



Commune de MONTGESTY
Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'Aménagement et
de Programmation (OAP)

SOMMAIRE

I. Localisation du secteurs faisant l'objet d'une OAP

II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 – Zone 1 AU du Clos

2 – Secteur en UB du Bourg

3 – Zones 1AU de La Béote et de Cap del Bosc

Préambule

Article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme:

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, **les orientations d'aménagement et de programmation** comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.»

Ces schémas permettent de définir **l'esprit de l'aménagement d'un secteur**, c'est-à-dire ce qui est indispensable à la réalisation d'un projet (création de voies, d'espace public, de cheminements, etc.).

Il ne s'agit donc pas de définir un projet d'aménagement, mais de préciser les **principes d'aménagement** qui permettront de conduire à des projets ponctuels répondant aux orientations générales définies.

Les OAP sont **opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité et non de conformité**, c'est-à-dire que les demandes d'autorisation d'urbanisme devront en respecter « l'esprit ».

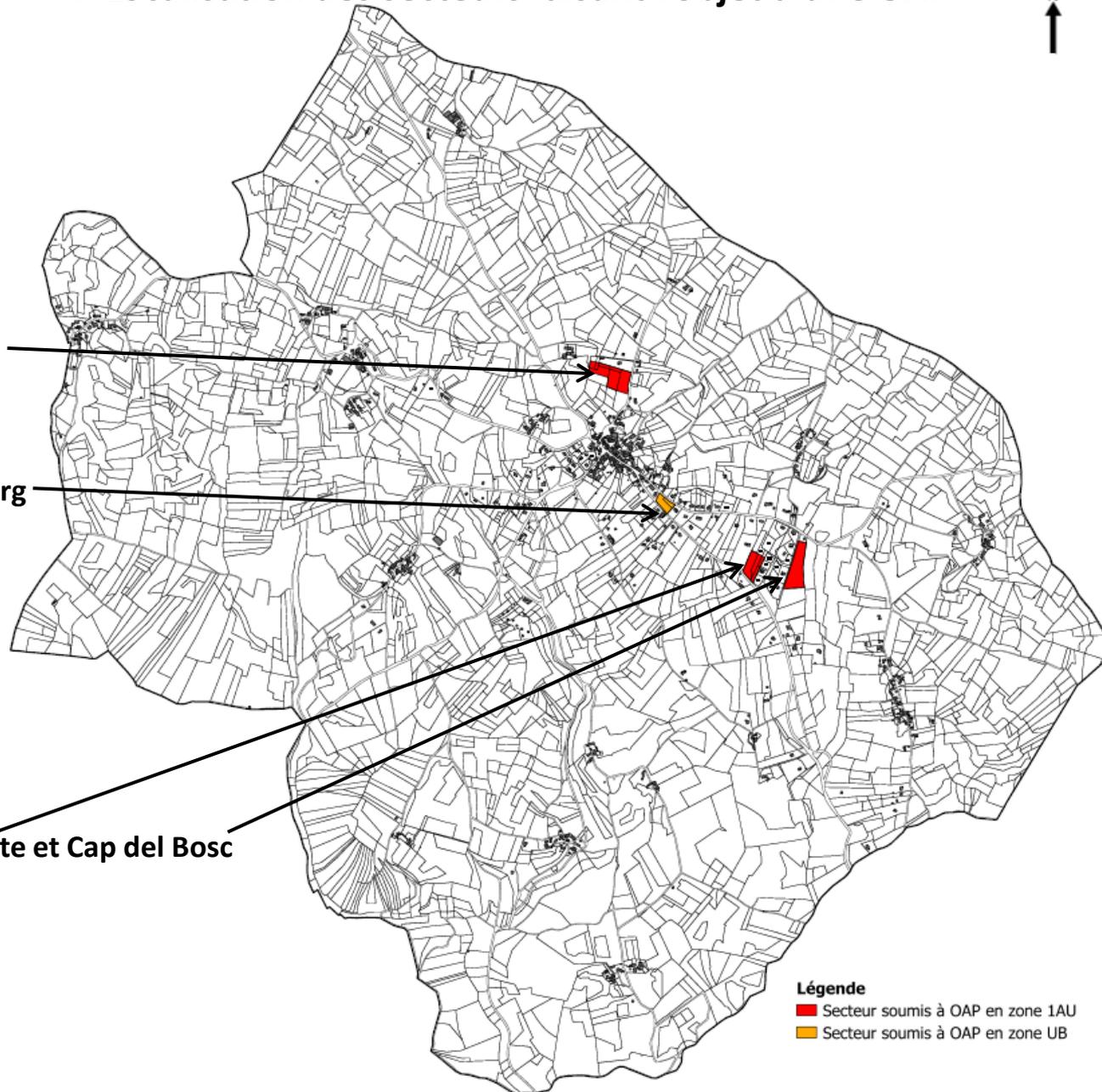
I. Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP



1 – Le Clos

2 – Le Bourg

3 – La Béote et Cap del Bosc



Légende

-  Secteur soumis à OAP en zone 1AU
-  Secteur soumis à OAP en zone UB

II - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur

1 – Zone 1 AU du Clos

2 – Secteur en UB du Bourg

3 – Zones 1AU de La Béote et de Cap del Bosc

1 – Zone 1AU du Clos

Etat initial du site

Le site est actuellement occupé par un terrain enherbé qui présente une légère déclivité Nord-Est/Sud-Ouest. Situé face au cimetière, ce secteur se situe dans le prolongement immédiat du centre-bourg sur sa partie Nord depuis la RD 50. Une césure a été maintenue entre le bourg et la zone 1AU pour conserver la vue ouverte sur le centre ancien et son clocher.



Terrain enherbé de la Zone 1AU depuis la RD 50

Le secteur est entouré :

- au Nord par les constructions à usage d'habitation du Clos de Fey,
- au Sud par le centre ancien de Montgesty,
- à l'Est par la RD 50 et le cimetière,
- à l'Ouest par une doline et des espaces prairiaux.

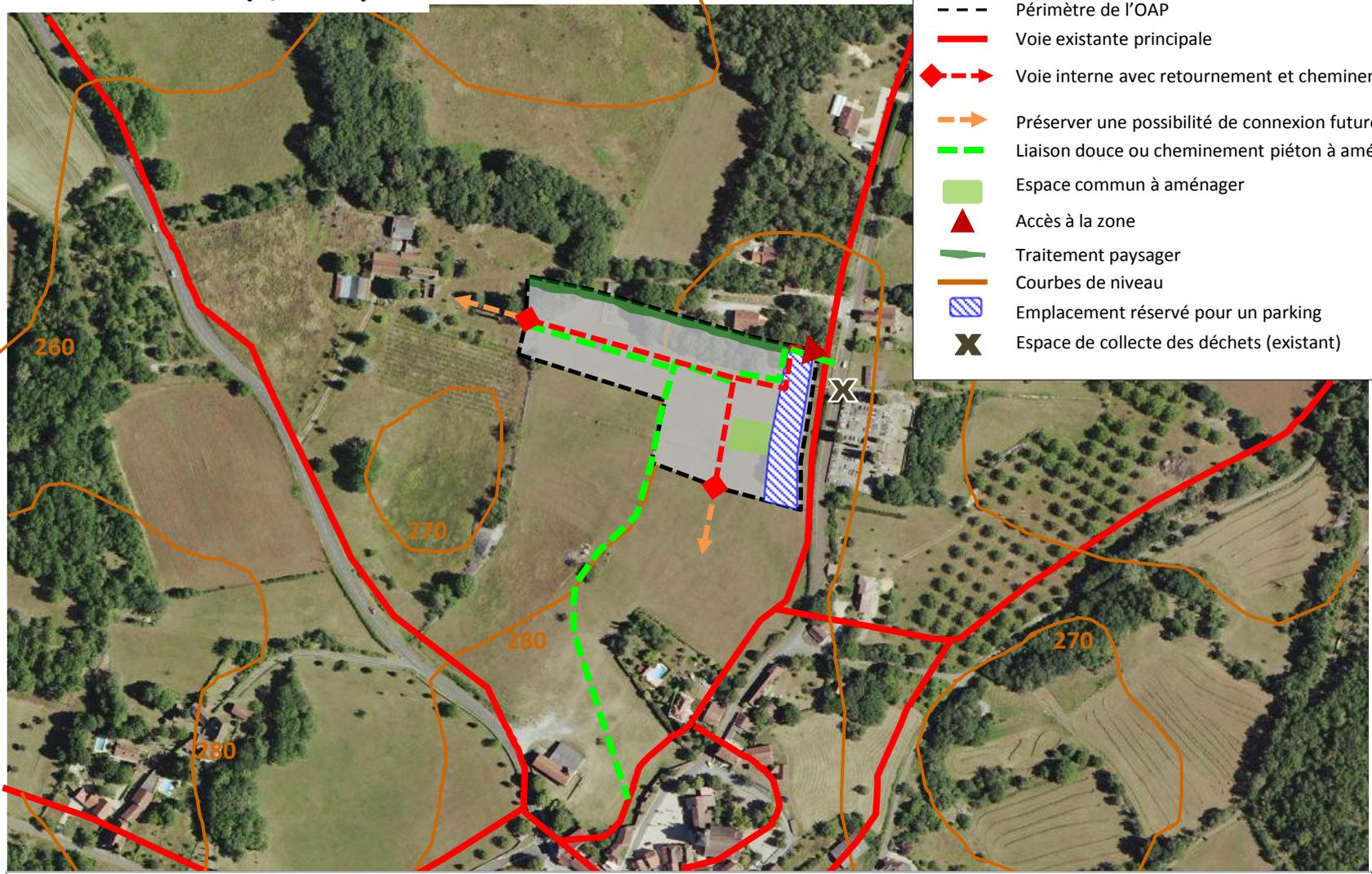
Les enjeux



Vue aérienne et limite de la zone 1AU

- prolonger le centre-bourg de Montgesty par l'aménagement de cette zone,
- rapprocher les fonctions urbaines en développant l'habitat à proximité des principaux lieux de vie du bourg,
- prévoir des liaisons douces vers le centre-bourg,
- favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée de logements,
- envisager la possibilité d'accueillir une maison pour sénior,
- aménager un parking en lien avec le centre-bourg et le cimetière.

1 – Zone 1AU du Clos (1,21 ha)



Légende	
---	Périmètre de l'OAP
—	Voie existante principale
◆- - -	Voie interne avec retournement et cheminement piéton
—>	Préserver une possibilité de connexion future
—	Liaison douce ou cheminement piéton à aménager
■	Espace commun à aménager
▲	Accès à la zone
—	Traitement paysager
—	Courbes de niveau
▨	Emplacement réservé pour un parking
X	Espace de collecte des déchets (existant)

Modalités opératoires :

- Une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec un minimum de 2 lots par opération. Il est attendu entre 8 et 10 lots.
- En cas de réalisation d'un collectif/intermédiaire, ce dernier pourra être réalisé sans cette obligation des 2 lots minimum et le nombre de lots pourrait diminuer. Si c'était le cas, le nombre de logements attendus sur la zone devra au minimum être doublé par rapport au nombre de lots qui auront disparus. (Exemple : Dans le cas où il y aurait 6 lots au lieu de 8 alors il faudra au minimum 9 logements : 2 lots en moins = 4 logements minimum à bâtir sur 1 lot. Il reste alors 5 lots qui pourront accueillir 5 logements individuels).

2 – Secteur en UB du Bourg

Etat initial du site

Le site constitue actuellement une dent creuse entre le centre ancien au niveau de la station service et les extensions pavillonnaires du Paradis. Il est implanté entre les RD 46 et 13 et est occupé par un terrain plat, enherbé et planté de quelques arbres.



Terrain enherbé depuis la RD 46

Les enjeux



Vue aérienne et limite du secteur UB soumis à OAP

Le secteur est entouré :

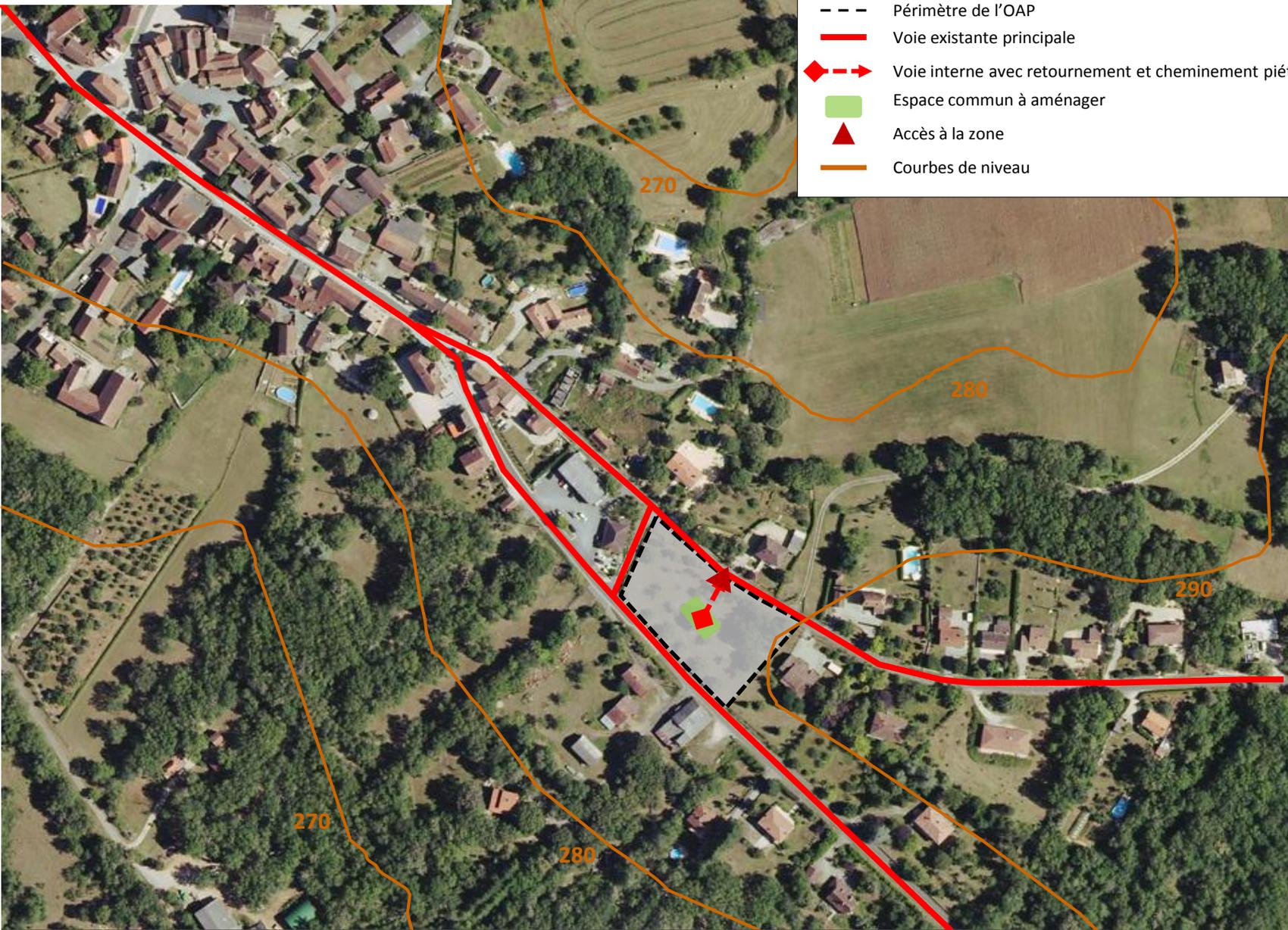
- au Nord par des extensions urbaines puis des espaces prairiaux ,
- au Sud par des extensions urbaines puis des boisements,
- à l'Est par des extensions urbaines puis les lotissements récents,
- à l'Ouest par la station service et le centre ancien de Montgesty,

- densifier ce secteur de transition entre le centre ancien et les extensions pavillonnaires plus récentes,
- rapprocher les fonctions urbaines en développant l'habitat à proximité des principaux lieux de vie du bourg,
- éviter l'enclavement de cet espace,
- prévoir un minimum d'accès à la zone pour des mesures de sécurité routière,

2 – Secteur en UB du Bourg (0,32 ha)

Légende

- - - Périmètre de l'OAP
- Voie existante principale
- ◀ - - - ▶ Voie interne avec retournement et cheminement piéton
- Espace commun à aménager
- ▲ Accès à la zone
- Courbes de niveau



Modalités opératoires : réalisable en une opération d'aménagement d'ensemble. Il est attendu entre 2 et 3 lots.

3 – Zones 1AU de La Béote et de Cap del Bosc

Etat initial des deux sites

Ces deux sites sont actuellement enherbés. La zone 1AU du Cap del Bosc a été récemment déboisée. Le secteur de La Béote est relativement plat tandis que celui du Cap del Bosc présente une déclivité Nord/Sud. Ils se situent tous les deux dans la continuité des lotissements qui se sont réalisées ces dernières années.



Le secteur de La Béote est entouré :

- au Nord les constructions récentes du lotissement communal puis la RD 46
- au Sud par la RD 13,
- à l'Est par le lotissement communal,
- à l'Ouest par une construction contemporaine implantée dans un environnement boisé,

Le secteur du Cap del Bosc est entouré :

- au Nord par le château d'eau puis la RD 46,
- au Sud par des masses boisées puis des constructions récentes le long de la RD 13,
- à l'Est par un espace boisé,
- à l'Ouest par la voie qui dessert le lotissement communal puis les constructions du lotissement.

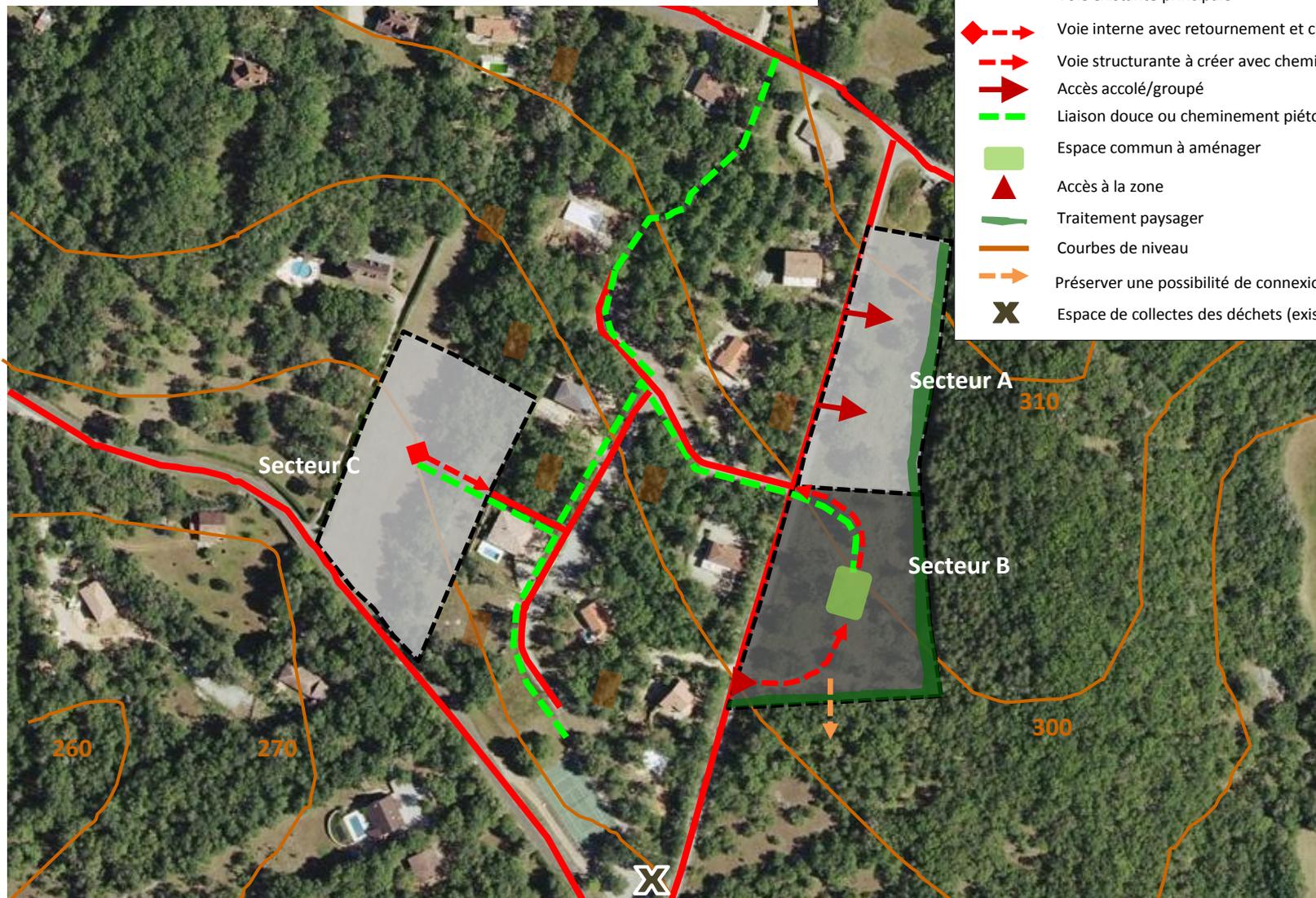
Les enjeux



- conforter l'urbanisation récente effectuée sur ces secteurs en connectant les différents quartiers d'habitations les uns aux autres,
- prévoir des liaisons douces vers le centre-bourg,
- Envisager l'aménagement d'un espace commun pour renforcer le lien social dans ces nouveaux quartiers d'habitat,
- favoriser la mixité sociale par une offre diversifiée de logements,

3 – Zones 1AU de La Béote et de Cap del Bosc (1,71 ha) soit :

Secteur A (0,45 ha), Secteur B (0,62 ha), Secteur C (0,64 ha)



Modalités opératoires :

Secteur A : réalisable au coup par coup. Il est attendu entre 3 et 4 lots.

Secteurs B et C : réalisable en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble avec 2 lots minimum par opération. il est attendu entre 4 et 6 lots sur chacun des deux secteurs.