

MONTJOIRE



P L U

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

MONTJOIRE

4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ELABORATION

Arrêté	Enquête Publique		Approuvé
5 juillet 2022	2 mai 2023	2 juin 2023	2 octobre 2023

SOMMAIRE

Le contexte général	2
Secteur « Lagasse »	4
CONTEXTE	4
VOCATION	4
SCHEMA D'AMENAGEMENT	5
Secteur « Bourdayre ».....	6
CONTEXTE	6
VOCATION	7
TYPE D'HABITAT	7
QUALITE ARCHITECTURALE	7
INTEGRATION PAYSAGERE	8
INTEGRATION URBAINE	9
SCHEMA D'AMENAGEMENT	10
10	
ESPACE COMMUN.....	11
AXES DE CIRCULATION	11
RECOMMANDATIONS CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	11
Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser.....	13
Eléments de programmation.....	14
OAP thématique « Trame verte et bleue ».....	16

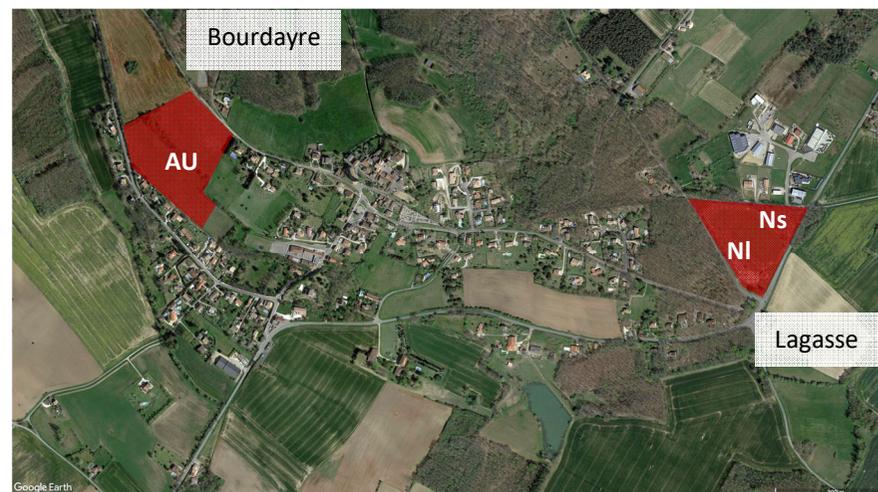
LE CONTEXTE GENERAL

Selon le Code de l'Urbanisme, « 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. » (Article R.151-6 du Code de l'Urbanisme).

« 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 paysages, 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 R.151-7 du code de l'urbanisme).

Deux secteurs sont concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur « Lagasse » à vocation d'équipements publics
- Secteur « Bourdayre » à vocation d'habitat



Chacun d'eux s'inscrit dans un contexte territorial particulier qui définit les Orientations d'Aménagement et de Programmation développées en suivant.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont en adéquation avec les préconisations définies par le SCOT du Nord Toulousain

Toute urbanisation nouvelle doit :

- Prendre en compte l'environnement naturel et bâti
- Permettre la conservation et la mise en valeur des éléments paysagers
- S'intégrer dans le site en conservant l'esprit des hameaux ou quartiers existants

Le territoire de la commune de Montjoire se caractérise par un paysage composé de terrasses et dessiné par les vallées du Girou au Sud et celle du Tarn au Nord. Le village de Montjoire est situé sur les hauteurs et bénéficie de vues sur les forêts et l'agriculture majoritairement.

Secteur situé en point haut, en limite directe avec le centre



Vue panoramique depuis la RD 15

Les vues sur le grand paysage sont à préserver et à valoriser dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'objectif des OAP sur le secteur de Bourdayre est de regrouper l'urbanisation autour du village historique afin de ne pas miter les terres agricoles.

Du fait du relief, des points de vue se dégagent et des relations de covisibilité apparaissent entre le village perché et les terrasses basses. Ainsi, il est important de porter une attention particulière à l'intégration paysagère des projets.



Vue panoramique depuis la RD 15

Deux principaux styles architecturaux sont présents sur la commune : le centre-historique qui abrite un patrimoine architectural de type rural et les quartiers aménagés sous forme de lotissements aux styles architecturaux variés pas toujours cohérents les uns avec les autres.



Vue depuis la place de la mairie

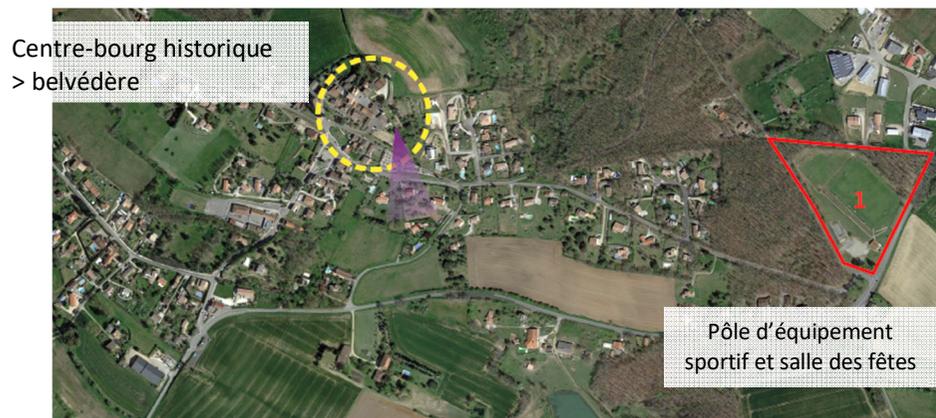


Vue depuis le chemin de la Marnière

Il est important de connecter les zones AU au centre-bourg et de respecter les formes bâties et les matériaux traditionnels.

SECTEUR « LAGASSE »

CONTEXTE



Centre-bourg historique
> belvédère

Pôle d'équipement
sportif et salle des fêtes

Le stade se situe à environ 1km du centre bourg dans la partie basse de la commune à proximité de la zone d'activités du Colombier. Cet espace doit accueillir la nouvelle salle des fêtes. Le stade est classé en secteur NI et la future salle des fêtes en secteur Ns. Le choix d'implanter la salle des fêtes sur ce secteur se justifie par plusieurs raisons :

- L'absence de foncier disponible dans le centre-bourg. Le seul espace disponible, situé à proximité de l'école, est destiné à son extension (crèche, cantine, terrain de sport et stationnement)
- La pénurie de places de stationnement dans le centre-bourg ne permettant pas la création d'un tel équipement
- La limitation des nuisances pour les habitants (trafic et bruit)

Le site est situé au croisement de la route de Bessieres (RD15) et de la RD32 ce qui en fait un lieu visible et facilement accessible. Il est relié au centre-bourg par le chemin de la Marnière.

Les alentours du secteur de « Lagasse » sont aujourd'hui peu urbanisés à l'exception des quelques entreprises situées au Nord du site. Mise à part

ces constructions, le site est aujourd'hui entouré de boisements et de champs agricoles au Sud-est. Un des enjeux forts est donc la présence d'un corridor écologique qu'il est nécessaire de maintenir par la préservation des arbres existants sur le secteur.

VOCATION

Le projet prévoit le maintien du stade et le réaménagement des vestiaires ainsi que la construction d'une salle des fêtes et d'une aire de stationnement mutualisée qui pourra être utilisée comme aire de covoiturage.

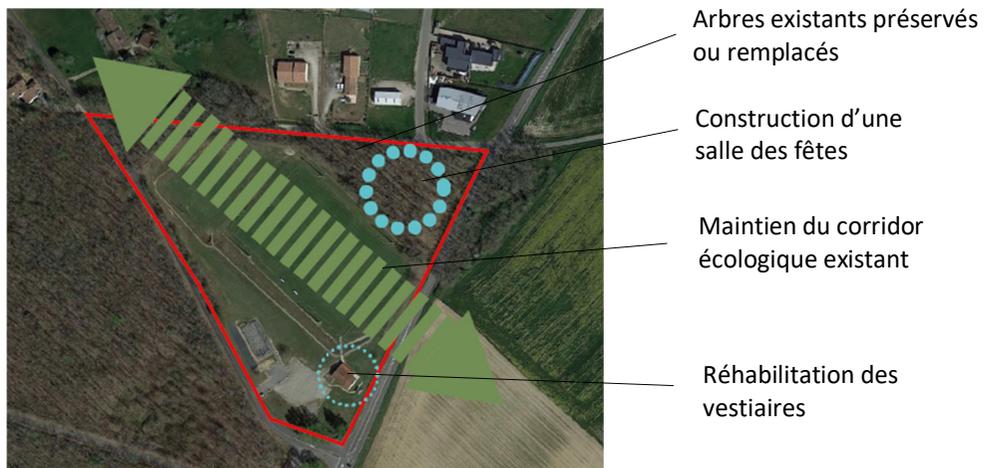


Vue panoramique sur le secteur UE depuis la RD32

L'aire de stationnement devra être adaptée à la fréquentation de la salle des fêtes qui sera utilisée par les nombreuses associations de la commune la semaine et le week-end (100 véhicules/jour en moyenne). Les places de stationnement doivent être perméables.

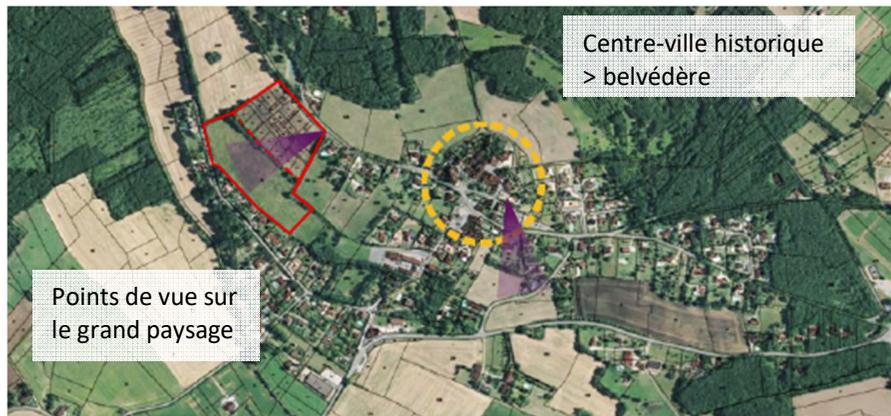
SCHEMA D'AMENAGEMENT

Le corridor écologique doit permettre le passage de la faune entre différents écosystèmes. Afin de respecter cet objectif écologique, il est important de traiter les limites de la parcelle de manière transparente, il est nécessaire qu'elles restent franchissables pour la faune. De plus les arbres existants seront préservés ou replantés.



SECTEUR « BOURDAYRE »

CONTEXTE



A proximité du centre-bourg et des équipements publics (mairie et école), le secteur « Bourdayre » est un site stratégique à forts enjeux urbanistiques. Il se compose d'une zone AU (4,9 ha) comprenant deux secteurs : AUa et Aub.

Le site est accessible depuis le chemin du Moulin au Nord et le chemin de Bourdayre au Sud (RD61).

Les alentours du secteur de « Bourdayre » sont aujourd'hui peu urbanisés, les quelques habitations qu'il est possible de trouver sont des maisons individuelles de type pavillon construites relativement récemment.

L'urbanisation future du site devra être pensée comme une extension du centre-bourg en s'appuyant sur la morphologie urbaine alentour. Les constructions devront respecter les formes architecturales existantes (matériaux, hauteur et implantation).

S'appuyer sur l'existant

Afin d'intégrer l'urbanisation future au paysage urbain et naturel de la commune, il est important de s'appuyer sur le maillage existant et les équipements alentours. Les voies de circulations devront faire le lien entre les différents quartiers et faciliter les déplacements entre les équipements publics.

Depuis le site, des points de vue vers le grand paysage se dégagent, ils devront être maintenus et valorisés. Le relief permet la création de jardin en terrasses comme il est possible d'en trouver dans le centre historique.



Vue panoramique depuis le secteur AUa

VOCATION

Ce secteur a une vocation d'habitation.

Il doit permettre le développement du village dans la continuité du centre historique.

Une haie bocagère centrale et existante donne une structure au nouveau quartier qui doit être pensé autour de ce boisement.

TYPE D'HABITAT

La zone AU accueillera de l'habitat individuel.

L'organisation spatiale de ce secteur est déterminée selon les formes urbaines limitrophes.

La zone AU comprend deux secteurs : AUa et AUb

La zone AU comportera environ 60 logements soit une densité brute de 12,2 logts/ha (22 logements dans le secteur AUa et 38 logements dans le secteur Aub).

Dans le secteur AUb, l'opération devra comporter 27 logements sociaux bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat avec la variété des types de financements (PLAI, PLUS, PLS).

QUALITE ARCHITECTURALE

Ce quartier est positionné de manière stratégique dans le tissu urbain existant. Il a vocation à faire le lien entre différents espaces. Un traitement architectural qualitatif est donc attendu afin d'en faire un lieu de vie mais également de promenade et de rencontre agréable.

Les codes locaux devront être repris autant que possible afin de préserver le caractère du village et notamment du centre-bourg. Un effort pour contribuer à créer un espace de vie chaleureux est attendu.

Le maintien de la haie chamêtré centrale doit permettre de limiter l'impact visuel du bâti sur le grand paysage et de favoriser la biodiversité.

Les jardins en terrasses sont recommandés.

Le stationnement se fera à l'intérieur des parcelles.

INTEGRATION PAYSAGERE

Divers points sont à favoriser afin d'intégrer au mieux le projet dans son environnement. En effet, le projet devra :

- Respecter la topographie générale du lieu
- Maintenir les espaces boisés existants
- Planter des haies champêtres en périphérie de l'opération d'aménagement
- Offrir d'un cadre de vie qualitatif
- Renforcer l'identité du lieu et augmenter de la richesse du patrimoine naturel de la commune
- Favoriser de la biodiversité par la plantation d'essences variées et locales, adaptées aux conditions naturelles et au climat
- Assurer un abri contre les vents dominants
- Assurer une transition douce entre des espaces urbanisés et des espaces naturels
- Réduire l'impact visuel des nouvelles constructions surtout lorsque le terrain est naturellement en forte pente

Découpage parcellaire et implantation des maisons donnés à titre indicatif



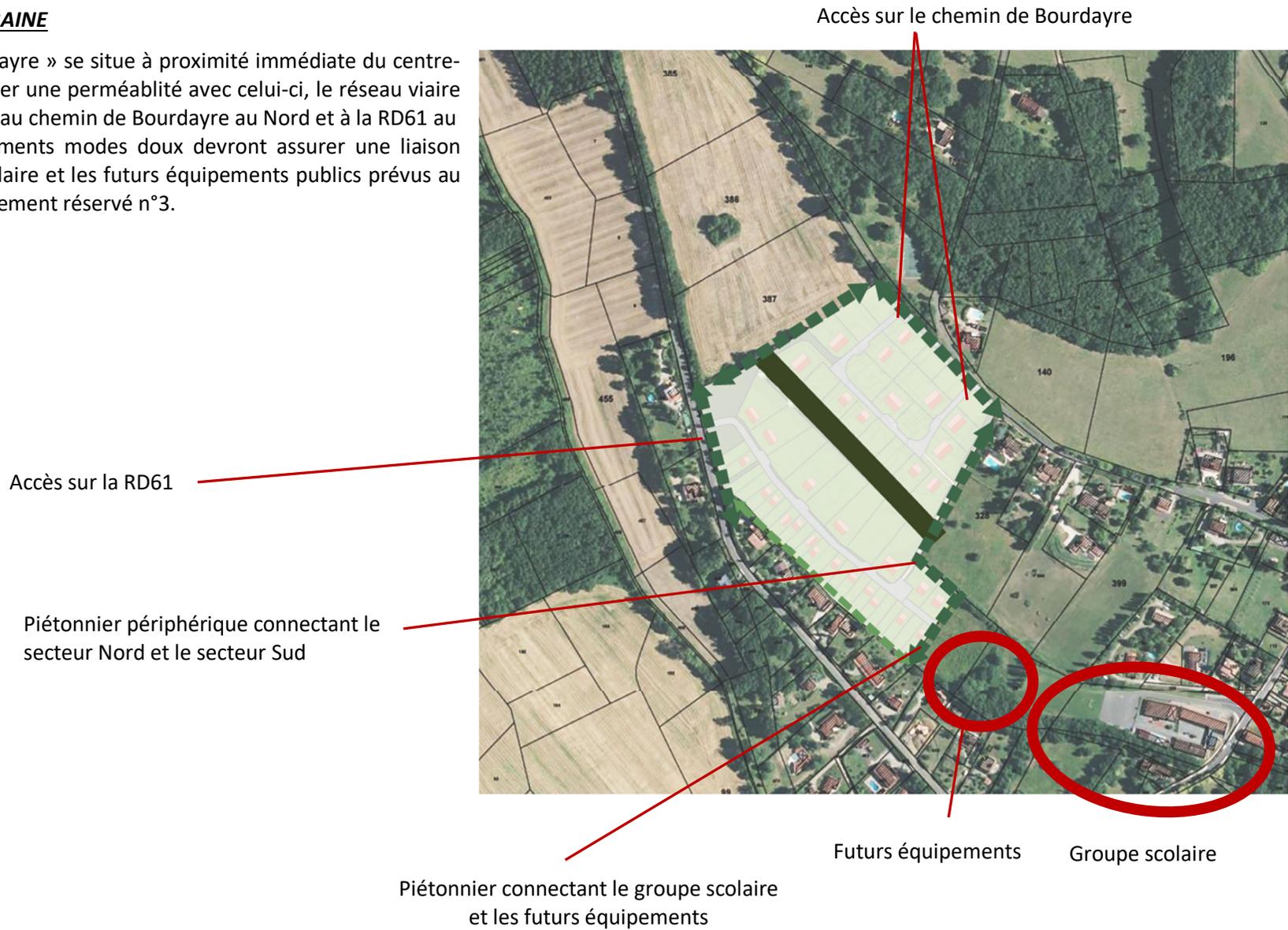
Créer des haies champêtres :
maillage végétal et paysager
riche

Renforcer ou créer des
haies bocagères en
périphérie d'opération

Bois existant maintenu

INTEGRATION URBAINE

Le secteur « Bourdayre » se situe à proximité immédiate du centre-bourg. Afin d'assurer une perméabilité avec celui-ci, le réseau viaire devra se raccorder au chemin de Bourdayre au Nord et à la RD61 au Sud. Des cheminements modes doux devront assurer une liaison avec le groupe scolaire et les futurs équipements publics prévus au niveau de l'emplacement réservé n°3.



SCHEMA D'AMENAGEMENT

Découpage parcellaire et implantation des maisons donnés à titre indicatif



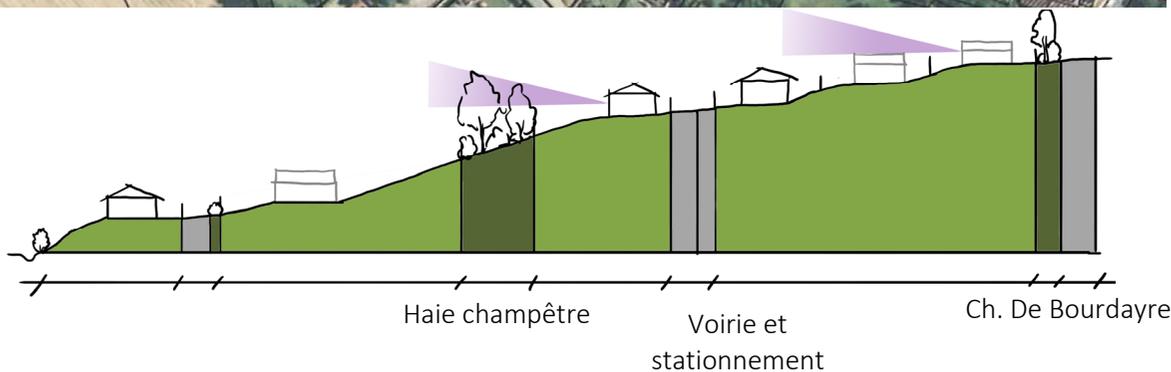
Bassin de rétention

Accès sur le chemin de Bourdayre

Maintien de la haie champêtre existante

Piétonnier périphérique connectant le secteur Nord et le secteur Sud

Secteur destiné aux logements sociaux (à proximité des équipements)



Haie champêtre

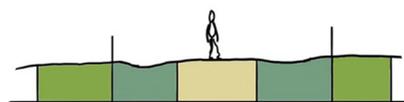
Voirie et stationnement

Ch. De Bourdayre

ESPACE COMMUN

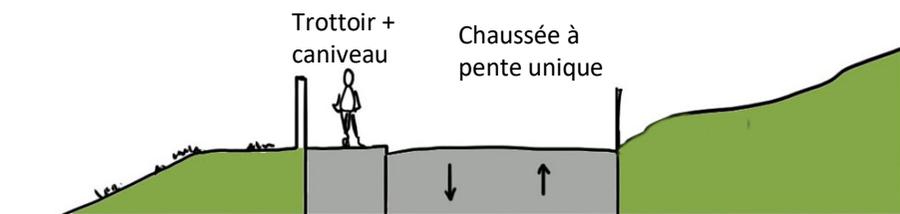
Le chemin piéton permettant de relier le secteur Nord-Est du secteur Sud sera traité de manière qualitative.

Des espaces verts seront créés dans le nouveau lotissement pavillonnaire.



Profil type : piétonnier

AXES DE CIRCULATION



Profil type : voirie

Des voies de circulations seront créées et viendront se raccorder au maillage existant. Les nouvelles voiries constitueront la colonne vertébrale du futur quartier.

Les voies secondaires pourront être à double sens et seront aménagées d'une chaussée de 4 m minimum et 5 m maximum de large. Un trottoir unilatéral et de poches de stationnement seront obligatoires. De manière générale, il est préconisé que les voies de circulation soient plantées afin d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie agréable.

RECOMMANDATIONS CONCERNANT LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales devront s'inspirer des recommandations émises par le SAGE.

Si le projet est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière ...) et présente :

- une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ($>P_{20}$) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.
- une perméabilité défavorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10 l/s/ha maximum.

Si le projet n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière ...) et présente :

- une perméabilité favorable à l'infiltration ($>10^{-6}$ m/s) : la gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare ($>P_{20}$) en moins de 48 heures.
- une perméabilité défavorable à l'infiltration ($<10^{-6}$ m/s) : un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...) à la charge du ou des

propriétaire(s). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).».

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A URBANISER

Le secteur de Bourdayre sera aménagé en deux temps.

La **phase 1 correspond au secteur AUa**. L'urbanisation est prévue dès l'approbation du PLU.

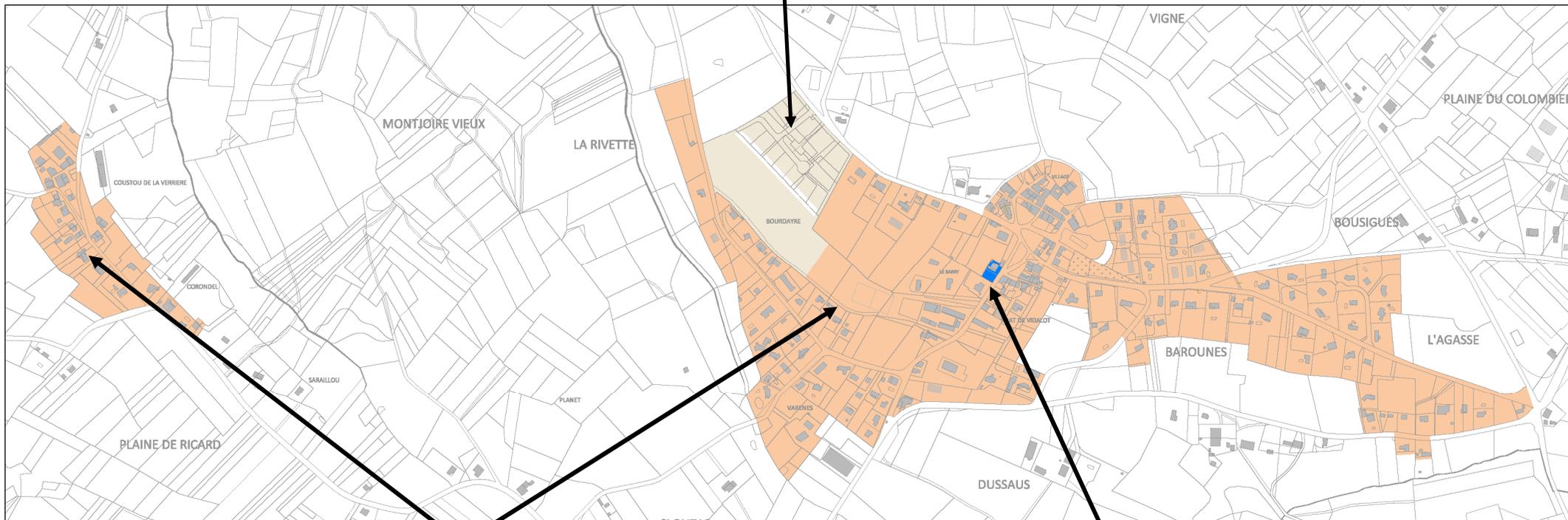
La **phase 2 correspond au secteur Aub**. Ce secteur pourra être urbanisé (dépôt du permis d'aménager) après la réalisation de 80% au moins du programme de logements (permis de construire accordés) attendu sur le secteur AUa.

Secteur	Site	Nombre de logements attendus (+ ou - 2)	Echéancier
AUa	Bourdayre Nord-est	22	Immédiatement
AUb	Bourdayre Sud-ouest	38	Ouvert à l'urbanisation (dépôt du permis d'aménager) après la réalisation de 80% au moins du programme de logements (permis de construire accordés) attendu sur le secteur AUa «Bourdayre Nord-est»

ELEMENTS DE PROGRAMMATION

Zone AU / Secteurs AUa et AUb :

- Surface aménageable : 4,9 ha
- Nombre de logements prévus : 60 dont 27 LLS
- Densité : 12,2 logts/ha



Intensification des zones urbaines :

- Potentiel : 4,3 ha
- Nombre de logements prévus : 44
- Densité : 10,2 logts/ha

Renouvellement urbain :

- 6 logements locatifs

Tableau récapitulatif des zones de projet à vocation principale d'habitat

	Secteurs	Estimation nombre de logements	Estimation nombre de logements sociaux ou en accession sociale à la propriété	Superficie (ha)	Échéances prévisionnelles
Intensification urbaine	Dents creuses et divisions parcellaires en zones UA et UB	44 logements <u>théoriques</u>	/	4,3	A l'horizon 2032
	Projet de renouvellement urbain centre-bourg	6 logements	6 logements locatifs	-	Court terme
Zones à urbaniser	Zone AU de Bourdayre	60 logements	27 LLS	4,9	Court terme
TOTAL		110 logements potentiels au total à l'horizon 2032	27 LLS, soit 24,5% de la production totale	9,2	

OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan ci-dessous sont à préserver.

