

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**  
**COMMUNE DE MONTPITOL**



**P.L.U.**

**Révision du Plan Local d'Urbanisme**

3-Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le  
19/03/2019

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



**Paysages**

16, av. Charles de Gaulle  
Bâtiment n°8  
31130 BALMA  
Tél : 05 34 27 62 28  
Fax : 05 34 27 62 21  
Mél : [paysages@orange.fr](mailto:paysages@orange.fr)

**3**

# Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

## Cadre législatif et modalités d'application :

### Article L151-6 du CU :

« 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**.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

### Article L151-7 du CU :

« 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. »

### Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de**

**paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »

#### Article R151-8 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.**

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »

#### Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

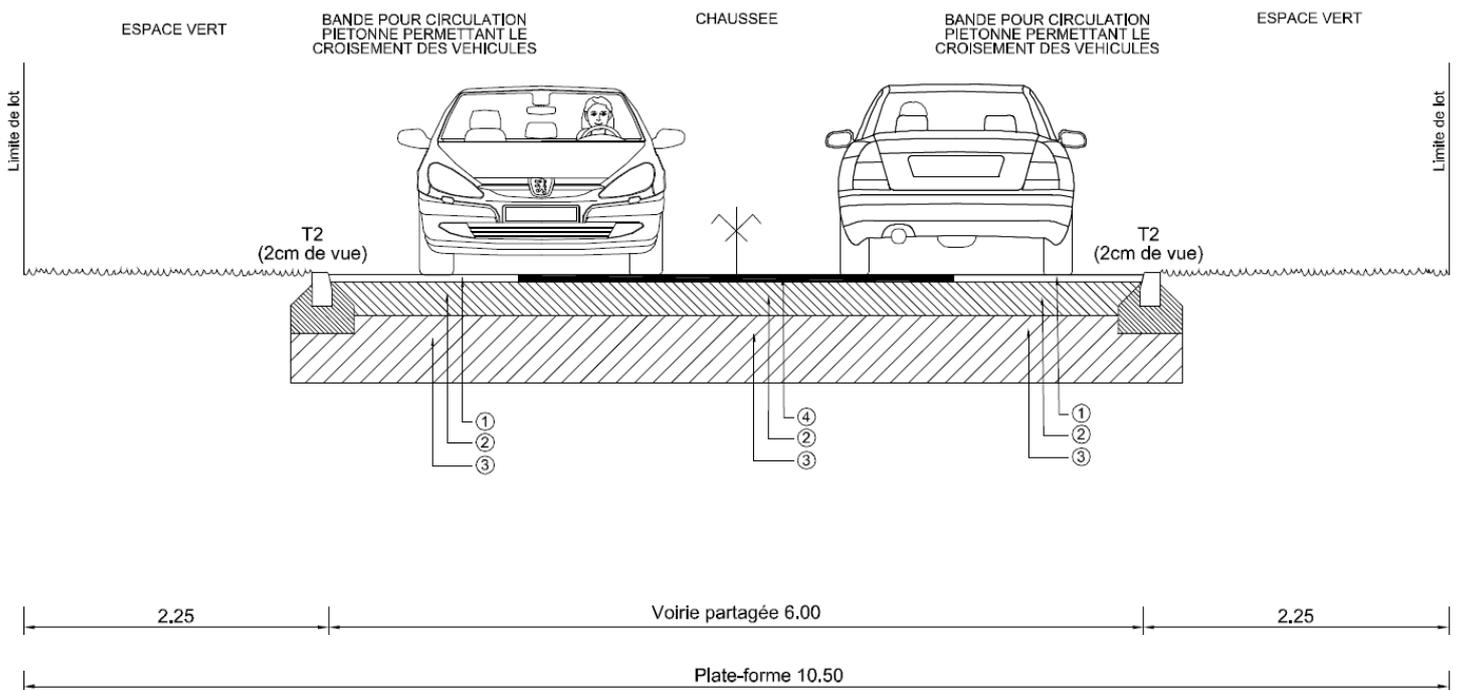
Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).

## Coupe de voirie :

Les voiries figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation à suivre seront aménagées en appliquant **les principes** d'aménagement détaillés sur la coupe suivante :



# LOCALISATION DES OAP

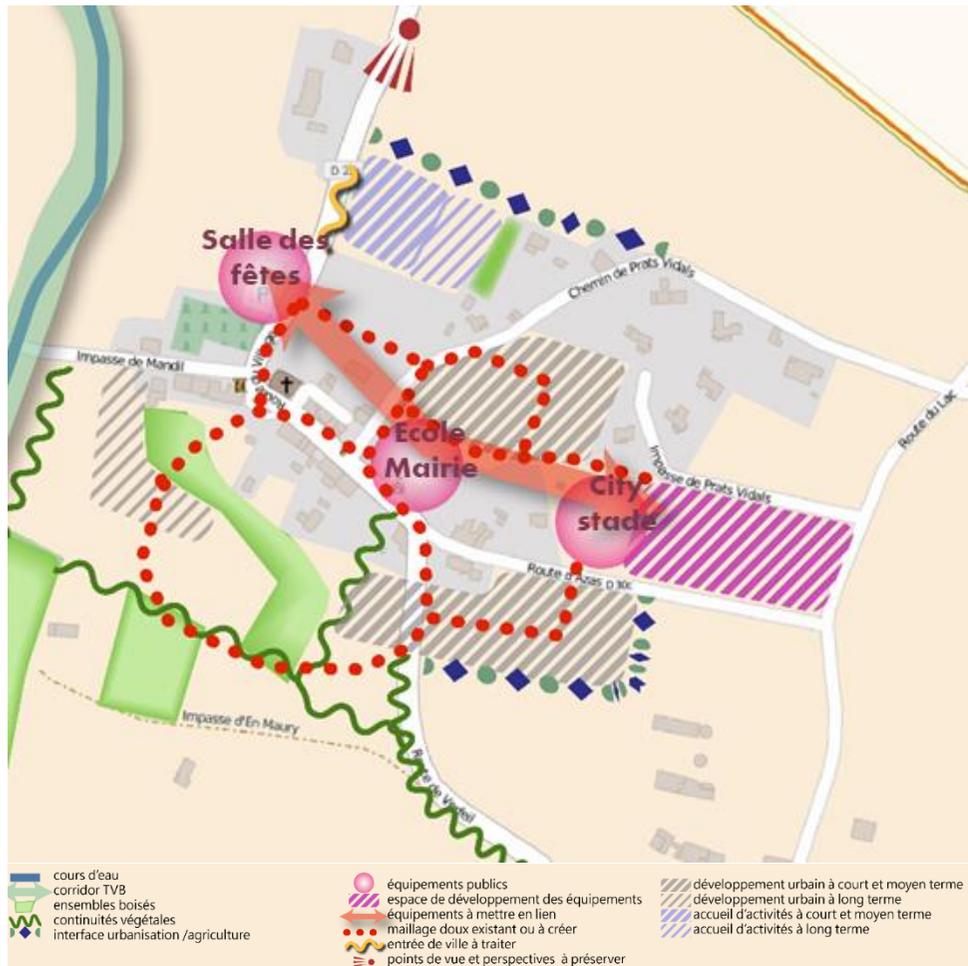
Entrée du Village

Prats Vidals

Route de Verfeil



# LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD



Les espaces couverts par les OAP correspondent aux sites définis pour le développement urbain dans le cadre du projet de territoire exprimé dans le PADD, qu'il s'agisse pour de l'accueil de logements ou d'activités.

## LA COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Les orientations définies dans le PADD sont mobilisées pour définir les principes d'aménagement déclinés dans les OAP proportionnés aux enjeux de développement de chaque secteur :

Un développement accompagnant l'aménagement de nouvelles formes urbaines :

- Penser le développement sous forme de quartiers encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Favoriser l'approche globale du projet urbain en intégrant : l'implantation de nouvelles typologies, la densité et l'organisation interne des quartiers (trame viaire, espaces publics, liaisons douces, typologies, ...),
- Encourager la mixité des fonctions par l'implantation d'activités non nuisantes dans les zones d'habitat.

Les principes déclinés dans les OAP traitent donc :

- L'intégration dans le tissu existant,
- Les liens avec les équipements publics,
- La densité et les typologies attendues,
- Les formes urbaines,
- La desserte et les espaces publics,
- Le développement des modes doux,
- L'accompagnement paysager,
- Le traitement environnemental et la gestion des eaux pluviales,
- Des conditions d'aménagement : modalités d'urbanisation de chaque secteur,

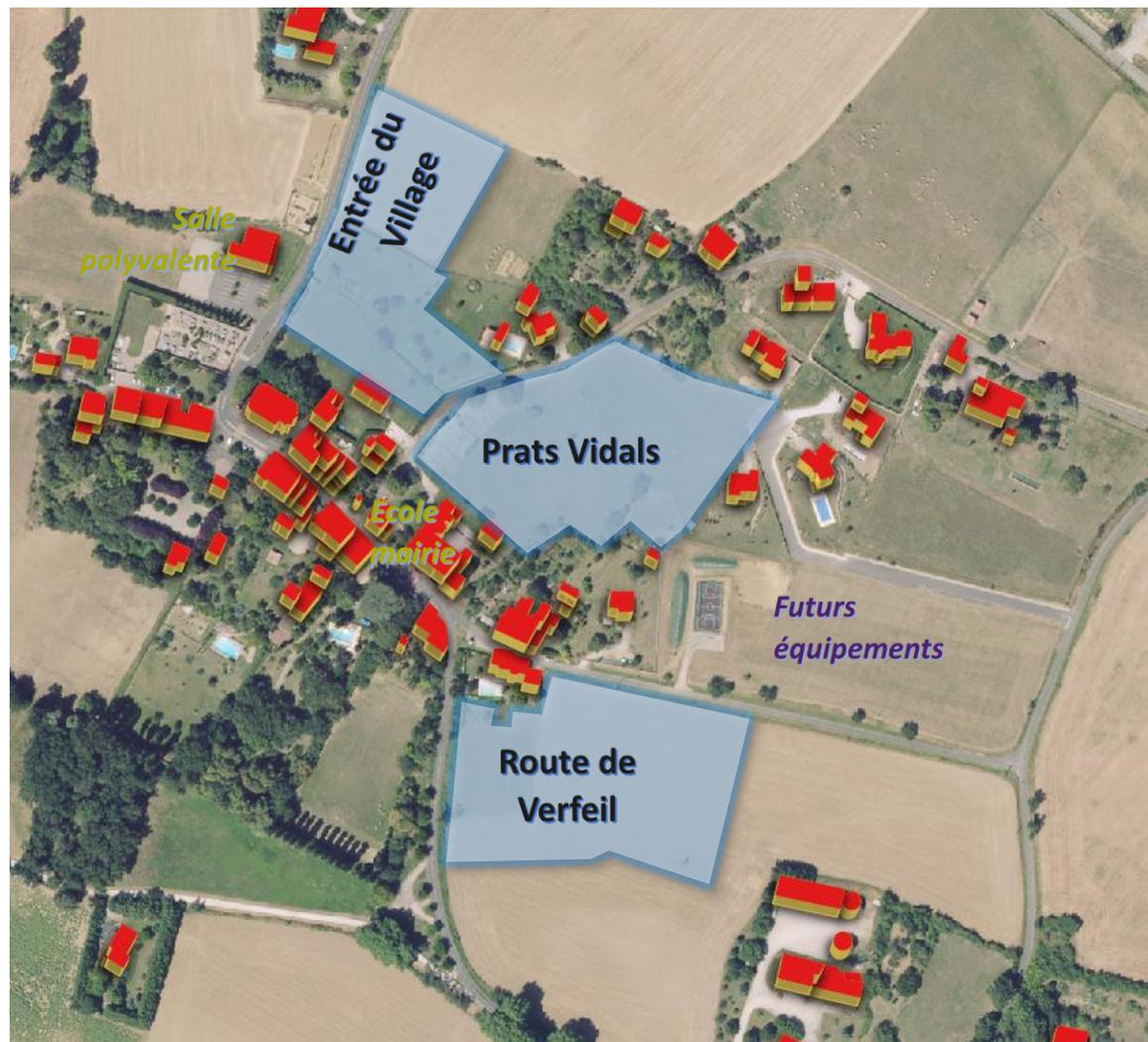
# L'approche globale du projet

La structuration des nouveaux quartiers par le biais des OAP vise à répondre aux orientations portées dans le projet de territoire formalisé dans le PADD.

Elle s'appuie sur une approche globale du projet à l'échelle du centre-bourg afin d'assurer la cohérence des projets les uns par rapport aux autres en poursuivant des objectifs communs.

Cette approche globale se traduit au travers du traitement de différentes thématiques centrales pour le territoire et le confortement du cœur de ville :

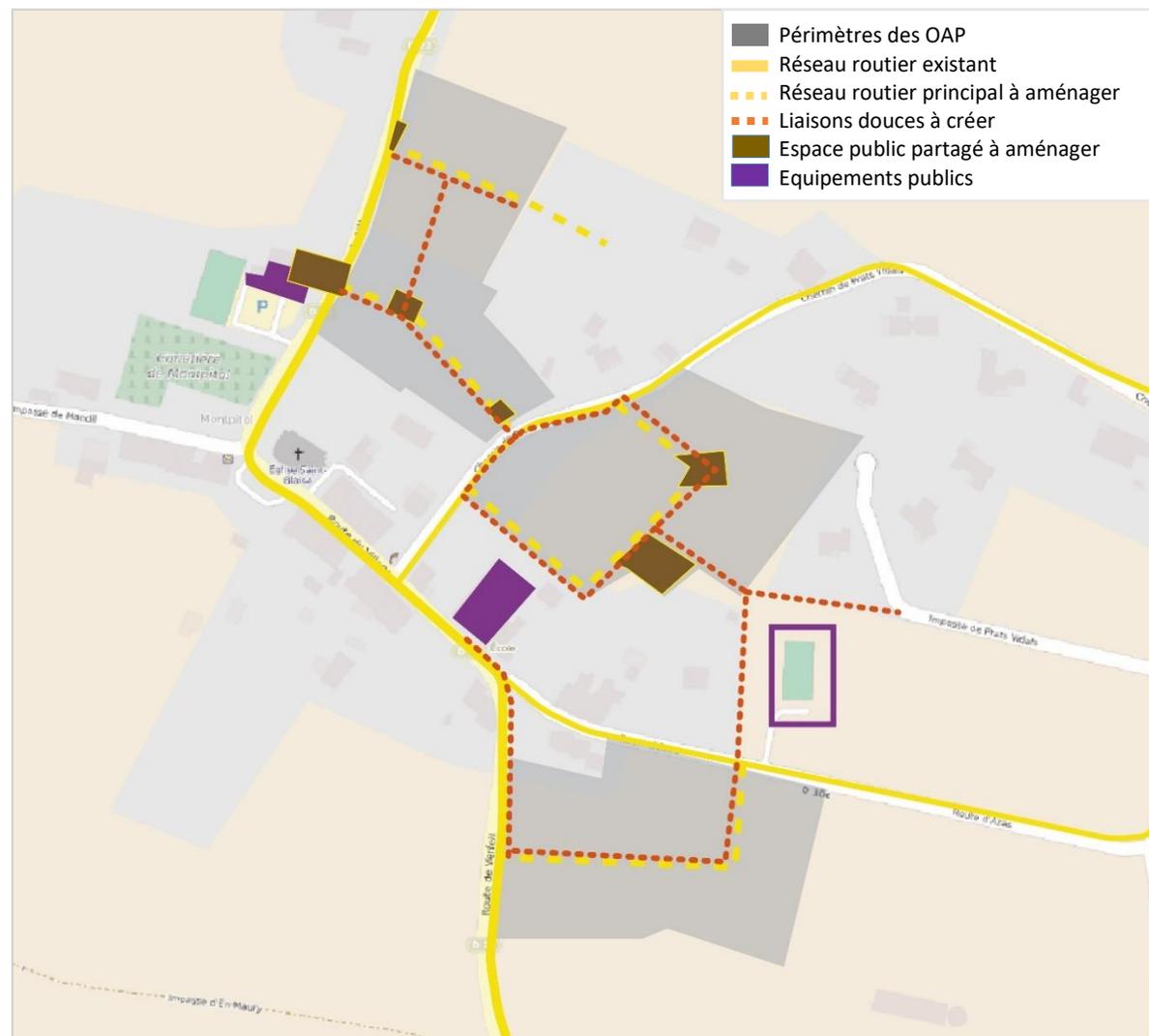
- La notion globale d'espaces publics : la desserte routière, le maillage de circulations douces et l'articulation des fonctions de la cité autour d'espaces partagés,
- L'approche environnementale associant le développement du maillage de continuités écologiques et la gestion des eaux de ruissellement,
- Le développement d'une mixité de typologies de logements, de formes urbaines et de fonctions.



# L'approche globale du projet

Les espaces publics à créer pour l'aménagement des nouveaux quartiers sont articulés autour de 3 fonctions centrales :

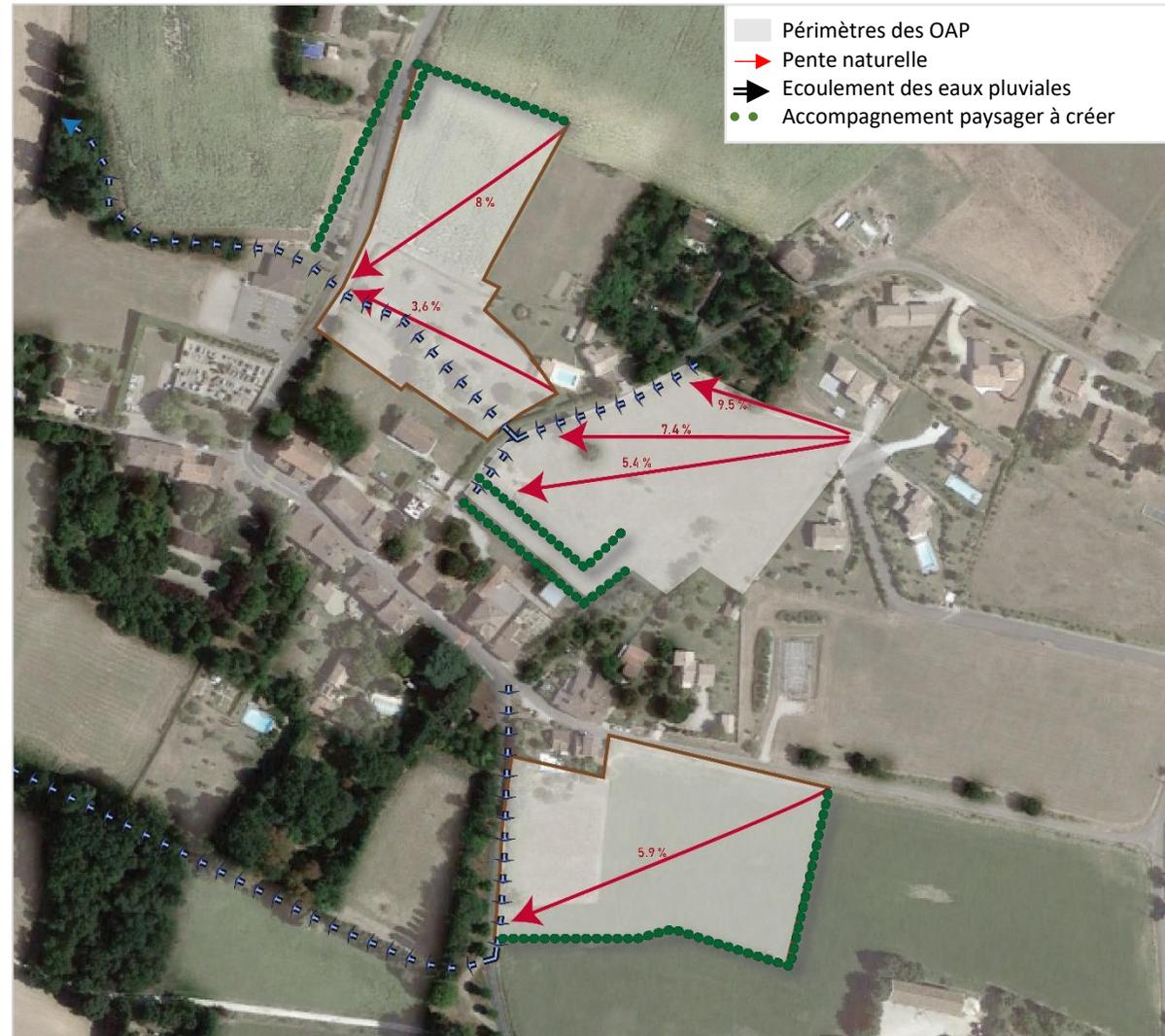
- La desserte routière des espaces à aménager : le maillage des voies circulées s'appuie sur les voies existantes desservant le cœur de bourg, rationalise leur développement de façon proportionnée aux usages qu'elles revêtent et améliorent le fonctionnement communal en participant à la fluidification de la circulation au terme de l'ensemble des aménagements, notamment par l'absence de voie en impasse,
- Le maillage de circulations douces : développement du réseau de déplacements actifs s'appuie sur la continuité des aménagements programmés par la commune visant notamment à desservir les équipements publics et à les relier entre eux, ainsi un axe de déplacements doux apaisé sera constitué en marge de la RD 22 difficilement sécurisable pour les modes doux par sa largeur contrainte,
- Les espaces partagés : les espaces publics dédiés aux mobilités sont complétés d'espaces partagés qui pourront avoir différentes typologies (places, jardins, ...) jouant un rôle sur la qualité de vie dans ces espaces et créant du lien social par leur appropriation par la population.



# L'approche globale du projet

L'approche environnementale du projet s'appuie sur 2 types d'actions :

- Le maintien et le création de continuités écologiques : les sites à aménager sont composés, soit de champs cultivés dépourvus de végétation spontanée, soit d'espaces jardinés, afin de contribuer au développement du maillage écologique du cœur de bourg les aménagements veilleront à mettre en place de nouvelles continuités constituant un écran au cœur de ville qui se connectera aux ensembles végétaux existants à proximité des quartiers à aménager, cet écran jouera un rôle écologique et paysager accompagnant l'intégration du développement urbain dans la silhouette villageoise,
- La gestion des eaux de ruissellement : la gestion des eaux de pluie est intégrée de façon globale en favorisant une gestion naturelle des eaux de ruissellement, d'une part en préservant le réseau de fossés et d'exutoires existants reliés au réseau hydrographique local, d'autre part en favorisant la mise en place de dispositifs de rétention aériens (type noues) jouant un rôle de continuité écologique au sein des quartiers, mais également paysager par un traitement qualitatif.

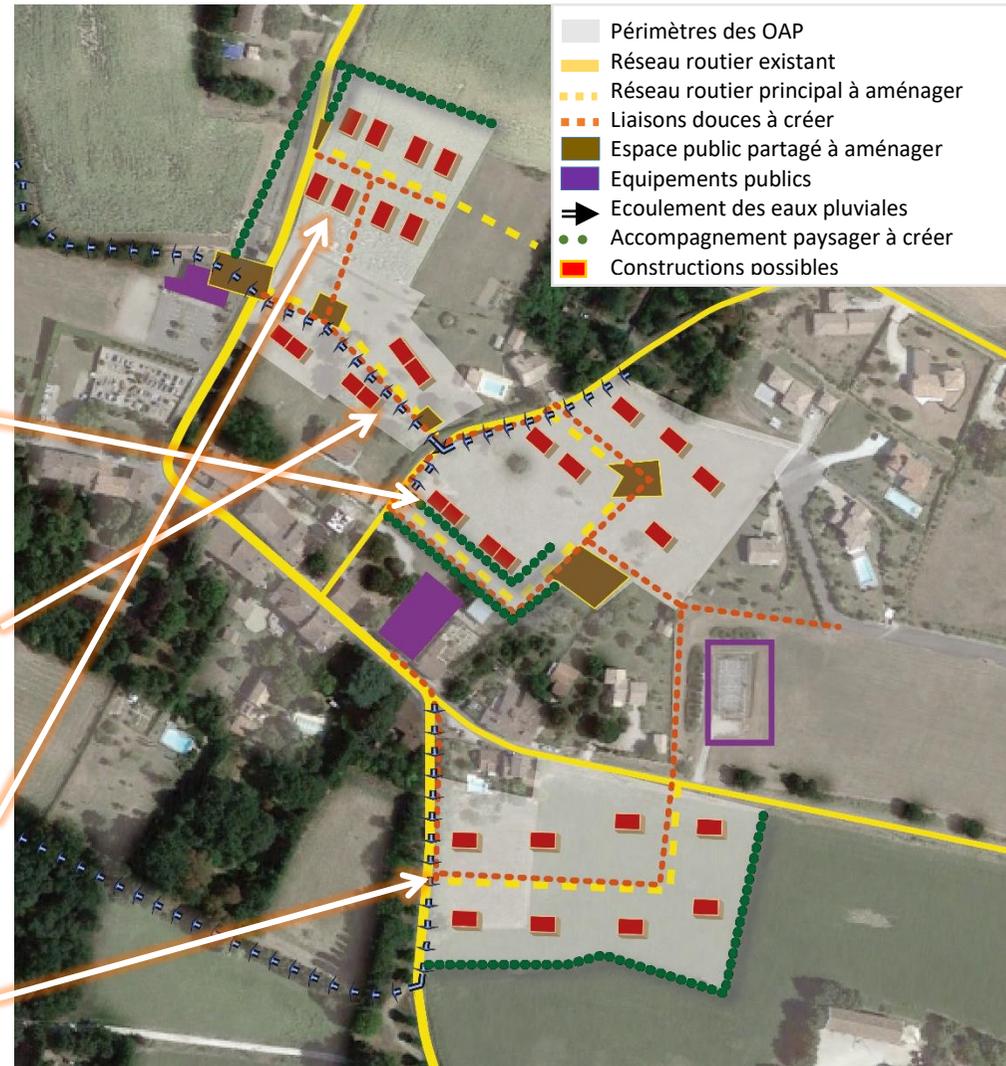


# L'approche globale du projet

La structuration des espaces publics et la prise en compte du volet environnemental préfigurent d'espaces à aménager structurant et densifiant le cœur de bourg.

Les dispositions en matière de forme urbaine, d'habitat et de fonctions attendues dans ces espaces visent à accompagner une mixité cohérente et proportionnée au développement attendu sur la commune sur des typologies de quartiers complémentaires répondant aux besoins identifiés à l'échelle locale :

- La greffe sur le noyau urbain : en continuité directe du cœur historique et en lien avec les équipements structurants, cet espace s'organise sur une densité et des règles favorables à la mise en place de logements destinés au marché locatif ou de primo-accession (individuel continu ou collectif),
- La densification de l'enveloppe urbaine : les dispositions définies sur ces espaces sont propices à de l'aménagement de logements individuels sur une densité plus forte que dans les autres zones urbaines assurant l'équilibre entre les objectifs de limitation de consommation d'espace et optimisation des capacités techniques (assainissement individuel, eau potable, voirie...),
- L'entrée de ville : cet espace destiné à de l'artisanat local permettra d'assurer la mixité des fonctions dans un tissu à dominante de logements, pour répondre aux besoins identifiés à l'échelle communale en complémentarité des zones d'activités de plus grande envergure à l'échelle intercommunale,
- L'extension du centre-bourg : cette extension répond à la demande de logements identifiée sur la commune sur un secteur optimisant les réseaux existants et confortant le rôle de centralité du bourg.



# PRATS VIDALS

## Etat des lieux :

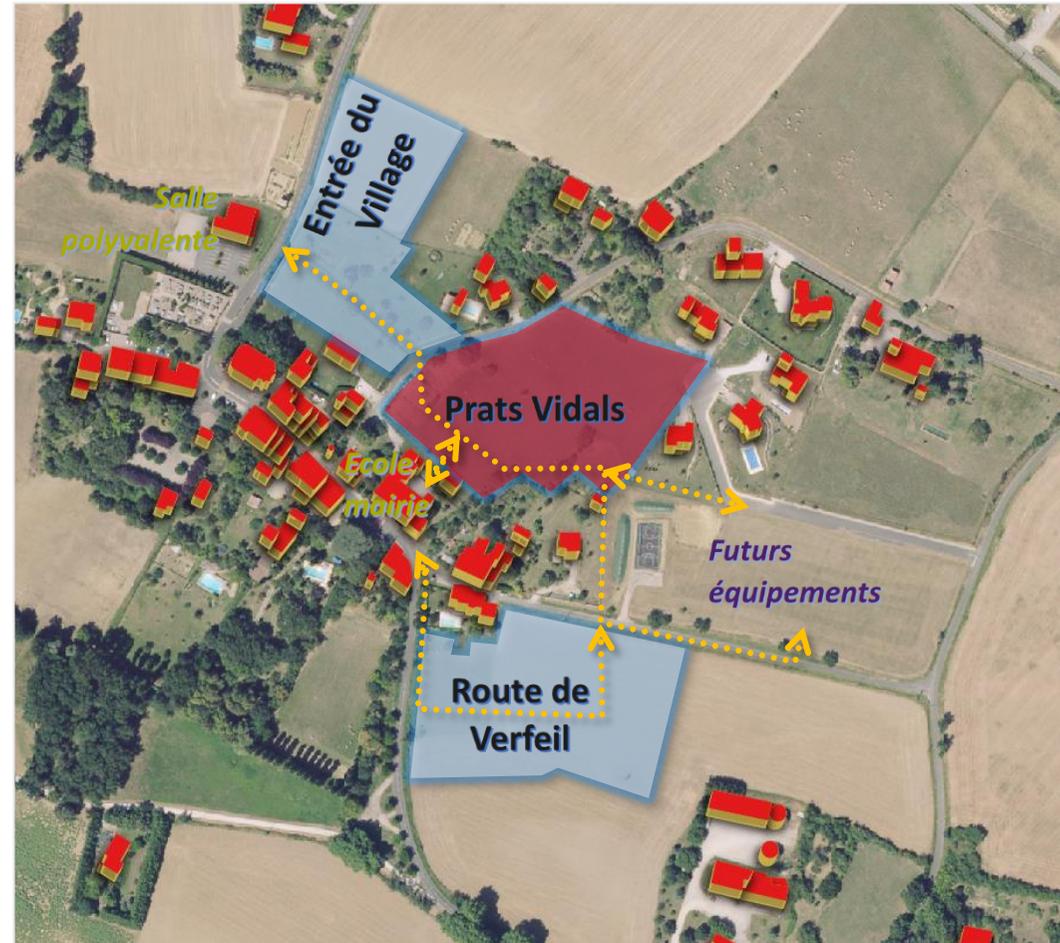
- ⇒ Situation au cœur du noyau urbain en articulation entre le village-rue, les futurs équipements publics et les aménagements récents du lieu-dit Prats-Vidals,
- ⇒ Lien direct avec les équipements publics structurants,
- ⇒ Superficie : 1.15 ha,

## Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier d'habitat confortant le centre bourg et restructurant un tissu résidentiel peu dense,
- ⇒ Structurer un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal, liant le quartier aux équipements structurants pour sa population : école, city-stade, futur ALAE,
- ⇒ Anticiper le maillage du quartier avec les futurs projets situés sur le foncier public route d'Azas, les liaisons à aménager vers d'autres équipements, notamment vers la salle polyvalente, et vers les nouveaux quartiers (Route de Verfeil et Entrée du Village),
- ⇒ Rompre avec le modèle de « l'individuel pur » prédominant sur le territoire.

## Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées permettent de proposer plus de diversité de typologies de logements que l'offre communale, notamment en introduisant le collectif ou l'individuel continu,
- ⇒ La continuité dans l'écriture architecturale et urbaine du centre (orientation du bâti et densité) est recherchée,
- ⇒ Les formes urbaines seront mixtes et limiteront la consommation d'espace,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics).



# PRATS VIDALS

## Orientation d'aménagement et de programmation :



# ROUTE DE VERFEIL

## Etat des lieux :

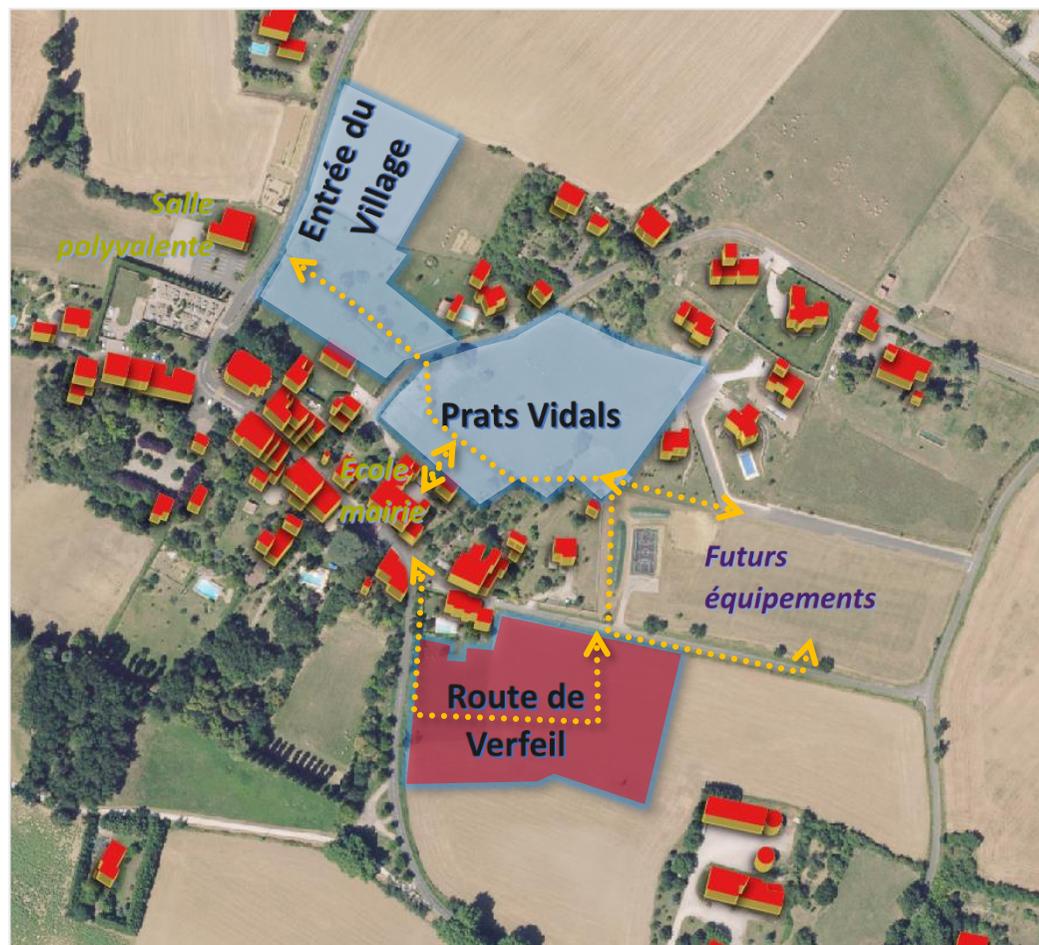
- ⇒ Situation en articulation avec le noyau urbain entre la Route de Verfeil (RD 22) et la route d'Azas (RD 30C),
- ⇒ Lien direct avec le city-stade et le futur pôle d'équipements communal,
- ⇒ Superficie : 1.16 ha,

## Objectifs :

- ⇒ Aménager un quartier structurant le développement du bourg,
- ⇒ Aménager un réseau routier et de liaisons douces participant au maillage communal,
- ⇒ Anticiper le maillage du quartier avec les futurs projets situés sur le foncier public route d'Azas, les liaisons à aménager et vers les nouveaux quartiers (Prats Vidals),
- ⇒ Proposer une offre de lots libres organisée et limitant la consommation spatiale.

## Principe d'aménagement :

- ⇒ La continuité dans l'écriture architecturale et urbaine du centre (orientation du bâti et densité) est recherchée, notamment par l'accompagnement de l'orientation des constructions au regard des courbes de niveau et de l'orientation traditionnelle du bâti dans le cœur de ville,
- ⇒ La forme urbaine programmée limitera la consommation d'espace,
- ⇒ L'intégration paysagère du site sera accompagnée d'un traitement végétalisé de l'interface avec la zone agricole permettant d'atténuer l'impact paysager du quartier et de traiter une entrée de ville paysagée depuis le Sud,
- ⇒ L'accompagnement paysager participera de la création de continuités paysagères, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics).



# ROUTE DE VERFEIL

## Orientation d'aménagement et de programmation :

### Organisation :

-  Périmètre de l'OAP
-  Réseau routier principal à aménager
-  Liaison douce à créer
-  Maillage doux programmé
-  Accompagnement paysager à réaliser
-  Orientation du façage principal des constructions

### Densité :

-  6 à 8 logements à l'hectare

### Objectifs de production :

- surface aménagée : 1.16 ha
- nombre de logements attendus : 7/10 logements
- densité moyenne : 6 à 8 logements à l'hectare

### Modalité d'ouverture à l'urbanisation :

- Au fur et à mesure de l'équipement de la zone



# ENTREE DU VILLAGE

## Etat des lieux :

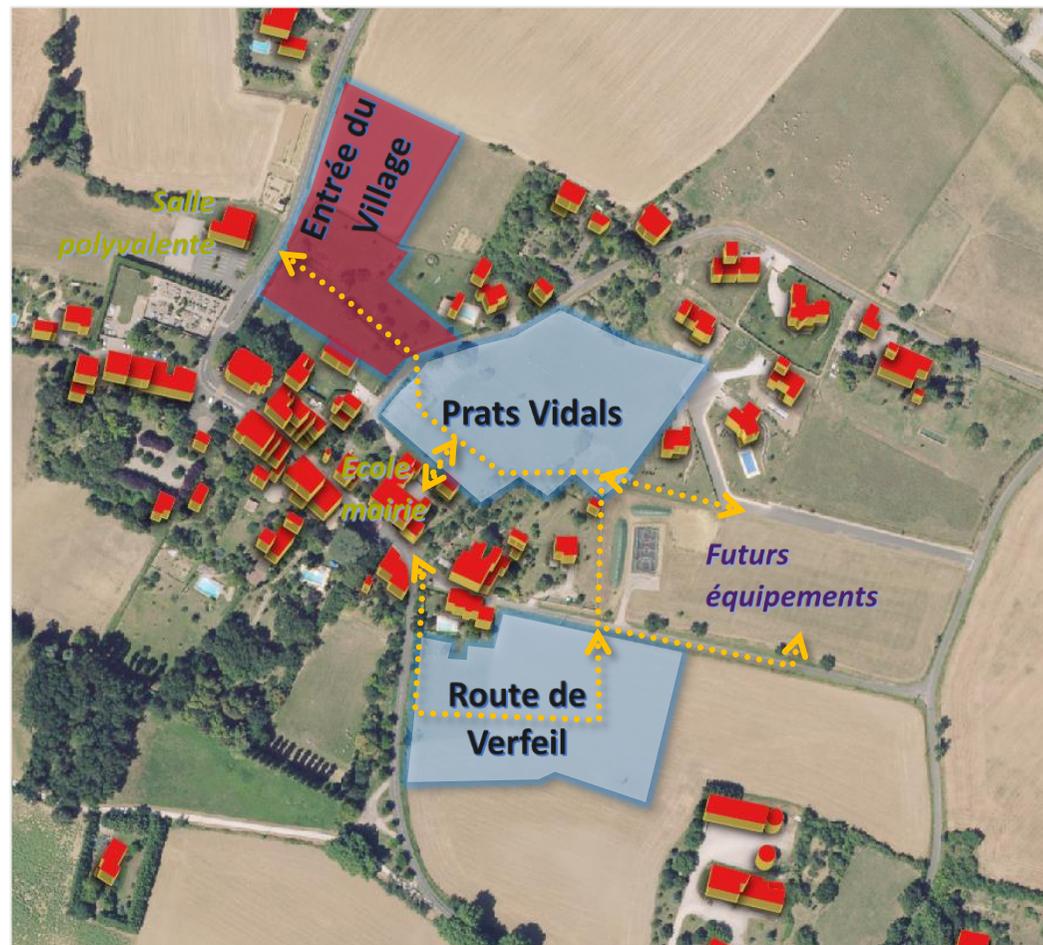
- ⇒ Situation en entrée de ville Nord en bordure de la Route de Verfeil (RD 22),
- ⇒ Perspective visuelle forte sur le village et l'église,
- ⇒ Articulation avec les équipements publics structurants (école et salle polyvalente),
- ⇒ Superficie : 1.04 ha,

## Objectifs :

- ⇒ Qualifier et mettre en scène l'entrée du village,
- ⇒ Structurer un espace d'accueil d'activités, commerces et services en lien direct avec le cœur de bourg,
- ⇒ Aménager un quartier d'habitat confortant le centre bourg et restructurant un tissu résidentiel peu dense,
- ⇒ Développer un réseau de liaisons douces participant au maillage communal : créer un lien entre le quartier de Prats Vidals et les équipements scolaires vers la salle polyvalente, offrant ainsi une alternative à la Route de Verfeil inadaptée aux mobilités actives,
- ⇒ Préserver un exutoire naturel jouant un rôle à l'échelle du cœur de bourg pour la gestion des eaux pluviales.

## Principe d'aménagement :

- ⇒ Les densités souhaitées s'inscrivent dans une volonté de densification des espaces urbanisés en lien avec le cœur de ville tout en s'adaptant à l'accueil d'activités,
- ⇒ L'accompagnement paysager sera réalisé en maintien et appui sur la trame végétale existante, participera de la création de continuités paysagères, s'appuiera sur une mixité de fonctions (déplacements et espaces publics).



# ENTREE DU VILLAGE

## Orientation d'aménagement et de programmation :

Organisation :

- ▭ Périmètre de l'OAP
- ▭ Secteur à vocation économique
- ▭ Secteur à vocation habitat
- Réseau routier principal à aménager
- ⋯ Liaison douce à créer
- ⋯ Maillage doux programmé
- ▭ Espace public partagé à aménager
- Accompagnement paysager à réaliser
- Espace vert à aménager
- Exutoire à maintenir : noue paysagère recommandée

Densité :

- ▭ 6 à 8 logements à l'hectare
- ▭ 6 à 10 lots l'hectare

Objectifs de production :

- Surface aménagée : 1.04 ha
- Secteur à vocation économique : nombre de lots attendus : 4/6 lots
- Secteur à vocation habitat : nombre de lots attendus : 4/6 lots
- Densité moyenne : 6 à 10 lots à l'hectare

Modalité d'ouverture à l'urbanisation :

- Une opération d'aménagement d'ensemble sur la zone 1AUe

