalités d'organisation et d'aménagement des secteurs de développement retenus lors des études du PLU de la commune.
Ce sont :

Au sein du site du Village :

- La zone AUa1, située au lieu-dit La Deveze
- La zone AUa2, située au lieu-dit Le Village,
- La zone AUa3, au lieu-dit Jacobé.

Au sein du site de La Gravette , proche de Saint-Sulpice- sur lèze :

- La zone AU1, située au lieu-dit Sabatouze,
- La zone AU2, située au lieu-dit Le Vignoble,
- La zone AU3, située au lieu-dit La Grangère,
- la zone U2b dite de la Gravette.

Rappel de la réglementation :

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

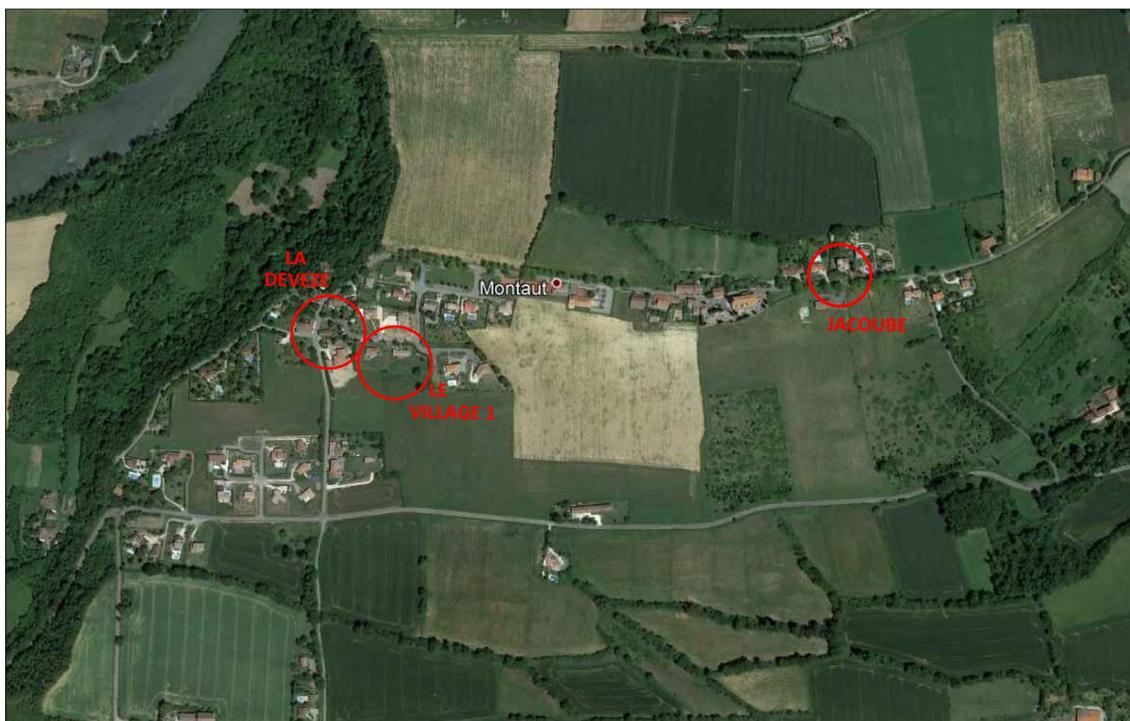
« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

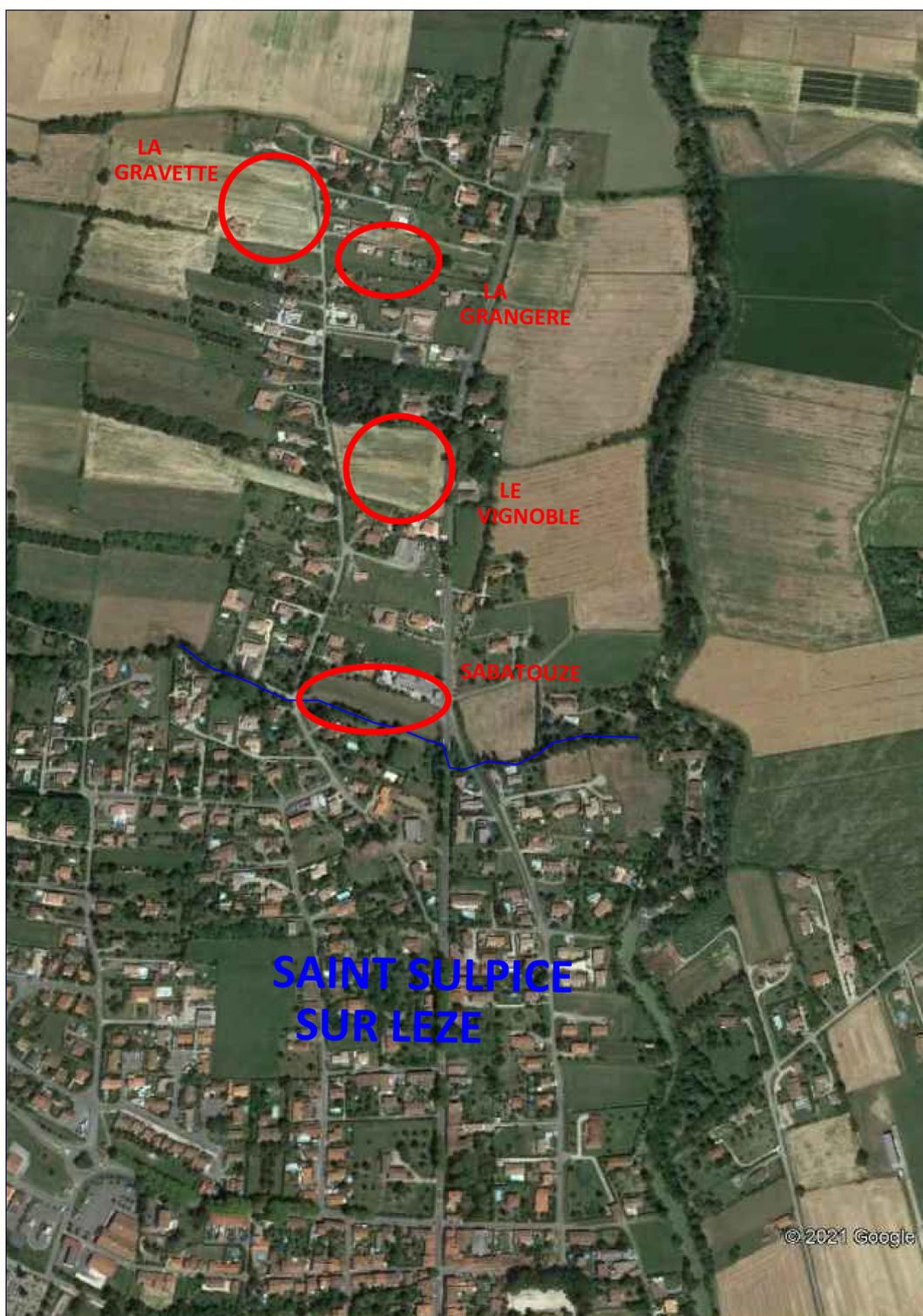
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

LES SITES DE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE



LES 4 SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DU SITE DE LA GRAVETTE



2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

2.1. SEPT SECTEURS DE DEVELOPPEMENT ONT ETE RETENUS DANS LE PLU

L'évolution démographique constante de Montaut doit être anticipée par le PLU afin de répondre à la demande de nouveaux logements, notamment par la densification des secteurs déjà urbanisés, à vocation principalement résidentielle, mais aussi par l'extension de l'urbanisation au sein de nouveaux sites.

Dans le respect du mode d'urbanisation voulu par la collectivité, ainsi que de celui de la préservation des espaces agricoles et naturels, les nouvelles constructions chercheront à s'insérer avec harmonie au tissu urbain déjà constitué.

Le projet de développement veut éviter la banalisation du territoire, résultant souvent de l'étirement de l'urbanisation au long des voies, il cherche à promouvoir un développement conduisant à la formation d'unités urbaines fortes et structurées.

Dans ce contexte, sept secteurs représentant un enjeu stratégique majeur pour le développement urbain de la commune ont été retenus lors des études du PLU : 3 sont situés dans le village ou ses abords et 4 autres au sein de la vallée de la Lèze, dans la zone agglomérée de la ville de Saint Sulpice sur Lèze, aux lieux-dits la Gravette, le Vignoble et la Grangère

Ces 7 secteurs couvrent un ensemble de terrains non bâtis qui présentent des enjeux d'aménagement forts en raison notamment de leur situation géographique privilégiée, à proximité immédiate du centre ancien de Montaut et des équipements publics structurants, où du fait, pour le site de la Gravette, de leur potentiel d'urbanisation au sein de la zone urbaine déjà bien constituée de Saint Sulpice-sur-Lèze (entre la route du Vignoble et la RD 4).

Ces zones sont principalement de type à urbaniser - AU - dans le court et moyen terme et se caractérisent par une vocation presque exclusivement résidentielle. A l'exception de l'une d'elle, elles sont dites « ouvertes », c'est-à-dire qu'elles sont constructibles immédiatement, sous réserve de respecter à la lettre les dispositions définies par le règlement écrit du PLU et surtout « l'esprit des prescriptions » édictées dans le présent document intitulé Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Voir planche graphique page suivante.

2.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES DIFFERENTES ZONES

A - Examen de chaque zone :

Au sein du site du Village :

Compte tenu de leur localisation et des enjeux d'aménagement existants pour assurer une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement urbain et paysager, les zones suivantes devront être réalisées au moyen **d'une opération d'aménagement d'ensemble** (type permis d'aménager par exemple).

- OAP de la Deveze,
- OAP du Village,
- OAP de Jacobé.

Au sein du site de la Grangère, proche de Saint Sulpice sur Lèze, le développement des zones s'effectuera :

Au moyen d'une opération d'aménagement d'ensemble :

- La zone AU2, située au lieu-dit Le Vignoble,
- La zone AU », située au lieu-dit La Grangère,
- La zone U2b dit de la Gravette.

Avec un développement au coup par coup :

- La zone AU1, située au lieu-dit Sabatouze :

B - Prescriptions communes aux zones :

Dans le cadre du projet d'aménagement global envisagé pour chaque site, un réseau de voies de desserte interne devra être créé. L'accès aux futures constructions devra s'opérer au moyen de voies routières principales qui feront les liaisons avec les voies du village. Les points de raccordement à la voirie communale existante devront intégrer l'augmentation prévisionnelle du trafic liée à la réalisation ultérieure d'autres opérations d'aménagement .

Les voies à créer au sein des zones mentionnés, figurées à titre indicatif sur la cartographie d'illustration des l'OAP seront, à l'exception de l'OAP de la la Gravette, à double sens de circulation automobile, avec une largeur de chaussée de minimum 5.00m. Pour l'OAP de la Gravette la chaussée aura, au minimum, une largeur de 3,50m. Elles comporteront également, sur l'un de leurs cotés, un cheminement doux (piétons et cycles) d'une largeur minimum de 1.40 m.

Du fait que le Village ne possède pas d'assainissement collectif, une taille minimale de parcelle constructible pourra être demandée afin de permettre le bon fonctionnement des installations d'assainissement autonomes. L'impératif de mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel est à l'origine d'une grande consommation foncière, et en conséquence d'une faible densité.

Afin de valoriser les espaces publics, promouvoir la nature au sein du milieu urbanisé et améliorer de cette façon le cadre de vie de la population, des espaces verts seront à créer et certaines voies posséderont des arbres d'alignement de haute tige. Les espaces vert, représentés sur les plans, devront être plantés avec des essences locales. Afin d'améliorer le cadre de vie des usagers, des espaces verts, inconstructibles, seront créés, (notamment le long de la RD n°4 et la rue du Vignoble).

- Ces dispositions sont portées sur chaque plan des O.A.P.

C - Prescriptions de développement dans le temps:

Programmation du développement dans le temps :

La programmation dans le temps de l'urbanisation des différentes zones AU prévues dans le PLU, se fera de façon indépendante pour chaque site, celui du village et celui de la Gravette.

- Pour les zones AU du site du village, la programmation du développement est le suivant :

Dans l'ordre de développement :

- Jacoubé, puis
- Le Village, enfin,
- La Dèvèze

- Pour les zones AU du site de la Gravette, la programmation du développement est le suivant :

- Sabatouze, puis
- Le vignoble, ensuite
- La Gravette, et pour finir
- La Grangère

Selon prescriptions suivantes :

1. Chaque zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, matérialisée par une autorisation d'urbanisme. A l'exception de la zone de Sabatouze dont les parcelles seront urbanisées de façon indépendante, au coup par coup.

2. L'obtention d'au moins 50 % des permis de construire des habitations prévues sur la zone (établi à partir de la DROC), entraîne la possibilité d'engager l'urbanisation de la zone suivante.

D - Prescriptions de densité :

Un nombre de logements autorisés a été retenu pour chaque OAP, il est porté dans le document graphique de chaque zone.

E - Prescriptions pour les ouvrages de chaque zone :

OAP de la DEVEZE (AUa1) :

La voie principale aura un chaussée à double sens de 5,00 m minimum.

Elle sera bordée :

- Du côté Est d'un trottoir de 1,00m et du côté Ouest par la voie piétonne de 3 m.

OAP du Village :

La voie principale aura un chaussée à double sens de 5,00 m minimum.

Elle sera bordée :

- D'un côté d'une bande verte de 1,80m plantée d'arbres d'alignement, et de l'autre côté d'un trottoir de 1,80 m. minimum.

La lisière Est, le long de la voie conduisant au village, sera traitée avec une bande verte inconstructible de 5,00m de large.

- OAP de Jacoubé (AUa4) :

La voie principale aura un chaussée à double sens de 5,00 m minimum.

Elle sera bordée :

- D'un côté d'un trottoir de 1,80 m minimum, et de l'autre d'un trottoir de 1,00 m.

La lisière Sud, le long de la voie existante, sera traitée avec une bande verte inconstructible de 5,00m de large

- OAP de Sabatouze (AU1) :

La voie principale aura un chaussée à double sens de 5,00 m minimum.

Elle sera bordée :

- D'un côté d'un trottoir de 1,80 m. minimum, et de l'autre d'un trottoir de 1,00 m.

- OAP du Vignoble (AU2) :

La voie principale aura un chaussée à double sens de 5,40 m minimum.

Elle sera bordée :

D'une voie piétonne (voie douce) de 2,00m de large d'un côté et de l'autre d'une bande engazonnée plantée d'arbres d'alignement de 1,80 m minimum.

- OAP de La Grangère. (AU3)

La voie principale aura un chaussée à sens unique de 3,60m minimum, ou à double sens de 5,00m minimum.

Elle sera bordée :

- D'un côté d'un trottoir de 1,40 m. minimum.

- OAP de la Gravette :

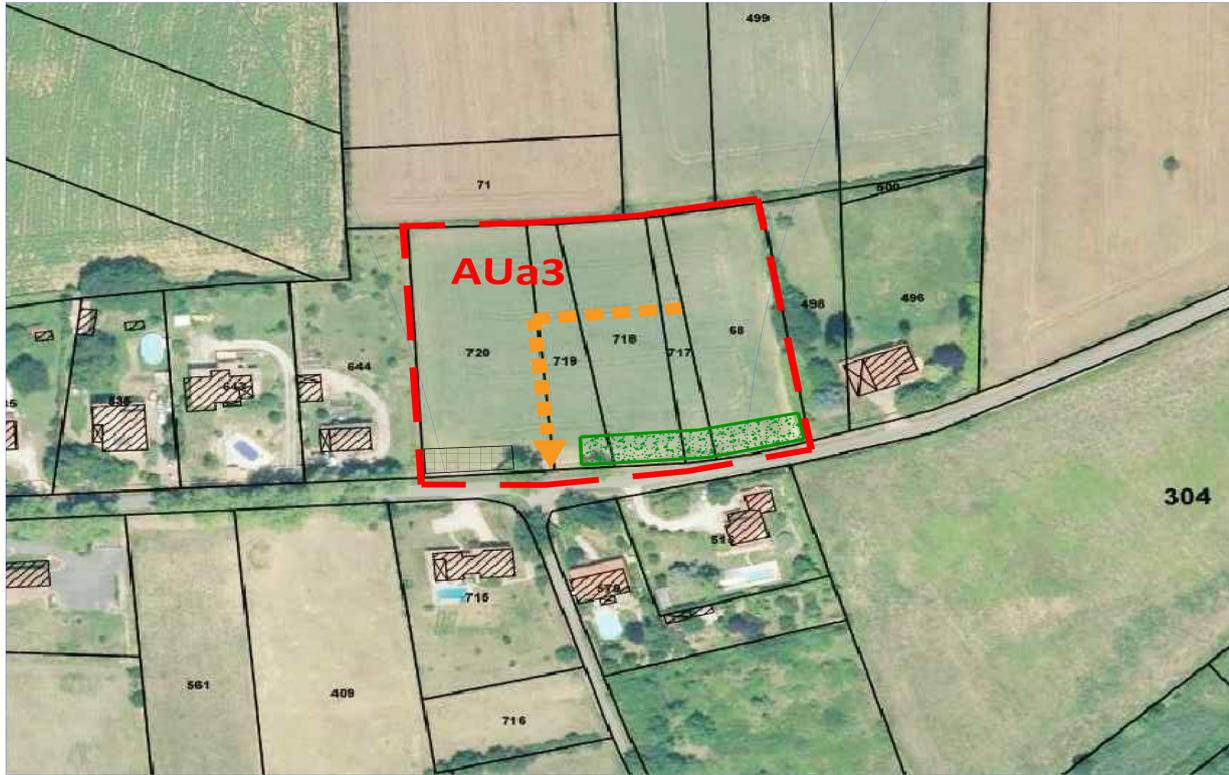
La voie de desserte à créer sera à sens unique, avec une largeur de chaussée minimum de 3,60m, avec d'un côté un trottoir d'une largeur minimale de 1,60m.

Une disposition spécifique (de type fossé drainant) sera réalisée du côté du coteau afin d'infiltrer dans le sol les eaux pluviales ou de les canaliser vers le fossé longeant le chemin du vignoble, comme cela est précisé sur le document graphique de l'OAP.

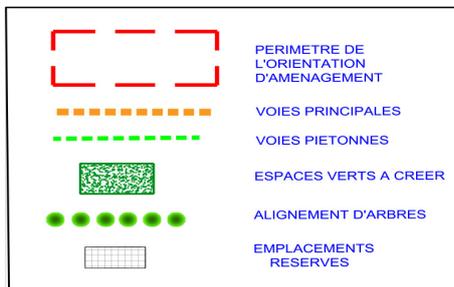
2.3 - Présentation des OAP de chaque zone

EMPLACEMENT
RESERVE

ESPACE VERT

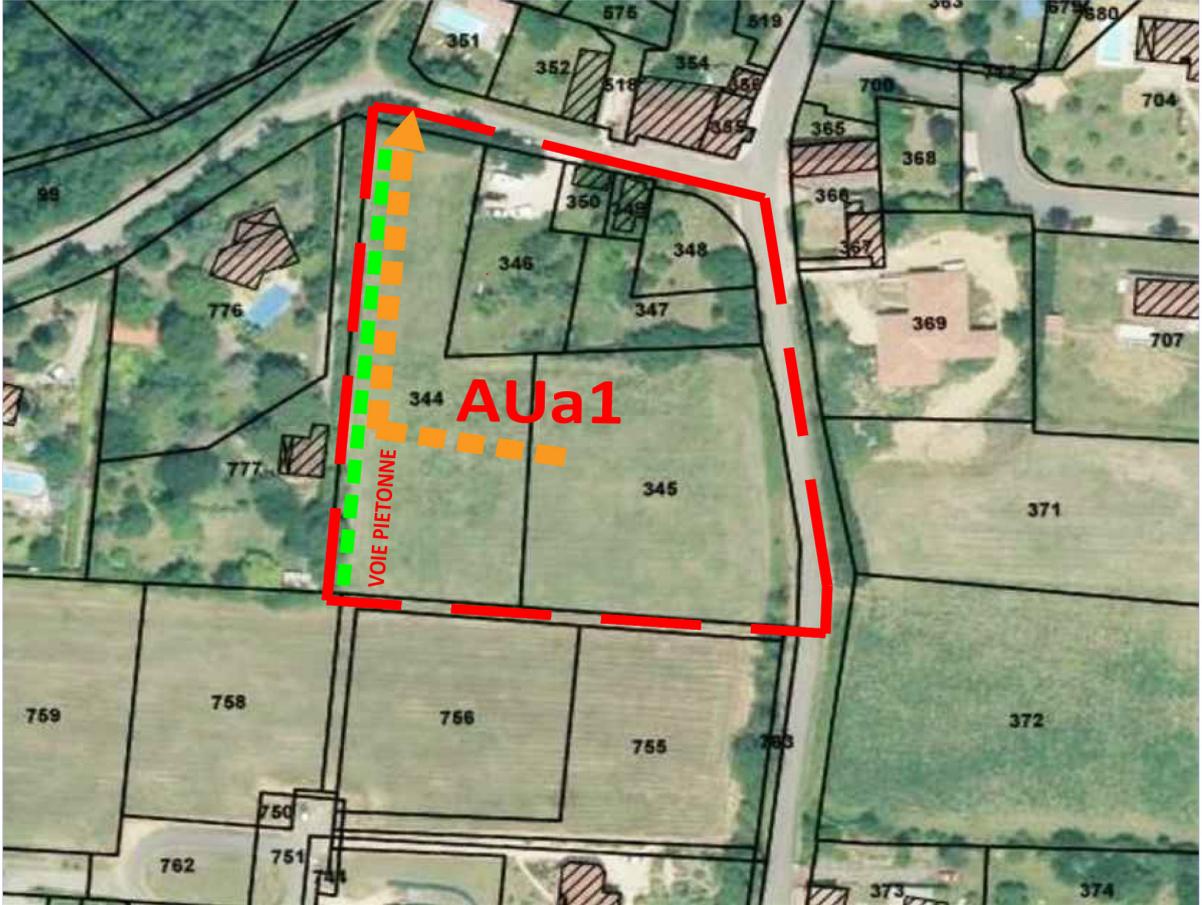


SCHEMA D'ORGANISATION DU SITE
DE JACOUBE

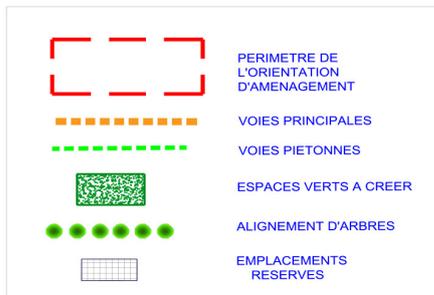


NOMBRE DE LOGEMENTS PRESCRITS
DE 4 à 5 LOGEMENTS

P.L.U. DE MONTAUT	O.A.P.	JACOUBE	
-------------------	--------	---------	--

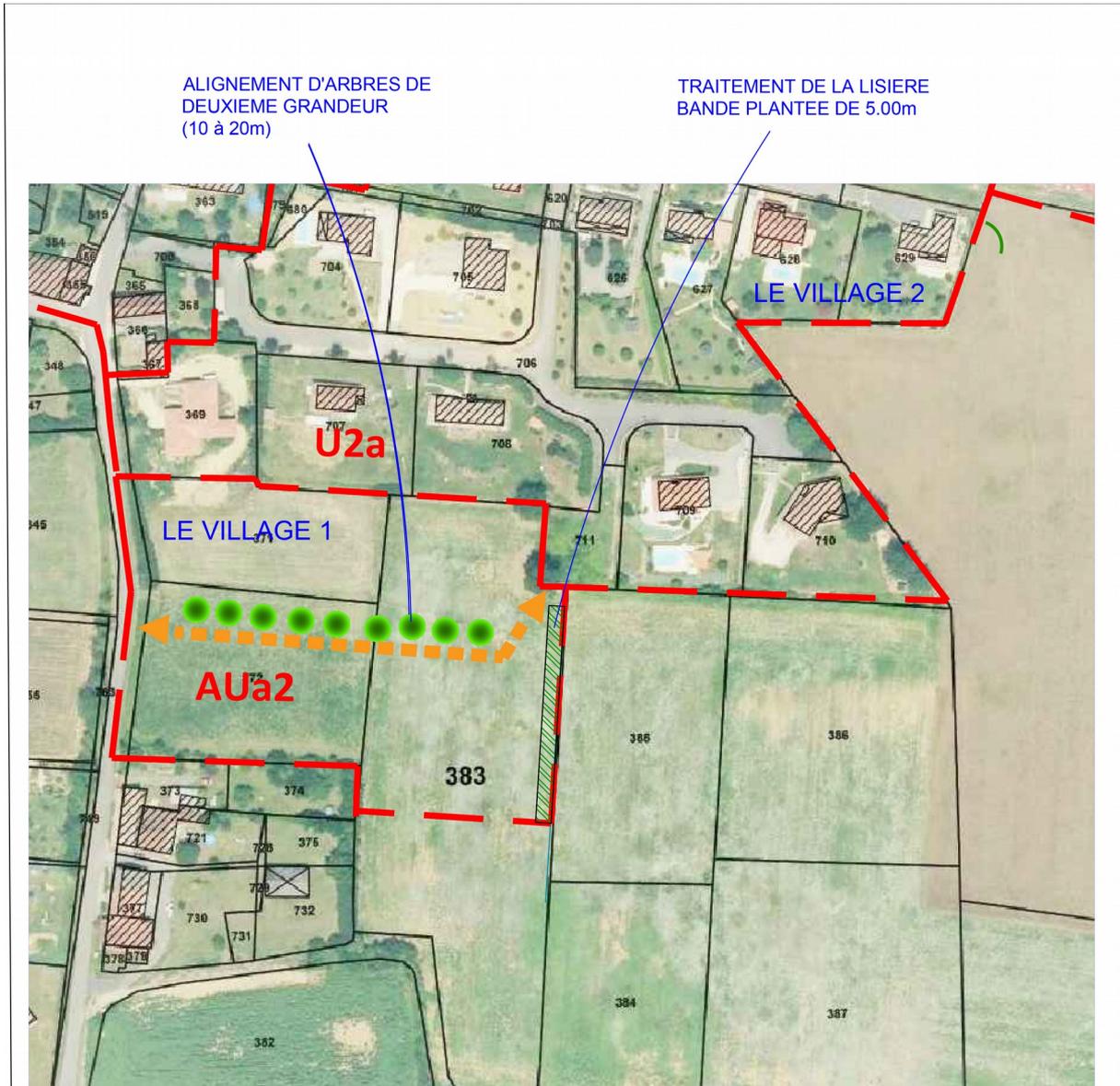


SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR
DE LA DEVEZE

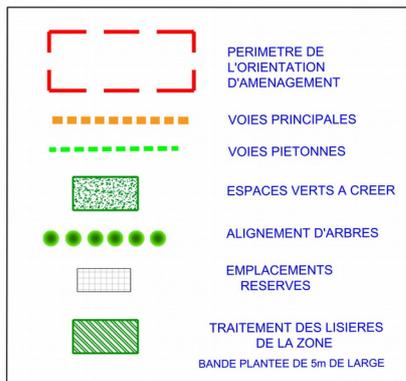


NOMBRE DE LOGEMENTS PRESCRITS
2 à 5 LOGEMENTS

P.L.U. DE MONTAUT	O.A.P.	LA DEVEZE	
-------------------	--------	-----------	--

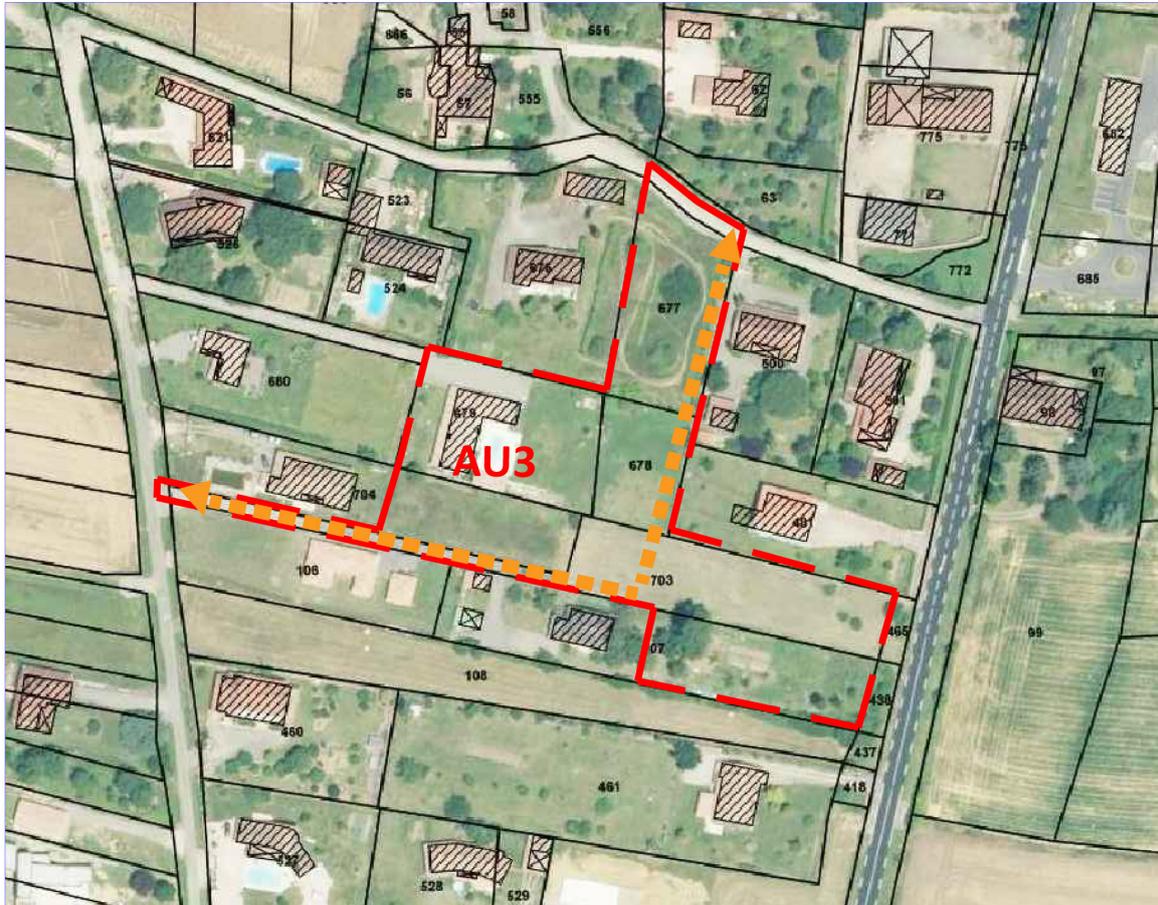


SCHEMA D'ORGANISATION DU SITE
DU VILLAGE

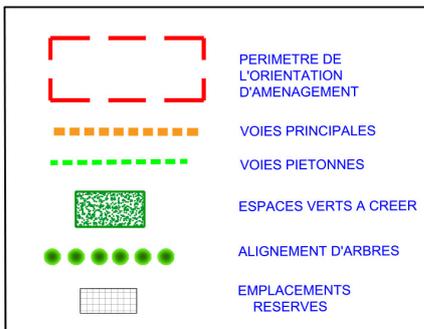


NOMBRE DE LOGEMENTS PRESCRITS
LE VILLAGE 1: DE 5 à 6 LOGEMENTS

P.L.U. DE MONTAUT	O.A.P.	LE VILLAGE	
-------------------	--------	------------	--



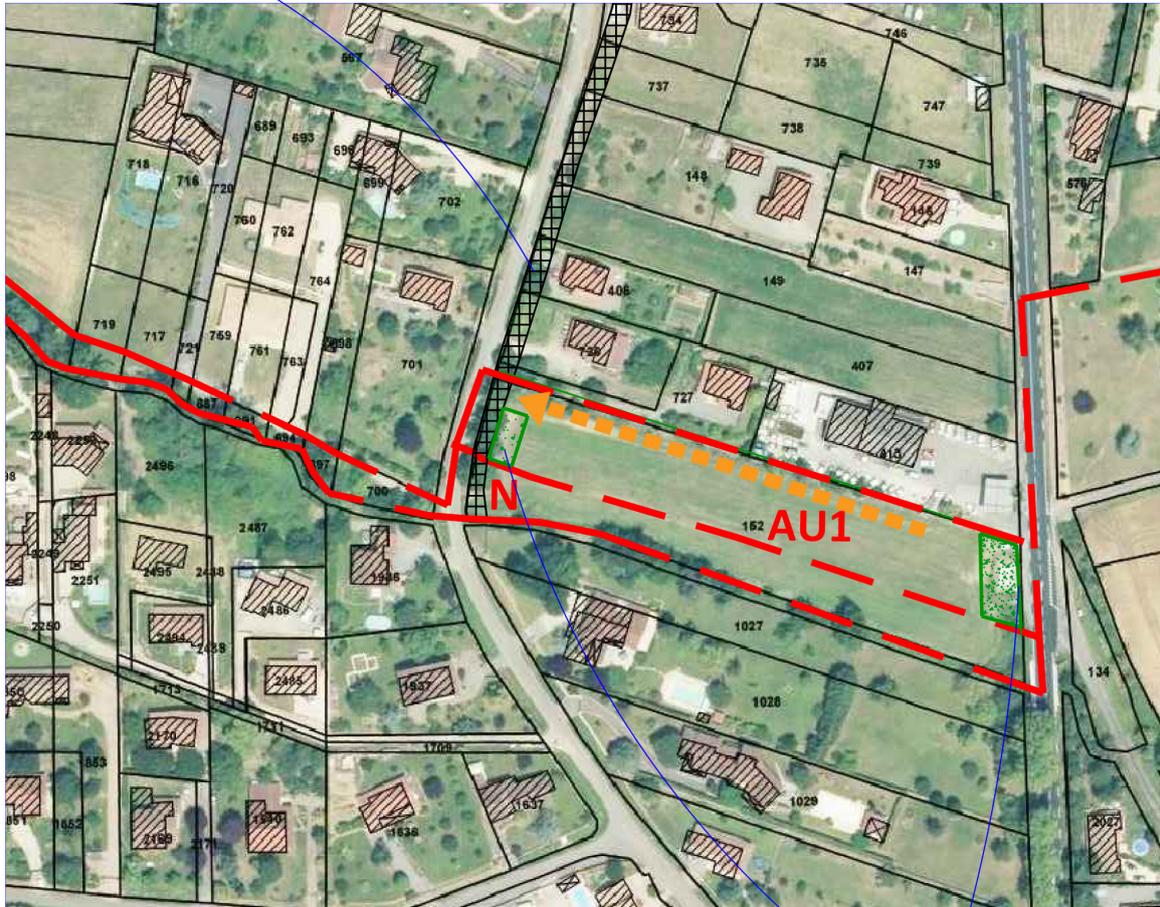
SCHEMA D'ORGANISATION DU SITE
DE LA GRANGERE



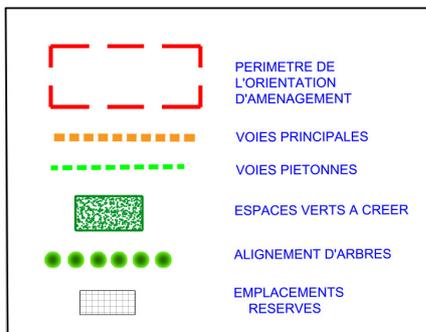
NOMBRE DE LOGEMENTS PRESCRITS
DE 4 à 6 LOGEMENTS

P.L.U. DE MONTAUT	O.A.P.	LA GRANGERE	
-------------------	--------	-------------	--

EMPLACEMENT
RESERVE



ESPACES VERTS



SCHEMA D'ORGANISATION DU SITE DE SABATOUZE

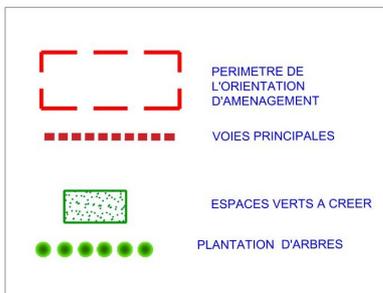
NOMBRE DE LOGEMENTS PRESCRITS
DE 3 à 4 LOGEMENTS

P.L.U. DE MONTAUT	O.A.P.	SABATOUZE	
-------------------	--------	-----------	--

EVACUATION DES E.P.
PAR FOSSE DRAINANT



SCHEMA D'ORGANISATION DU SECTEUR
DE LA GRAVETTE



NOMBRE DE LOGEMENTS PRESCRITS
9 à 11 LOGEMENTS

P.L.U. DE MONTAUT	O.A.P.	LA GRAVETTE	
-------------------	--------	-------------	--