

f

## **D. Justification des choix retenus**

---

## I. Le PADD

La commune de Montpitol dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) en vigueur depuis le 25/08/2008.

Par délibération en date du 24/03/2015, le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU. Plusieurs objectifs sont poursuivis par la commune dans le cadre de cette démarche :

- ✓ Répondre aux impératifs de mise en compatibilité du PLU avec le SCOT nord Toulousain et d'intégration des nouvelles exigences législatives :
  - La mise en compatibilité avec le SCOT devrait être effectuée en principe avant le 4 juillet 2015,
  - L'intégration des dispositions issues de la « Grenelle » (ENE) doit être effective au 1<sup>er</sup> janvier 2017,
- ✓ Réfléchir sur un nouveau projet territorial :
  - En cohérence avec le SCOT du nord toulousain, redéfinir les objectifs de développement de la commune et le phasage de l'ouverture à l'urbanisation,
  - Préciser le PLU actuel dans ses dispositions en vue de définir des formes urbaines respectueuses du cadre naturel et patrimonial et des paysages,
  - Réinterroger la vocation et la délimitation de certaines zones du PLU, en particulier la zone AUf (située sur la RD 22, à Prats Vidals),
  - Renforcer les dispositions de préservation du PLU actuel concernant les paysages, les espaces naturels et agricoles

en lien avec les orientations du SCOT et du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (Trames vertes et bleues),

- Sécuriser les déplacements en particulier par la création de cheminements doux au cœur du bourg,
- Au vu du projet de développement, remettre en adéquation les équipements collectifs avec les besoins de la population

Pour répondre à ces différents objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD 3 axes du projet de la commune déclinés en 5 grandes orientations qui ont été définies comme feuille de route du développement de la commune horizon 2030 :

- ✓ Axe 1 : Un projet de territoire respectant les richesses locales :
  - Préserver les milieux supports et vecteurs de biodiversité
  - Préserver les composantes identitaires locales
- ✓ Axe 2 : Un projet de territoire maîtrisé polarisant le cœur de bourg
  - Accompagner le développement urbain du confortement de la centralité du cœur de bourg
  - Définir un projet urbain renouvelant les pratiques d'aménagement

## 1. Un projet de territoire respectant les richesses locales

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

### *Préserver les milieux supports et vecteurs de biodiversité :*

- Sauvegarde des composantes de la biodiversité patrimoniale liées aux milieux aquatiques :
  - Les corridors identifiés au titre de la trame verte et bleue (TVB) en articulation avec le réseau hydrographique : ensemble des cours d'eau à conserver,
  - Les zones humides : fonctionnalité des milieux humides à préserver.

Dans ce contexte le projet vise à intégrer le patrimoine environnemental du territoire pour ses liens avec des espaces plus larges en intégrant les corridors de la trame verte et bleue identifiée dans le Schéma Régional de Cohérence écologique et dans le projet de SCOT Nord Toulousain., ici sont identifiés les corridors liés aux cours d'eau du territoire notamment les ruisseaux de Verdensol, de

Ferrus, d'en Marignol, de Las Canals ,de Prat Vassal, de Labanal, de Gaussou et du Laragou, mais également les milieux associés.

Sont associées à ces grands ensembles les zones humides potentielles identifiées par le CD31 qui jouent un rôle primordial dans le maintien de la biodiversité locale.

Ces milieux font l'objet d'une protection par la mise en place d'une zone naturelle, mesures pouvant être renforcée par des dispositions spécifiques en fonction des enjeux identifiés, notamment par la mobilisation de l'art. L151 23 du CU en identifiant des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

- Prise en compte des composantes de la biodiversité commune liées aux milieux végétaux :
  - Les masses boisées de qualité : futaies de chênes à protéger,
  - Les autres ensembles boisés composant la biodiversité commune : taillis à maintenir,
  - Le réseau de haies et alignements d'arbres pour la diversité de leurs fonctions : réseau à préserver,

Les composantes de la biodiversité commune du territoire sont associées à ces corridors à protéger, il s'agit principalement des masses boisées et des bois constituant des corridors locaux, complétés du réseau de haies et des alignements d'arbres composant des ensembles de taille plus modeste.

En effet, les milieux boisés sont des richesses locales en ce sens où, sur un territoire dominé par les grandes cultures, ces ensembles constituent des réservoirs pour des espèces de faune et de flore communes, complétés par un réseau de haie et d'arbres jouant un rôle pour la constitution de continuités écologiques, mais également dans la lutte contre les phénomènes de ruissellement.

- **Articulation de fonctions complémentaires autour des espaces naturels : développement des activités de loisirs liées lac du Laragou,**

Historiquement le lac du Laragou assure une double fonction de ressource en eau pour l'irrigation et de loisirs liée à la pratique de différentes activités : 'Aviron, la pêche, la voile, le modélisme naval, la promenade, la randonnée pédestre...'. Le projet communal accompagne le confortement de cette vocation alliant nature et loisirs pour la population locale. Cette démarche se traduit notamment par la mise en place d'une zone spécifique nécessaire à la pratique de l'aviron.

- **Gestion des risques : intégration et non aggravation du risque inondation.**

Ainsi le PADD prévoit de protéger ces milieux dans le double objectif de recréer des continuités écologiques entre les grands réservoirs de biodiversité et les milieux plus ordinaires, et de jouer un rôle dans la prévention des risques naturels (inondations et coules de boues).

Les enjeux portés dans le cadre du PADD, visent à intégrer les composantes environnementales comme préalable au développement urbain, la volonté de maintien d'une urbanisation concentrée autour du cœur de ville participe également à la préservation de ces ensembles naturels.

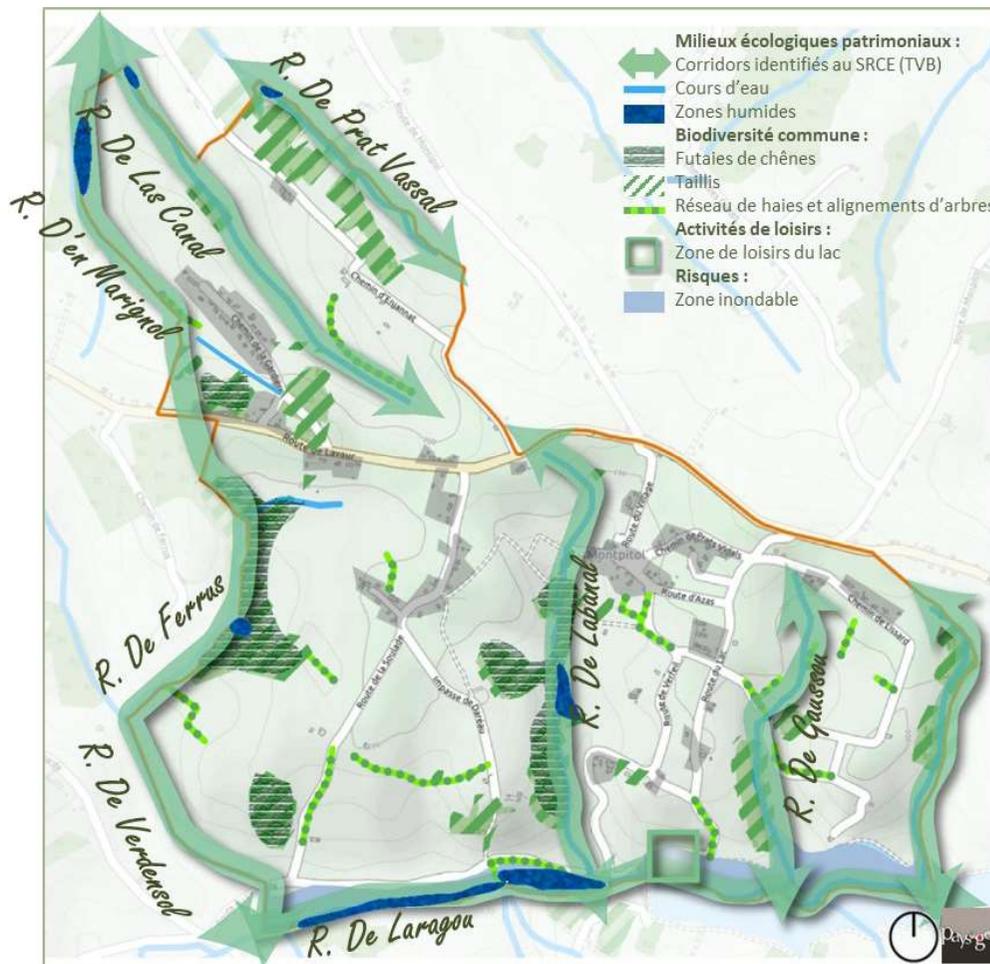


Figure 52 : extrait du PADD, réalisation Paysages

### *Préserver les composantes identitaires locales*

L'activité agricole occupe une large part du territoire communal, ainsi elle joue un rôle central tant du point de vue économique et que paysager. La volonté communale est d'accompagner le développement de l'activité agricole tout en préservant les paysages participant de l'identité locale :

- L'espace agricole sera protégé par :
  - La limitation de la consommation d'espace agricole,
  - La concentration de l'habitat dans le cœur de bourg et la limitation de l'étalement urbain,

La grande partie des espaces cultivés est classée en zone agricole, dans un souci de préservation des espaces agricoles, les espaces de développement urbain sont préférentiellement situés sur les terres les moins valorisables, les terres offrant les potentiels agronomiques les plus qualitatifs sont préservées.

Il s'agit ici de privilégier le développement de l'habitat sur les terres enclavées ou en relation directe avec de l'habitat, dont la culture est ainsi actuellement rendue difficile. La concentration des zones urbaines autour et en continuité du cœur de bourg participe de la préservation des terres agricoles, limite leur fragmentation et la concurrence avec l'habitat.

La volonté de contraindre l'habitat distant du bourg uniquement à la densification des espaces urbanisés vise à limiter la diffusion de

l'habitat dans les espaces cultivés, mais également à encadrer plus fortement la consommation d'espaces agricoles.

La commune compte peu d'exploitations, l'enjeu est donc de leur permettre de se développer, ainsi des espaces suffisants sont réservés en périphérie des exploitations afin de pouvoir accueillir des bâtiments supplémentaires à proximité des installations existantes. Dans cette même optique, les zones de développement urbain ne sont pas situées à proximité des exploitations de façon à ne pas créer de situations pouvant générer des conflits d'usages entre habitat et agriculture.

- Les paysages locaux seront sauvegardés par :
  - La préservation des points de vue remarquables et de la ligne de crête sur la RD 30,
  - L'arrêt du développement de l'urbanisation linéaire,

De même, les paysages locaux sont largement influencés par cette tradition agricole, notamment les points de vue sur le grand paysage depuis la ligne de crête sur la RD 30 ainsi que la perspective sur le lac du Laragou. Ainsi dans un souci de préservation de ces espaces, et en continuité avec les dispositions en place dans le PLU en vigueur, certains espaces agricoles d'enjeu paysager font l'objet de mesures de sauvegarde, notamment par la mise en place de zones agricoles protégées.

La concentration de l'urbanisation, l'arrêt du développement linéaire et la définition de limites entre habitat et agriculture permet de neutraliser les espaces et paysages agricoles de façon durable.

- Les éléments caractéristiques de l'identité locale seront préservés par :
  - La sauvegarde du patrimoine bâti emblématique : fermes Lauragaises, demeures bourgeoises, éléments patrimoniaux typique (pigeonniers), petit patrimoine, ...
  - Le maintien des composantes végétales marquant les paysages : arbres remarquables, alignements d'arbres, ensembles végétaux, ...
  - La mise en scène du bourg par le confortement de sa fonction de centralité et la pérennisation de sa qualité urbaine, architecturale et paysagère.

La tradition agricole du territoire se traduit par la présence de bâti patrimonial dans la zone agricole (fermes, châteaux, ...). Nombre de fermes traditionnelles ont déjà changé de vocation vers l'habitat, il reste cependant du patrimoine valorisable qui pourrait changer de destination, le projet vise à anticiper ce type de démarche dans un souci de préservation patrimoniale, accompagnant par là même la diversification éventuelle des activités des exploitations. Le bâti et les sujets végétaux emblématiques font également l'objet de mesures de sauvegarde pour le rôle qu'ils jouent dans le paysage et l'identité locale.

Le cœur de bourg joue un rôle important dans la vie et de l'animation locale, son confortement et sa valorisation sont vecteurs de l'amélioration de ce cadre urbain fédérant la population locale tant dans la fréquentation des équipements du quotidien qu'il accueille

(mairie, école, salle des fêtes, ...) que dans les événements réunissant les habitants des quartiers résidentiels périphériques (animations locales culturelles et sportives, vie associative, ...). C'est pourquoi la valorisation de ce cœur de ville est centrale dans l'amélioration de la qualité de vie des habitants d'aujourd'hui et de demain.

Dans la même optique, la mise en place de limites à son extension, la qualification des entrées de ville et l'arrêt de l'urbanisation linéaire participera de cette valorisation et du confortement du rôle de centralité. En effet, l'urbanisation linéaire a progressivement impacté les paysages et affaibli le rôle de centralité du cœur de ville tout en complexifiant son fonctionnement.

La mise en place d'un écrin paysager en appui sur les composantes végétales en place et sur des maillons végétaux à créer dans les projets à venir, notamment dans la gestion des limites de parcelles végétalisées, participera de la constitution de ces limites au centre en complémentarité des actions sur les entrées de ville et le développement linéaire.

L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour finalité de préserver durablement les espaces agricoles et les paysages et de pérenniser l'équilibre existant sur le territoire.



Figure 53 : extrait du PADD, réalisation Paysages

## 2. Un projet de territoire maîtrisé polarisant le cœur de bourg

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : les orientations définies en ce sens sont développées dans l'axe suivant.

### *Répondre aux besoins de la population*

Suite à plusieurs décennies de développement urbain monofonctionnel en périphérie et à distance du cœur de ville, le projet urbain recentre son action pour renforcer la centralité du cœur de ville.

Le développement de ces dernières décennies s'est traduit par une urbanisation distante du bourg ayant eu pour effet d'affaiblir son rôle de centralité. Le projet de territoire vise à conforter cette vocation et à accompagner son développement. Plusieurs orientations tendent à répondre à ces objectifs :

- Un développement respectant les qualités du site par :
  - La prise en compte des corridors de biodiversité comme limite au développement urbain,

- La préservation des ensembles boisés et des continuités végétales (alignements d'arbres et réseaux de haies) pour leurs valeurs environnementales et paysagères,
- La gestion d'une interface qualitative entre les espaces agricoles et le développement urbain,
- La mise en place de règles visant à préserver les points de vue et perspectives majeures,
- Le traitement de l'entrée de ville nord accompagnant l'aménagement de la zone d'activités,

Ce recentrage s'appuie sur les qualités du site pour en définir les limites en cohérence avec les richesses identifiées : corridors de biodiversité, ensembles boisés, continuités végétales et points de vue. Ce cadre environnemental et paysager sera préservé et consolidé dans le projet urbain avec la constitution de continuités végétales complémentaires attendues dans les zones urbaines et à urbaniser dans le cadre des dispositions réglementaires et des OAP.

En parallèle, l'aménagement de l'entrée de ville Nord est attendu dans le cadre sa qualification liée à l'aménagement de la zone d'activités afin de marquer la transition bourg-campagne, aujourd'hui matérialisée par la salle des fêtes. La zone d'activités située en vis-à-vis de cet équipement participera de la mise en place d'un marqueur urbain manquant aujourd'hui à l'échelle du bourg.

- Un développement articulé autour des fonctions centrales du bourg par :
  - Le développement des équipements en continuité du noyau urbain,
  - La mise en lien prioritaire de la salle des fêtes, de l'école, du city-stade et des futurs équipements,
  - La mise en place d'un maillage de circulations douces (non-motorisées) reliant les équipements et les zones d'urbanisation existantes et futures.

La mixité des fonctions est au cœur de cette orientation en confortant la place du pôle d'équipement et améliorant son accès pour l'ouvrir au plus grand nombre.

Ainsi le développement des équipements est anticipé et traduit la mise en place d'une politique foncière communale de long terme pour répondre aux besoins des populations présentes et à accueillir. Une réserve suffisante pour le développement des équipements publics est préservée dans le projet urbain. La mise en lien de ce site et des espaces accueillant les équipements existants est centrale dans le projet communal.

Les actions menées sur les différents espaces profiteront au plus grand nombre par des actions accompagnant leur mise en lien par le développement d'un maillage dans le tissu existant dans la mesure du possible, mais surtout dans les nouveaux quartiers.

L'objectif est de créer un réseau de déplacements sécurisé reliant les équipements structurant le territoire et implantés sur les axes

principaux de mobilité sur lesquels vient se raccorder un maillage doux ramifiant les zones d'habitat. La constitution de ce réseau de déplacement a pour objectif de rendre accessible les fonctions majeures de la cité participant du rôle de centralité du cœur de ville en le plaçant au cœur du fonctionnement urbain.

Ainsi l'arrivée de nouvelles populations dans le cœur de ville participera de l'amélioration de son fonctionnement et n'aura pas vocation à accentuer les dysfonctionnements existants.

- Un développement maîtrisé confortant le rôle de centralité par :
  - La restructuration du quartier de Prats-Vidals en continuité du cœur de ville,
  - L'accueil d'une urbanisation programmée et phasée dans le temps,
  - La diversification des fonctions par l'accueil d'activités en entrée de ville.

L'accueil de nouveaux quartiers d'habitat et l'optimisation des potentiels de densification à enjeux dans le cœur de ville participera de la mise en lien des nouvelles populations et des équipements et du développement du maillage routier et de circulations douces améliorant l'accès aux équipements par la mise en place de projets ouverts et structurant pour le cœur de ville.

Cet accueil est programmé dans le temps sur 3 temporalités d'aménagement : le court terme, le moyen terme et le long terme. Les

outils règlementaires et les OAP permettent d'articuler ces différentes phases.

La mixité des fonctions est également recherchée dans le projet urbain pour mettre à disposition une offre de d'accueil d'activités artisanales complémentaires à l'offre des zones d'activités d'envergure présente sur les communes voisines. Les espaces dédiés à cette vocation sont de taille limitée et seront ouverts de façon progressive pour limiter toute surconsommation de foncier non justifiée.

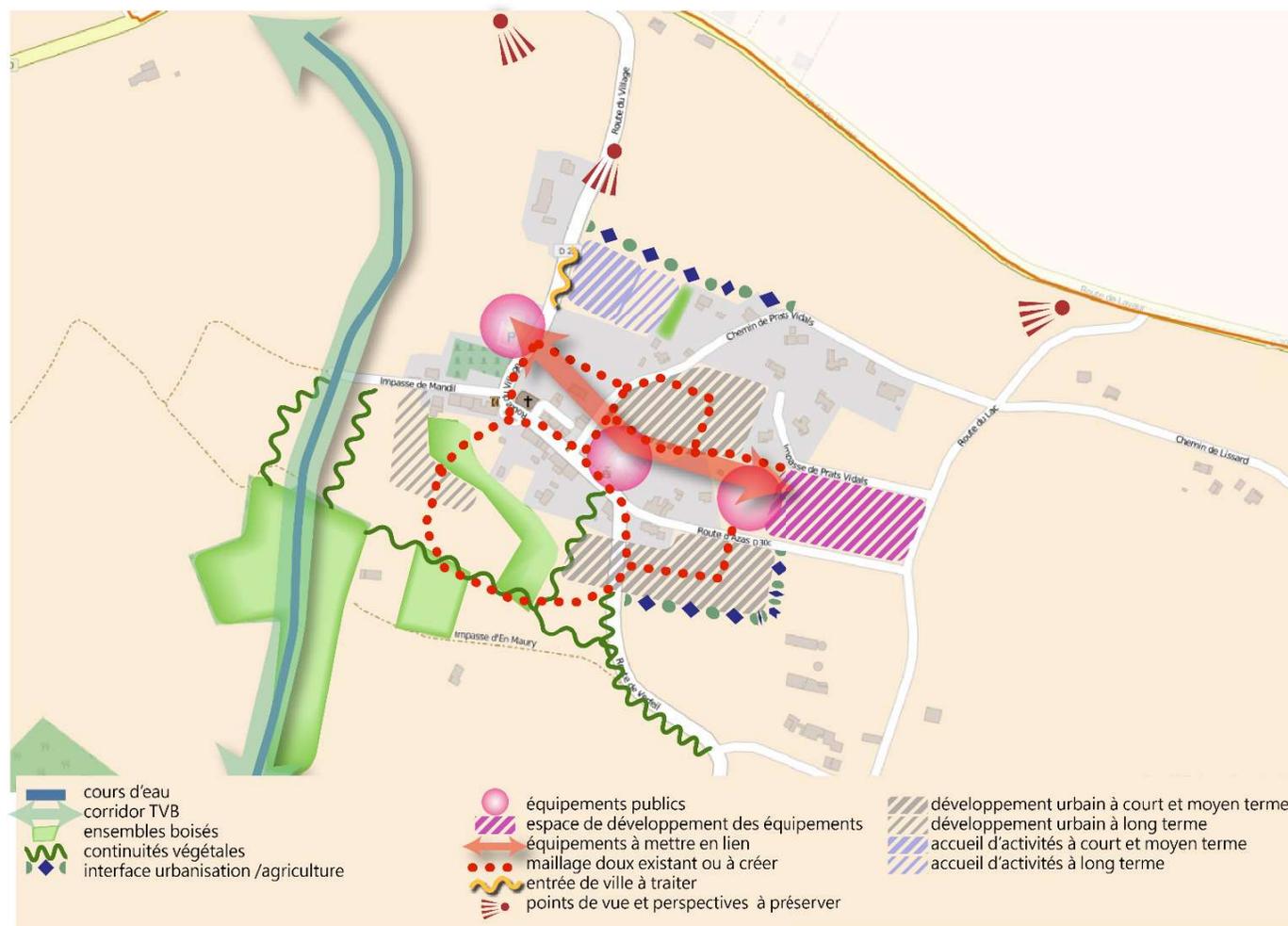


Figure 54 : extrait du PADD, réalisation Paysages

### *Définir un projet urbain renouvelant les pratiques d'aménagement*

Sur la dernière décennie, les formes urbaines produites atteignent en moyenne 4,5 logement par hectare exclusivement sous forme d'habitat individuel. Le projet urbain à venir s'attachera à renouveler les pratiques tant en termes de consommation spatiale que de formes urbaines.

- Un projet sobre en consommation d'espace :
  - Stopper le développement de l'urbanisation linéaire opéré sur les terres agricoles,
  - Limiter l'accueil de nouveaux logements distants du cœur de bourg,
  - Privilégier l'accueil du développement urbain en continuité du bourg.
- 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.
- Un projet urbain cohérent avec les capacités communales :

- Programmer l'accueil de population dans le temps en accord avec les capacités des équipements publics et des réseaux et l'accompagner, dans la mesure du possible, du développement des réseaux d'énergie et des communications numériques.

Afin de limiter l'impact environnemental du projet l'urbanisation linéaire qui a présidé sur les dernières décennies est endiguée au profit d'opérations d'ensembles qui permettront d'encadrer la consommation d'espace et qui participeront de la diversification du parc de logements local en introduisant de nouvelles formes urbaines et typologies de logements.

Dans ce contexte, les espaces d'accueil de logements pourront être de 2 typologies :

- la densification en intra-urbain : comblement des dents-creuses et intensification urbaine par division parcellaire,
- la création de nouveaux quartiers couverts par des OAP répondant aux objectifs et ambitions portés par la commune : densité, espaces publics, organisation, typologies de logements, accompagnement paysager, maillage routier et circulations douces.

Afin de participer du projet de confortement de centralité du bourg, ces espaces d'accueil sont de façon préférentielle localisés en cœur de bourg ou en continuité.

Par ailleurs, le projet urbain et le développement du réseau devront être cohérents, pour limiter les coûts collectifs de développement urbain par la rentabilisation des investissements publics programmés et réalisés. Dans ce contexte, seuls les espaces suffisamment desservis accueillent le développement urbain, et ces espaces sont couverts par des OAP afin de garantir les objectifs de la commune.

C'est pourquoi les espaces directement concernés par des extensions de réseau mais non encore desservis, sont réservés pour le développement urbain à moyen ou long terme en attente de l'extension effective du réseau.

#### *Encadrer le développement démographique et urbain du territoire*

Le projet communal vise à modérer l'accueil de population afin d'accompagner un développement local cohérent avec les capacités du territoire. Ainsi, bien que la dynamique démographique locale marque le pas depuis 2010 (- 0,5 % par an entre 2010 et 2015), les périodes précédentes témoignent d'une dynamique d'accueil marquée (+ 3,2 % par an entre 1990 et 1999 et + 1,7 % par an entre 1999 et 2010). Le projet d'accueil vise à redynamiser la démographie locale tout en la modérant, la croissance de 100 habitants entre 2015 et 2030 se traduit par une variation annuelle de 1,5 % sur la période, plus que sur les 5 dernières années, mais moins que sur les périodes antérieures.

Ainsi la croissance démographique envisagée correspond à un projet maîtrisé et raisonné, la commune gagnera 100 habitants supplémentaires pour atteindre 490 habitants en 2030.

Pour répondre à la production de logements nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de 40 logements, soit un rythme annuel de 3 à 4 logements par an de 2018 à 2030. Entre 2008 et 2017 la commune a connu un rythme de production d'un logement par an.

### 3. Synthèse du PADD

La cohérence du projet de territoire est représentée par la carte de synthèse suivante :

- Composantes volet environnement**
-  Milieux écologiques patrimoniaux :  
Corridors identifiés au SRCE (TVB)
  -  Cours d'eau
  -  Zones humides
  - Biodiversité commune :**
  -  Futaies de chênes
  -  Taillis
  -  Réseau de haies
  - Activités de loisirs :**
  -  Zone de loisirs du lac
  - Risques :**
  -  Zone inondable
- Composantes volets agricole, paysage et patrimoine :**
-  Agriculture :  
Espaces agricoles
  - Paysage :**
  -  Alignements d'arbres
  -  Points de vue remarquables
  -  Cœur de bourg
  -  Limites de l'urbanisation linéaire
  - Patrimoine :**
  -  Éléments bâti patrimonial (non exhaustif),
  -  Éléments petit patrimoine (non exhaustif),
  -  Éléments patrimoine végétal (non exhaustif),
- Composantes volet développement urbain :**
-  Continuités végétales
  -  Interface urbanisations/agriculture
  -  Équipements publics
  -  Espace de développement des équipements
  -  Équipements à mettre en lien/maillage doux
  -  Entrée de ville à traiter
  -  Développement urbain à court terme
  -  Développement urbain à long terme
  -  Accueil d'activités à court terme
  -  Accueil d'activités à long terme

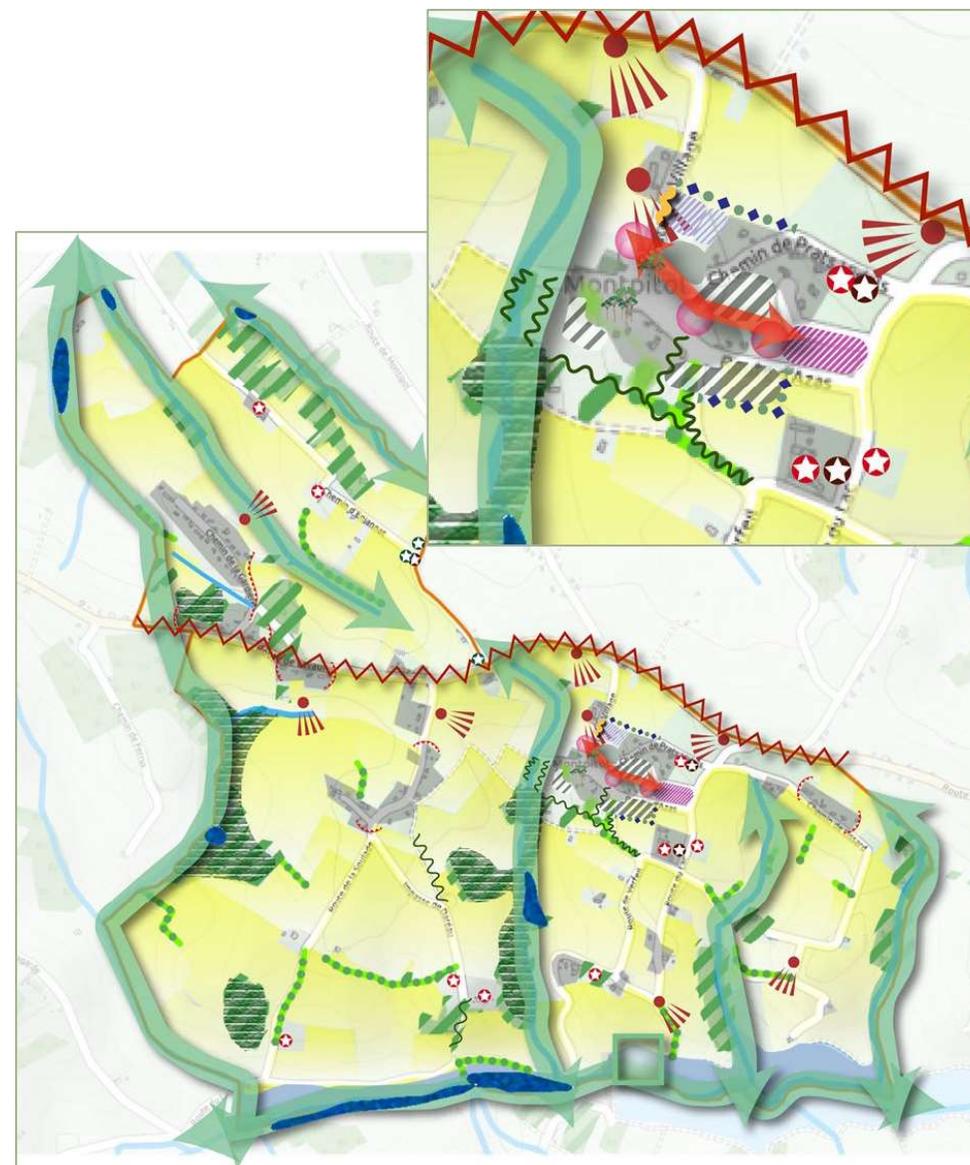


Figure 55 : carte de synthèse, extrait du PADD, réalisation Paysages.

## II. Cohérence des OAP avec le PADD

### 1. La compatibilité avec le PADD

La cohérence dans le projet communal passe par l'application des principes définis dans le PADD à l'échelle du quartier. La déclinaison de ces principes est traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tels que définis dans le PADD pour l'aménagement de nouveaux quartiers.



Figure 57 : extrait du PADD

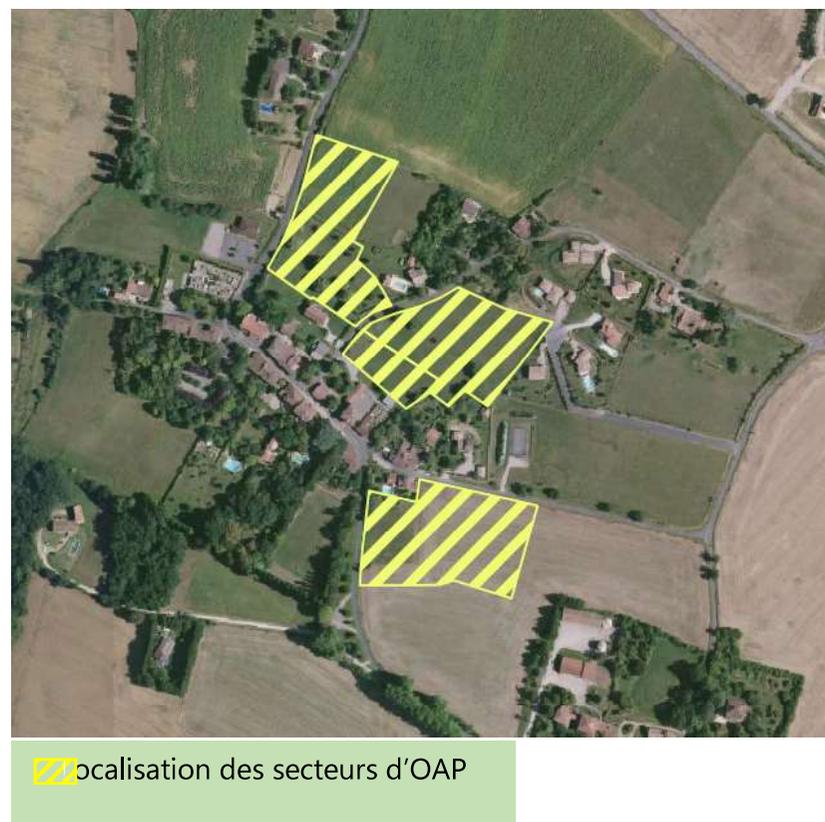


Figure 56 : localisation des OAP

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.

## 2. L'approche globale du projet

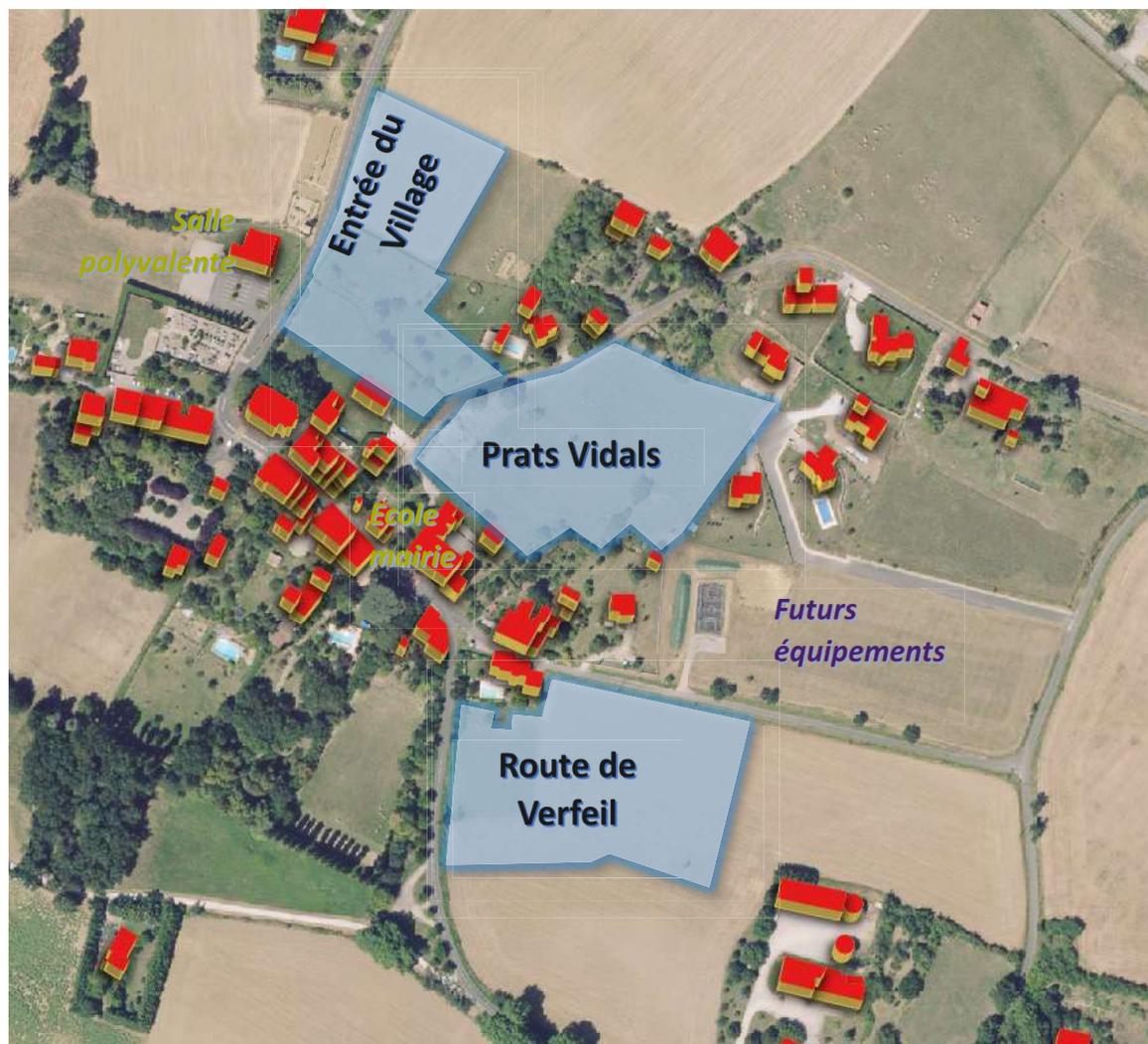
La structuration des nouveaux quartiers par le biais des OAP vise à répondre aux orientations portées dans le projet de territoire formalisé dans le PADD.

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,

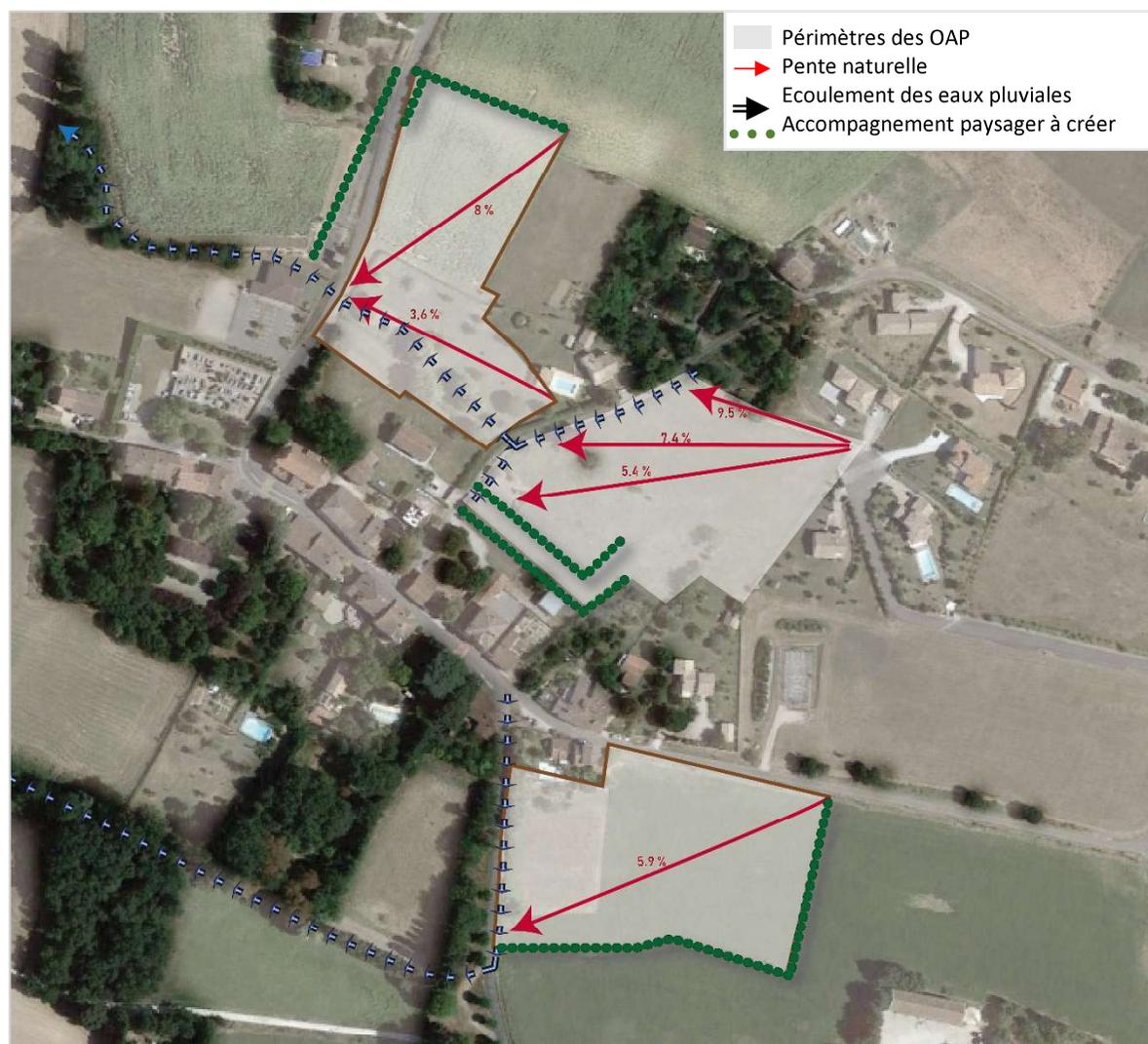
- L'approche environnementale associant le développement du maillage de continuités écologiques et la gestion des eaux de ruissellement,
- Le développement d'une mixité de typologies de logements, de formes urbaines et de fonctions.





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

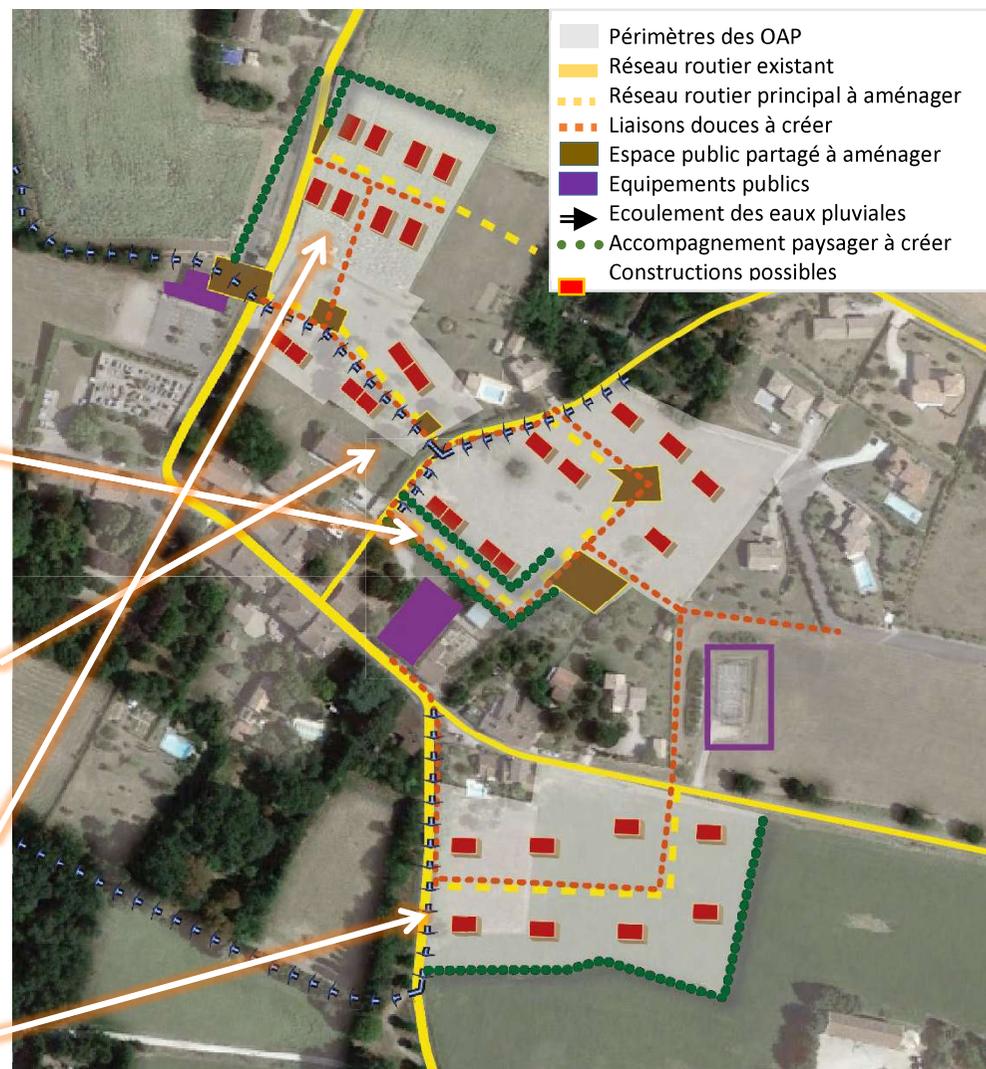
- Le maintien et le création de continuités écologiques : les sites à aménager sont composés, soit de champs cultivés dépourvus de végétation spontanée, soit d'espaces jardinés, afin de contribuer au développement du maillage écologique du cœur de bourg les aménagements veilleront à mettre en place de 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.



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.



### 3. Prats Vidals

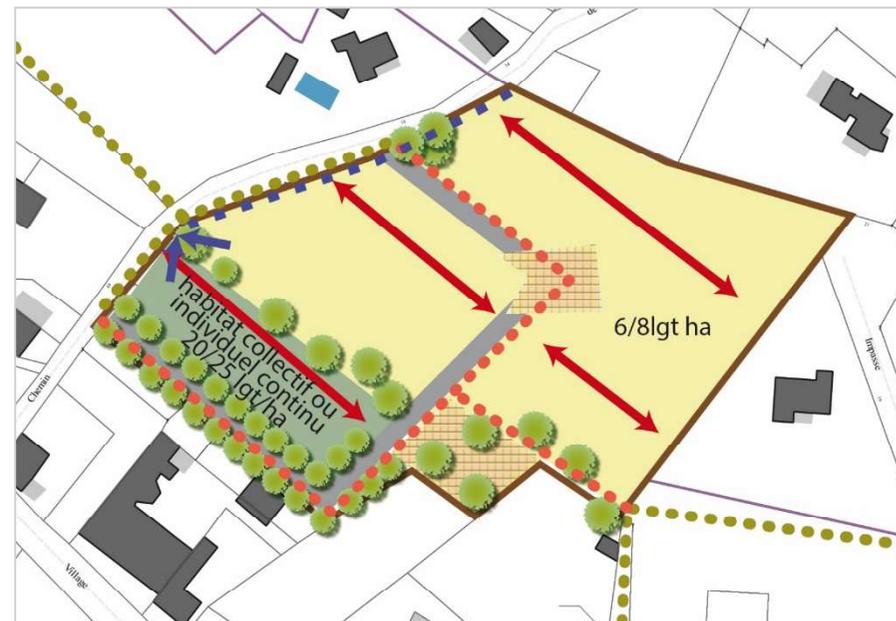
Dispositions de l'OAP	Orientations du PADD
<p><u>Contexte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ au cœur du noyau urbain en articulation entre le village-rue, les futurs équipements publics et les aménagements récents du lieu-dit Prats-Vidals</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La concentration de l'habitat dans le cœur de bourg et la limitation de l'étalement urbain</li> <li>➤ La restructuration du quartier de Prats-Vidals en continuité du cœur de ville</li> <li>➤ Penser le développement sous forme de quartiers encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</li> </ul>
<p><u>Taille et densité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Superficie: 1.15 ha</li> <li>➤ Logements: 10 à 14</li> <li>➤ Densité : 9 à 12 lgt/ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un projet sobre en consommation d'espace</li> </ul>
<p><u>Typologies attendues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Individuel continu /Collectif</li> <li>➤ Lots libres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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, ...),</li> </ul>

Dispositions de l'OAP	Orientations du PADD
<p><u>Desserte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Bouclage sur le chemin de Prats Vidals</li> <li>➤ Maillage doux interne et liaison avec les équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mise en lien prioritaire de la salle des fêtes, de l'école, du city-stade et des futurs équipements,</li> <li>➤ La mise en place d'un maillage de circulations douces (non-motorisées) reliant les équipements et les zones d'urbanisation existantes et futures.</li> </ul>
<p><u>Cadre de vie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Aménagement de plusieurs espaces partagés</li> <li>➤ Accompagnement paysager des voies et espaces partagés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mise en scène du bourg par le confortement de sa fonction de centralité et la pérennisation de sa qualité urbaine, architecturale et paysagère.</li> </ul>

Une image du possible...



L'OAP opposable...



**Organisation :**

- Périmètre de l'OAP
- Réseau routier principal à aménager
- Liaison douce à créer
- Maillage doux programmé
- Espace public partagé à aménager
- Accompagnement paysager à réaliser
- Orientation du faitage principal des constructions
- Fossé existant à maintenir
- Exutoire des eaux pluviales à privilégier

**Densité :**

- 6 à 8 logements à l'hectare
- 20 à 25 logements à l'hectare

**Objectifs de production :**

- surface aménagée : 1.15 ha
- nombre de logements attendus : 10/14 logements
- densité moyenne : 9 à 12 logements à l'hectare

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

- Une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur

## 4. Route de Verfeil

Dispositions de l'OAP	Orientations du PADD
<p><u>Contexte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ en articulation avec le noyau urbain entre la Route de Verfeil (RD 22) et la route d'Azas (RD 30C),</li> <li>➤ Lien direct avec le city-stade et le futur pôle d'équipements communal,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La concentration de l'habitat dans le cœur de bourg et la limitation de l'étalement urbain</li> <li>➤ Penser le développement sous forme de quartiers encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</li> </ul>
<p><u>Taille et densité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Superficie: 1.16 ha</li> <li>➤ Logements: 7 à 10</li> <li>➤ Densité : 6 à 8 lgt/ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un projet sobre en consommation d'espace</li> </ul>
<p><u>Typologies attendues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lots libres</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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, ...),</li> </ul>

Dispositions de l'OAP	Orientations du PADD
<p><u>Desserte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Liaison entre la Route de Verfeil et la Route d'Azas</li> <li>➤ Maillage doux interne et liaison avec les équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mise en place d'un maillage de circulations douces (non-motorisées) reliant les équipements et les zones d'urbanisation existantes et futures.</li> </ul>
<p><u>Cadre de vie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accompagnement paysager des voies et espaces partagés</li> <li>➤ Traitement paysager de l'interface avec l'espace agricole</li> <li>➤ Intégration paysagère du quartier accompagnée par la végétalisation et atténuation de sa perception depuis la RD 22 au sud du bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mise en scène du bourg par le confortement de sa fonction de centralité et la pérennisation de sa qualité urbaine, architecturale et paysagère</li> <li>➤ La gestion d'une interface qualitative entre les espaces agricoles et le développement urbain,</li> <li>➤ La mise en place de règles visant à préserver les points de vue et perspectives majeures,</li> </ul>

Une image du possible...



L'OAP opposable...



**Organisation :**

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

## 5. Route de Verfeil

Dispositions de l'OAP	Orientations du PADD
<p><u>Contexte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ entrée de ville Nord en bordure de la Route de Verfeil (RD 22)</li> <li>➤ Perspective visuelle forte sur le village et l'église,</li> <li>➤ Articulation avec les équipements publics structurants,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La concentration de l'habitat dans le cœur de bourg et la limitation de l'étalement urbain</li> <li>➤ Penser le développement sous forme de quartiers encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</li> </ul>
<p><u>Taille et densité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Superficie: 1.04 ha</li> <li>➤ Secteur à vocation économique : 4/6 lots</li> <li>➤ Secteur à vocation habitat : 4/6 lots</li> <li>➤ Densité : 6 à 10 lots/ha</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un projet sobre en consommation d'espace</li> <li>➤ Encourager la mixité des fonctions par l'implantation d'activités non nuisantes dans les zones d'habitat.</li> </ul>
<p><u>Typologies attendues :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lots libres</li> <li>➤ Lots d'activités artisanales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La diversification des fonctions par l'accueil d'activités en entrée de ville.</li> <li>➤ 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, ...),</li> </ul>

Dispositions de l'OAP	Orientations du PADD
<p><u>Desserte :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Accès sur la RD 22 et le chemin de Prats Vidals : possibilité de liaison transversale</li> <li>➤ Maillage doux interne et liaison avec les équipements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La mise en lien prioritaire de la salle des fêtes, de l'école, du city-stade et des futurs équipements,</li> <li>➤ La mise en place d'un maillage de circulations douces (non-motorisées) reliant les équipements et les zones d'urbanisation existantes et futures.</li> </ul>
<p><u>Cadre de vie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Qualification de l'entrée de ville et création d'un espace public en articulation entre le quartier et la salle des fêtes</li> <li>➤ Accompagnement paysager des voies et espaces partagés</li> <li>➤ Traitement paysager de l'interface avec l'espace agricole</li> <li>➤ Intégration paysagère du quartier accompagnée par la végétalisation et atténuation de sa perception depuis la RD 22 au sud du bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le traitement de l'entrée de ville nord accompagnant l'aménagement de la zone d'activités,</li> <li>➤ La mise en scène du bourg par le confortement de sa fonction de centralité et la pérennisation de sa qualité urbaine, architecturale et paysagère</li> <li>➤ La gestion d'une interface qualitative entre les espaces agricoles et le développement urbain,</li> <li>➤ La mise en place de règles visant à préserver les points de vue et perspectives majeures,</li> </ul>

Une image du possible...



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

L'OAP opposable...



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