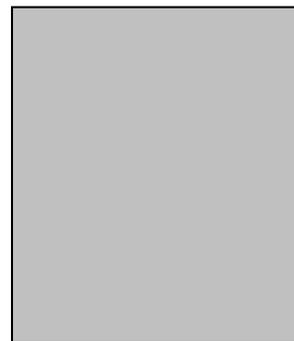


Département
du Tarn-et-Garonne

Commune de MONTECH



PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet d'intérêt général pour l'aménagement du quartier de Lacoste

1 - Note de présentation

DECLARATION DE
PROJET D'INTERET
GENERAL :

Approuvée le :

Exécutoire le :

Déclaration de projet prescrite le :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Atelier Sol et Cité
Brigitte FRAUCIEL

Urbaniste opqu - Architecte dplg
23 route de Blagnac - 31200 TOULOUSE

Tel : 05.61.57.86.43 - Fax : 05.61.57.97.78
E-Mail : contact@soletcite.com

1

Déclaration de projet d'intérêt général pour l'aménagement du quartier de Lacoste
Commune de MONTECH

I.	CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
II.	PRESENTATION DU CONTEXTE.....	4
1.	Situation	4
2.	La Communauté de Communes Garonne et Canal	5
3.	Un territoire de projets	5
4.	Une forte évolution démographique sur les 15 dernières années.....	6
5.	Un rythme de production en logement soutenu	7
III.	OBJETS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME ENGENDRES PAR LA DECLARATION DE PROJET :	9
1.	Rapport de présentation.....	11
2.	PADD	11
3.	Orientation d'Aménagement et de programmation.....	13
4.	Partie réglementaire.....	15
5.	Annexes	17

I. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La commune de Montech est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (5^{ème} révision) approuvé depuis le 07 octobre 2013. Celui-ci a fait l'objet d'une modification approuvée en mai 2016.

Afin de revoir complètement l'organisation et l'aménagement du futur quartier de Lacoste, qui doit dorénavant intégrer :

- un pôle d'équipements publics majeurs avec des équipements liés aux sports et aux loisirs,
- l'un des trois futurs lycées de la région,
- mais aussi s'appuyer sur les accès structurants existants avec notamment la liaison viaire du collège,

la collectivité s'est logiquement engagée dans une procédure de déclaration de projet d'intérêt général pour mettre en compatibilité son document d'urbanisme.

La déclaration de projet institué par la loi du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité **a initialement été conçue pour les travaux et aménagement des personnes publiques, susceptibles d'affecter l'environnement et donc soumis à enquête publique.** Elle a été codifiée dans l'article L 126-1 du Code de l'environnement, deux conditions doivent être cumulativement remplies pour qu'il y ait déclaration de projet :

- Il doit s'agir d'une opération qui, en raison de sa nature, de sa consistance ou du caractère des zones concernées, est susceptible d'affecter l'environnement.
- Il doit s'agir d'un projet public de travaux, d'aménagement et d'ouvrages c'est-à-dire d'une opération nécessairement publique.

Mais c'est **l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme**, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, **de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme** (opération de requalification urbaine, création d'une centre de quartier, aménagement d'un pôle commercial, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, projet de construction d'un équipement collectif etc...).

La déclaration de projet du code de l'urbanisme participe d'une logique différente de celle du code de l'environnement car le but premier est bien la mise en compatibilité du document d'urbanisme (SCOT, PLU).

Le déroulement de la procédure répond **aux articles L153-54 à L153-59 et R 153-15 du code de l'urbanisme.**

Ainsi par délibération du 1^{er} avril 2016 la commune de Montech a prescrit la procédure de projet d'intérêt général du projet d'aménagement du quartier Lacoste avec mise en compatibilité du PLU. Celle-ci rappelle :

- Article L153-54 du code de l'urbanisme : « Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité

Déclaration de projet d'intérêt général pour l'aménagement du quartier de Lacoste
Commune de MONTECH

publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet. Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par les articles L 153-52 à L 153-58. »

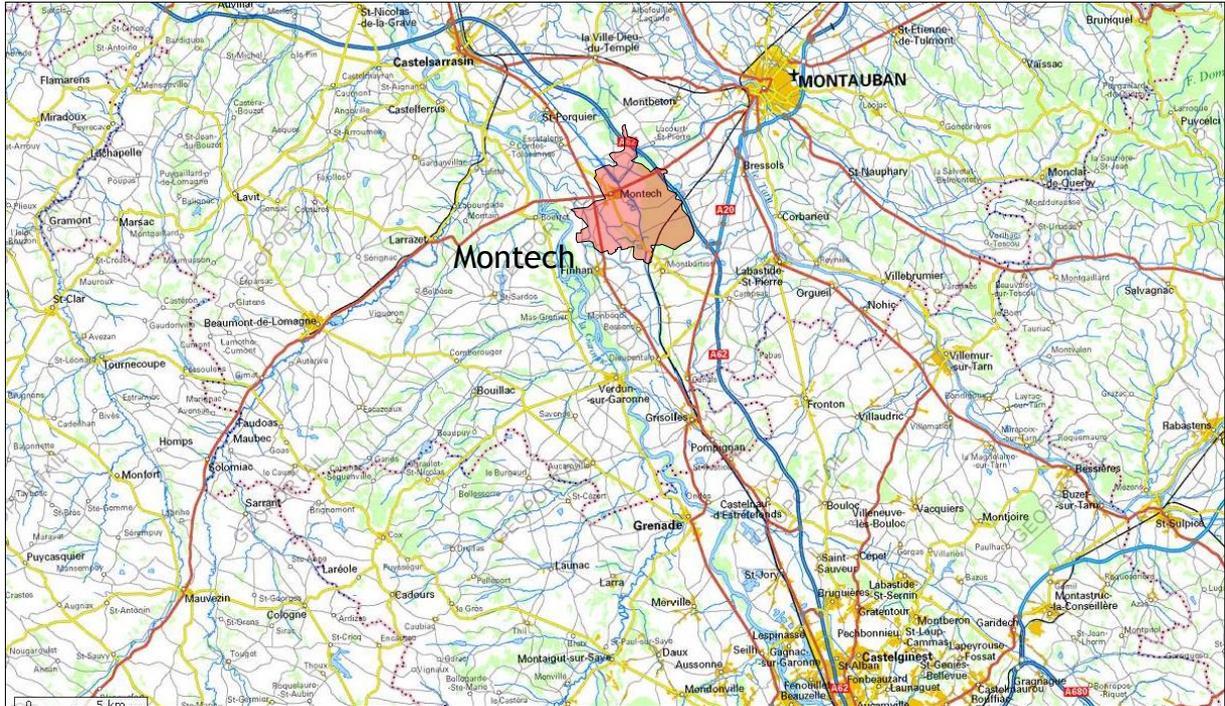
- Les articles L 153-52 à L 153-58 et R 153-15 et suivant du code de l'urbanisme relatifs à la procédure de déclaration de projet, emportant mise en compatibilité d'un document d'urbanisme prévoit que :
 - o Le dossier de déclaration de projet doit faire l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9, avant sa mise à l'enquête ; le projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme communal est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement par le maire,
 - o La mise en compatibilité du document d'urbanisme communal, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée par la déclaration de projet prise par délibération du conseil municipal.
- Il est d'intérêt général pour la commune de Montech et pour les territoires avoisinants d'adapter le projet urbain de la commune, au sens de l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, et l'aménagement du quartier Lacoste, aux nouvelles orientations du secteur,
- Ce projet inclut la réalisation d'un lycée en relation avec les équipements présents sur le site et notamment le collège Vercingétorix, la mise en place d'un accès adapté et de circulations douces se connectant aux divers réseaux de voirie existants, la création d'une zone consacrée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs, la possibilité de créer, en périphérie, des logements et des commerces sur le site, adaptés aux nouveaux besoins résultant de ces aménagements, et renforcer les liens avec le tissu local de l'habitat.
- La réalisation du projet d'aménagement du quartier Lacoste nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune de Montech qui peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet d'aménagement du quartier Lacoste avec mise en compatibilité du document d'urbanisme communal conformément aux dispositions des articles L 153-54 à L 153-58 et R 153-15 et suivants de code de l'urbanisme.

Cette procédure permet donc à la commune de réaliser une opération d'aménagement non prévue initialement en effectuant une mise en compatibilité de son PLU et en s'appuyant sur l'intérêt général que présente l'opération. Ici l'intérêt général est évident avec la création d'un lycée lié au collège existant, d'équipements de sports et de loisirs, d'espaces publics adaptés (stationnement, place, ...), de zones d'habitats et de futures liaisons viaires, piétonnes et cyclables.

II. PRESENTATION DU CONTEXTE

1. SITUATION

Située à 12 km au sud-ouest de Montauban, la commune de Montech est un carrefour important du Tarn-et-Garonne entre voies navigables et voies routières.



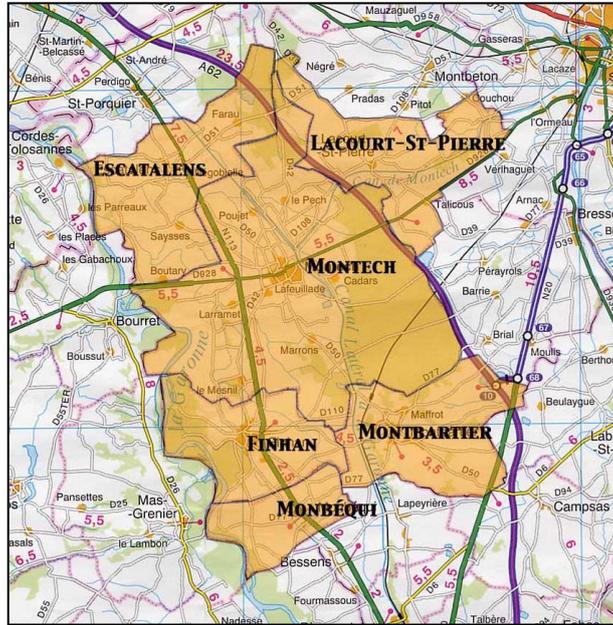
En terme de desserte routière, la proximité de l'A62 de l'A 20 et des RD 813 et 928 permettent aux habitants de la commune de n'être qu'à quelques minutes de Montauban (13 km) et 40 mn de Toulouse, située à 48 km.

La commune est ainsi traversée du nord au sud par la RD813, et d'Est en Ouest par la D928.

Située sur la rive droite de la Garonne, Montech est aussi traversée par le canal latéral de la Garonne auquel se raccroche le canal d'embranchement Montech / Montauban.

2. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GARONNE ET CANAL

Montech fait partie de la communauté de communes Garonne et Canal. Créée en juillet 2002 elle comprend les communes d'Escatalens, Finhan, Lacourt-Saint-Pierre, Monbéqui, Montbartier et Montech.



Les six communes qui composent la communauté de communes « Garonne et canal » rassemblent environ **11 500 habitants** suivant les dernières données de l'Insee (2012).

3. UN TERRITOIRE DE PROJETS

La zone géographique à laquelle appartient Montech (sud-ouest de Montauban) est concernée par de très importants projets qui vont améliorer son accessibilité et renforcer sa structure et son territoire :

► **Des projets publics de premier ordre qui vont renforcer l'attractivité :**

- **Aménagement de la ligne à grande vitesse (LGV)**, reliant Toulouse à Bordeaux, avec création d'une gare TGV en lien direct avec le territoire (horizon 2025/2030),
- Création d'un lycée à Montech, dont le projet est en cours d'élaboration et qui constitue en partie la raison de la procédure de déclaration de projet.

► **Un renforcement du tissu économique prévisible :**

- développement de la plateforme logistique d'envergure à Montbartier (Grand sud logistique)
- confortement des zones d'activité localisées à Montech (Fromissard, La Vitarelle et la Mouscane, ...).

► **Des aménagements routiers qui vont mieux relier les pôles des territoires :**

- Un possible futur échangeur autoroutier sur l'A62 (commune de Lacourt-St Pierre).
- Une éventuelle future déviation de la commune.

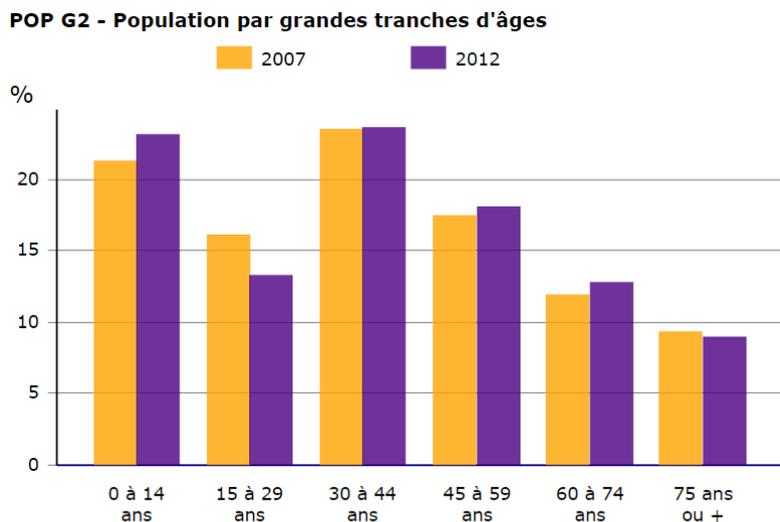
- la requalification de la D 50 en lien avec le site Grand sud logistique.

4. UNE FORTE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE SUR LES 15 DERNIERES ANNEES

La commune de Montech compte **6 075 habitants en 2015**, elle en comptait 3562 en 1999. Sa densité est de **119 hab/ km²** (contre seulement 71 hab/km² en 1999).

Sa population est ainsi répartie en 2012 :

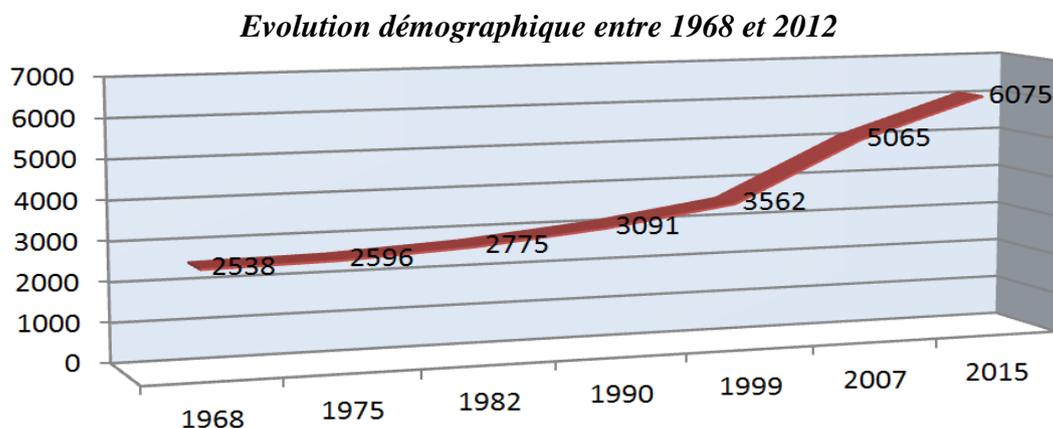
- 23,2 % à moins de 15 ans,
- 55,31 % sont des personnes âgées de 15 à 59 ans,
- 21,8 % sont des personnes âgées de 60 ans ou plus.



Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Avec une population de moins de 15 ans représentant près d'un quart de la population, une population dite « active » en augmentation qui représente plus de 55% des habitants et un solde migratoire élevé, la commune présente une dynamique démographique très favorable.

La population a ainsi augmenté de 157 habitants par an entre 1999 et 2015. Son attractivité lui a donc fait gagner plus de 70 % de sa population totale sur les 15 dernières années.



La commune de Montech présente une dynamique démographique largement positive avec 2 513 habitants supplémentaires entre 1999 et 2015.

5. UN RYTHME DE PRODUCTION EN LOGEMENT SOUTENU

En 2012, on compte sur Montech, **2 614 logements** au total (2 640 en 2013) dont **2 359 en résidences principales (90,3%)**. Parmi l'ensemble des logements, 84,4% sont des logements de type individuel et 13,8% sont des logements en immeuble collectif. Cette part des appartements s'est réduite depuis 2007 où l'on avait 15% de l'ensemble des logements.

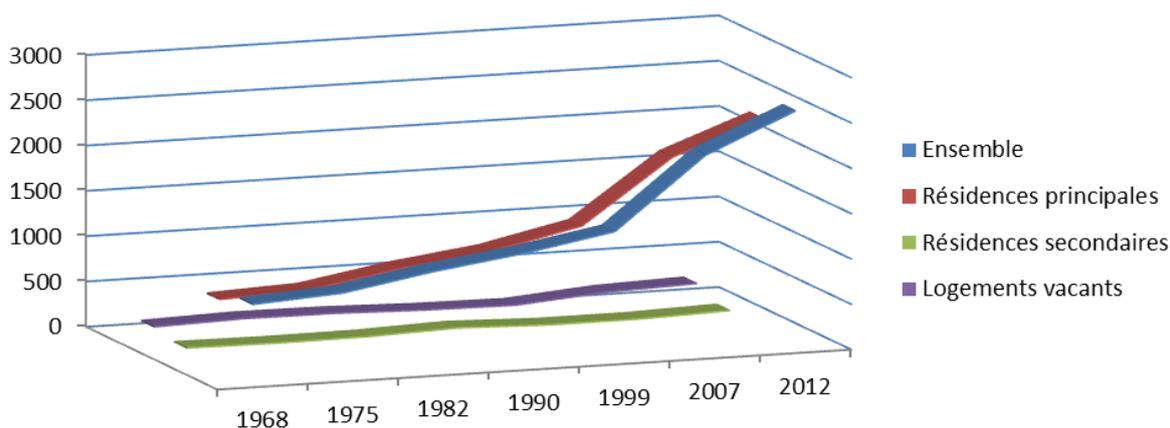
LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Ensemble	854	918	1 092	1 230	1 407	2 186	2 614
<i>Résidences principales</i>	737	780	951	1 081	1 297	1 993	2 359
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	28	20	28	62	32	34	64
<i>Logements vacants</i>	89	118	113	87	78	159	191

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.



47% des résidences principales ont été construites entre 1991 et 2009. 2/3 des ménages sont propriétaires occupants et 1/3 sont des locataires. On dénombre **64 résidences secondaires** ce qui est peu (2,4 % du parc). **Plus de 3/4 des logements ont 4 pièces ou plus (77,9%)**, ce qui correspond aux spécificités des maisons individuelles.

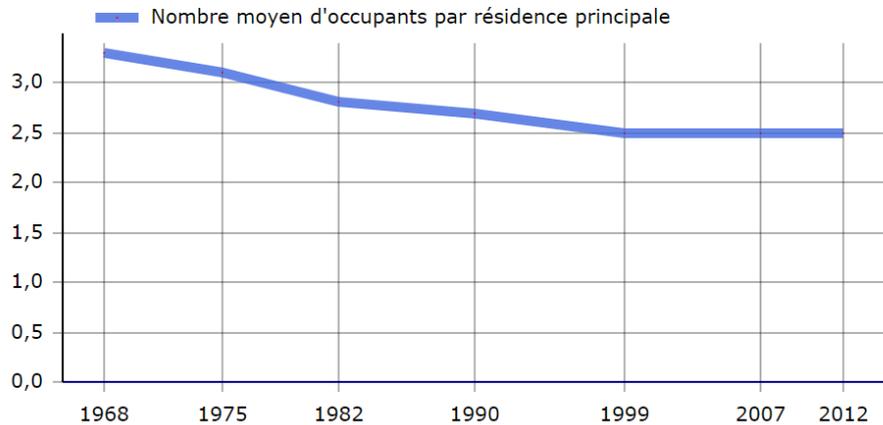
En 2012, on recensait **130 logements sociaux, dont 110 logements HLM ; 19 logements privés conventionnés ANAH et 1 logement Palulos**. Si des efforts ont été réalisés, durant la dernière décennie, le parc social reste trop peu développé (**6,2 %**), au regard des besoins.

1 207 logements ont été construits entre 1999 et 2012, soit plus de 46% du parc. Cela représente plus de 90 logements par an.

Il faut noter l'importance du nombre de logements vacants qui a plus que doublé depuis 1999 : 191 logements en 2012 soit 7,3% du parc alors que cette part n'était que de 78 logements (5,5%) en 1999.

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,5, ce chiffre est en décroissance continue depuis 1968, et est lié aux structures familiales nouvelles (phénomène de décohabitation).

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Ce graphique fournit une série longue.
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

La commune connaît donc une dynamique de construction qui s'est accentuée depuis 1999. Entre 1999 et 2012, environ 93 logements ont été construits chaque année.

La consommation d'espace sur Montech répond principalement à une **dynamique de densification**. En effet, elle se caractérise par un comblement des dents creuses, une densification de la ville (poches agricoles au sein de la zone urbaine, construction sur des parcelles déjà bâties, renouvellement urbain).

Ce constat est confirmé par les données de la DREAL (fichiers foncier MAJIC) : depuis 1999 la commune se trouve dans une situation de densification (croissance de la population supérieure à la croissance de la tache urbaine) alors qu'auparavant on assistait à l'inverse à une forte augmentation de la tache urbaine (plus rapide que la croissance de la population).

Evolution de la tache urbaine : 2,97 km² (1990), 3,37 km² (1999), 4,47 km² (2009)

Superficie consommée sur la dernière décennie : 110 ha, quasi exclusivement dans le village ou en continuité de celui-ci.

Ce phénomène est considérable à l'échelle de la commune puisqu'il a permis la création de plus de 1100 logements en urbanisant près de 110 hectares de surfaces nouvelles, directement sur le village, sur la période considérée.

La consommation moyenne d'espace sur les dix dernières années est par conséquent d'environ 1000 m² / logement, ce qui correspond à une densité moyenne assez cohérente de 10 logements / ha (pour une commune de la taille de Montech).

III. OBJETS DES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME ENGENDRES PAR LA DECLARATION DE PROJET :

La procédure de déclaration de projet d'intérêt général vise à repenser totalement le futur quartier de Lacoste, en entrée Est de la commune.

En effet cette procédure répond à la volonté de la collectivité de permettre la réalisation d'un pôle d'équipements publics majeur sur ce secteur destiné au départ à n'accueillir essentiellement que de l'habitat, et de favoriser le développement des loisirs. Il correspond à une opération d'aménagement ayant pour objet la mise en œuvre d'un projet urbain, et s'inscrit logiquement dans le cadre des articles L 300-1 et L 300-6 du code de l'urbanisme.



Projet d'aménagement global du quartier de Lacoste

Celui-ci inclut **la réalisation d'un lycée en relation avec les équipements présents sur le site** et notamment le collège Vercingétorix, **la mise en place d'un accès adapté et de circulations douces** se connectant aux divers réseaux de voirie existants, **la création d'une zone consacrée à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs**, la possibilité de créer, en périphérie, **des logements et des commerces** sur le site, adaptés aux nouveaux besoins résultant de ces aménagements, et **renforcer les liens avec le tissu local** de l'habitat :

- **La création d'un lycée** en lien avec **le collège** en partie sud du site est stratégique au bon développement du territoire et répond aussi aux besoins du Département et de la Région.
- En partie nord, **la réalisation d'équipements publics de sports et de loisirs** vient compléter ces bâtiments scolaires et permet d'envisager une interaction forte dans les usages des élèves et plus largement des habitants de la commune et des alentours.
- Pour que ce projet fonctionne parfaitement, **l'accès en partie nord du site avec la RD 928** (qui devrait être à terme un véritable boulevard urbain d'entrée de ville où tous les modes de déplacements auront leurs places) **est également primordial. De manière plus large la structuration du réseau viaire entre cette RD 928, les voies d'accès sud et ouest et les équipements est apparue essentielle au bon développement du futur quartier.** Cette réflexion se prolonge également sur **les modes de déplacements doux** au vu des équipements existants ou projetés (collège, lycée, équipements sportifs, ...).
- Enfin, la création de constructions à usage d'habitat sur des espaces limités, proches du tissu urbain et en limite du quartier de Lacoste permet d'envisager **une réelle mixité des fonctions**, et une bonne insertion du projet à la trame urbaine de Montech. Ainsi des logements sont prévus en partie nord du site et à proximité immédiate des équipements.

C'est pour l'ensemble de ces motifs, qui répondent tous à la notion d'intérêt général, que la collectivité a choisi de lancer une procédure de déclaration de projet et ainsi revoir complètement l'aménagement prévu sur le quartier de Lacoste.

Cette procédure engendre plusieurs modifications au Plan Local d'Urbanisme en vigueur (voir pages suivantes) : le PADD est complété, le secteur reclassé en zone à urbaniser (AU) dans son ensemble, et l'orientation d'aménagement et de programmation complètement revue.

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation est modifié en plusieurs points :

- pour intégrer à la zone 1AU le projet de développement du quartier de Lacoste dans son ensemble (accès au nord, emprise du collège dont plusieurs aménagements seront communs) et reprendre les modifications règlementaires associées au projet (pages 120 à 122),
- afin de mettre à jour les surfaces et le potentiel constructible (pages 128 et 129).

Le rapport de présentation ainsi modifié est compris dans le présent dossier.

2. PADD

Le PADD est modifié pour intégrer clairement le projet de requalification du quartier de Lacoste et ses équipements publics structurants.

Le projet ne change pas de manière significative les possibilités de construire du projet de PLU. En effet, la nouvelle réflexion portée sur le quartier de Lacoste réduit le potentiel constructible de 80 logements, sur un potentiel total communal de 1500 logements (environ 5%). Le calcul étant effectué ainsi :

- L'OAP de Lacoste actuelle recense un potentiel de 170 logements.
- Le projet réactualisé comprend lui une estimation de 90 logements répartis ainsi:
 - 1 ha destiné à accueillir du petit collectif soit un potentiel de 50 logements,
 - 20 logements déjà réalisés depuis l'approbation du PLU (partie ouest)
 - 5 logements dans le programme du lycée,
 - 5 logements à caractère social portés par la commune,
 - 0,7 ha de zone maintenue en zone 2AU, soit 10 logements,

Le différentiel constructible est donc de 80 logements en moins ce qui suivant les projections et estimations faites dans le PLU ne modifie pas le PADD et notamment l'objectif de 8 000 habitants à l'horizon 2025, ni celle des 75 ha de zones urbanisables.

Etant donné la marge d'erreur dans les objectifs de développement à l'horizon 2025 (potentiel considérable global du projet, part de rétention foncière estimée de manière empirique à 30 %, fourchette de densité à mettre en œuvre, non prise en compte dans les calculs du PLU des possibilités de densification supérieures offertes par l'évolution récente de la législation : loi ALUR, ...), le chiffre de la population de 8 000 habitants reste tout à fait conforme au potentiel constructible disponible.

- *Extrait du PADD (page 9 du PADD) :*

S'appuyer sur la dynamique démographique de la dernière décennie tout en réduisant la consommation d'espace à urbaniser

La commune souhaite poursuivre l'évolution qu'elle a connue sur les 10 dernières années pour atteindre un objectif de 10 000 habitants dans le cadre de la durée de vie du SCoT (30 ans).

Ainsi, les besoins en urbanisation de la commune dans les 10 à 15 années à venir se basent sur une dynamique démographique actuelle de 150 à 200 habitants supplémentaires par an. Ces estimations permettent de définir une population d'approximativement 8000 habitants à l'horizon 2025.

L'offre de logements pour répondre à ce développement démographique sera adaptée en particulier aux jeunes et aux personnes âgées.

Avec la volonté de réduire la forte consommation de l'espace agricole (environ 100 ha sur la dernière décennie) et pour répondre aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain (loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II), la collectivité s'engage sur une réduction d'un quart des surfaces à urbaniser (75 ha sur 15 ans).

De plus l'implantation d'équipements publics et de centralités secondaires au sein des quartiers stratégiques de développement (zones AU) est un principe porté et défendu par le PADD. **La déclaration de projet d'intérêt général visant à redéfinir le quartier de Lacoste en y intégrant notamment plusieurs équipements publics majeurs se conforme donc à l'esprit du projet communal et est y formellement ajouté.**

➤ *Extrait du PADD (page 9) :*

Prévoir les équipements publics en lien avec le développement démographique envisagé

Afin de permettre une meilleure intégration des nouvelles populations, plusieurs équipements seront renforcés ou mis en place :

- *La création d'un pôle majeur d'équipements publics sur une partie du quartier de Lacoste, avec notamment la réalisation d'un lycée aménagé en continuité du collège, ainsi que plusieurs équipements liés aux sports et aux loisirs à proximité,*
- *Réserver des terrains pour permettre l'extension ou l'aménagement d'équipements publics,*
- *Mener une politique de réserve foncière sur chaque nouveau quartier pour créer des centralités secondaires (espaces publics, parcs, espaces de jeux pour enfants, aires de stationnement...).*
- *Prévoir une aire d'accueil pour les gens du voyage,*

➤ *Extrait du PADD (page 10) :*

Penser le développement urbain au cœur de l'urbanisation existante

*Le centre bourg possède en son sein, plusieurs secteurs stratégiques du point de vue du développement urbain à court, moyen et long terme. Ces secteurs se situent en continuité du bâti existant, à proximité des réseaux, des équipements et des services, ils constituent donc la matière du développement urbain pour les 15 prochaines années. L'objectif est d'intégrer ces futurs quartiers au tissu urbain existant afin d'établir une urbanisation fonctionnelle sur l'ensemble du bourg, instaurant une mutation progressive et une plus forte densification. **Ce développement urbain doit également prendre en compte la nécessaire installation d'équipements publics adaptés. Comme par exemple sur le quartier de Lacoste où le collège, le futur lycée, les équipements sportifs et de loisirs et sa zone d'habitat associée viennent conforter l'ensemble du tissu urbain de Montech, et renforcer son attractivité.***

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP du quartier de Lacoste est revue intégralement pour en faire sortir les secteurs d'habitat aujourd'hui réalisés (20 logements à l'Est classés en zone UD par soucis de cohérence) et y intégrer le seul accès possible sur la RD 928 depuis la zone nord du site.

L'aménagement du futur quartier, s'il garde un potentiel de développement de l'habitat conséquent (90 logements envisagés), s'organise désormais autour d'un pôle d'équipements publics prolongeant le collège de Montech (lycée, équipements sportifs et de loisirs, ...).

Au niveau des accès, un axe structurant est identifié entre la RD 928 et la voie de desserte du collège et du futur lycée. Sur cet axe viendront se réaliser les opérations de logement, en partie ouest en prolongement du tissu urbain existant. De plus en amont de cette voie (partie nord), une place importante sera donnée au stationnement et aux plantations d'arbres d'alignement pour bien identifier l'entrée du quartier. Les voies secondaires attenantes à la zone seront prolongées pour se reconnecter à cet axe majeur structurant ou pour connecter les différents équipements publics. Aucun accès direct ne sera réalisé sur le secteur le plus à l'Est (zone 2AU) pour protéger le boisement existant et parce qu'un accès existe déjà sur cette zone. **Il est important de noter que l'accès au collège et au futur lycée se fera toujours suivant l'axe de desserte existant, situé plus à l'ouest.** Les cars de transports scolaires et les voitures se rendant au collège ou au lycée ne traverseront pas le quartier. Dans cette logique les parties du collège qui vont faire partie de l'aménagement du lycée (parvis réaménagé, entrée technique sud, secteur Est de la parcelle du collège) sont également intégrés à la zone 1AU pour permettre la mise en place de règles adaptées et uniformes.

Un espace public central est prévu pour faire la transition entre la zone d'habitat et celle recevant les différents équipements publics. Il pourra utilement accueillir des commerces et / ou de la restauration en rez-de-chaussée des bâtiments attenants, pour conférer de la vie au futur quartier.

Des liaisons douces sont mises en place sur chacun des axes (trottoirs, piétonniers) et une voie de desserte exclusive est prévue entre la route de Montauban (RD 928) et le programme du lycée. Cette piste cyclable volontairement dissociée des axes routiers suivra la limite boisée du quartier, qui est également la limite urbaine de la zone agglomérée de Montech. **Elle permettra de relier à terme le boulevard urbain Est (RD 928) au parvis des collège et lycée par un accès totalement sécurisé.**

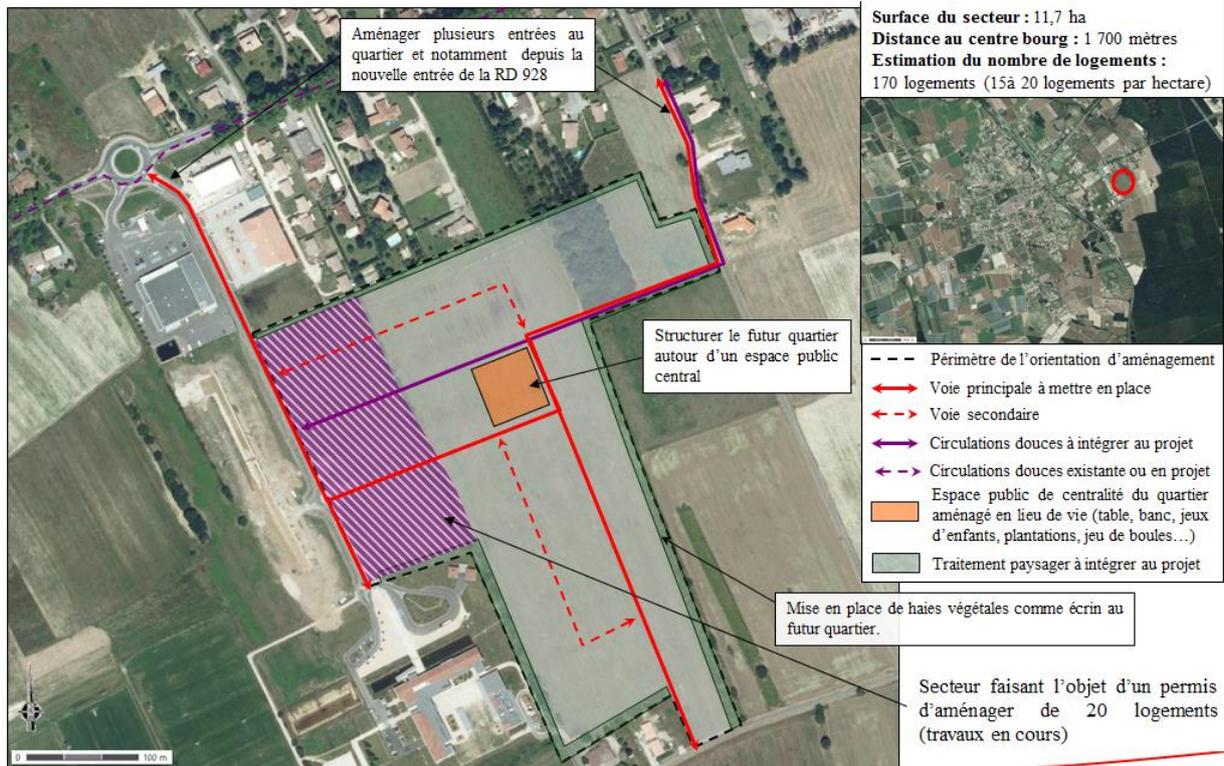
L'ensemble de ces choix vise à permettre d'aménager un quartier structurant au sein même de la zone agglomérée de Montech et d'accueillir des équipements publics de premier ordre.

Cela permettra d'améliorer l'offre globale pour les habitants de la commune et de l'ensemble du bassin de vie de Montech, mais aussi d'améliorer le cadre de vie et notamment sur la partie Est du village, tournée vers la forêt d'Agre, Montauban et la future gare LGV.

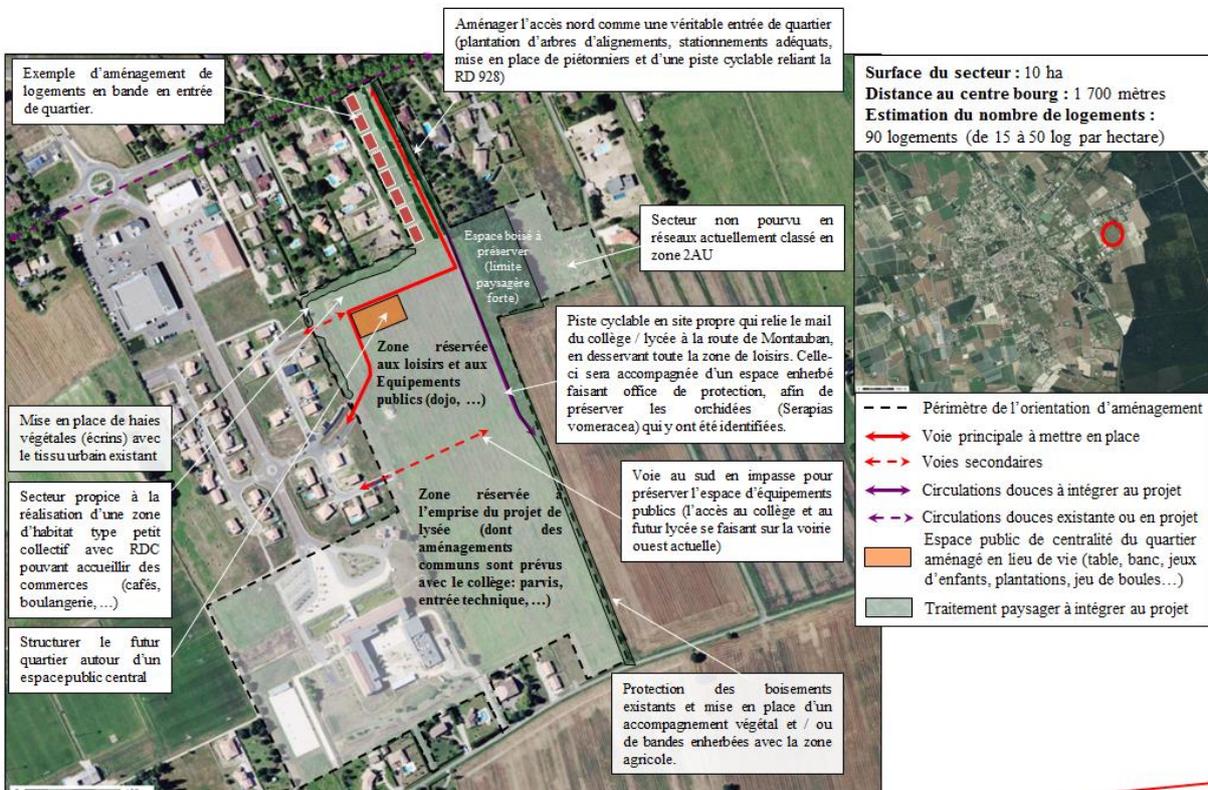
L'intérêt général de ce projet est évident pour l'ensemble de la population concernée, mais également pour tous les habitants situés dans le bassin de vie de la commune (amélioration de l'offre scolaire).

Déclaration de projet d'intérêt général pour l'aménagement du quartier de Lacoste Commune de MONTECH

OAP du quartier de Lacoste du PLU en vigueur



OAP du quartier de Lacoste du PLU après DP et mise en compatibilité



4. PARTIE REGLEMENTAIRE

4.1 - Partie écrite (règlement)

Les zones 1AUa1, 1AUa2 et 1AUa3 qui constituaient la programmation originelle du quartier de Lacoste (principalement sous forme d'habitat) sont supprimées au profit d'une seule et unique zone 1AU (comprenant plusieurs pôles d'équipements publics et de l'habitat).

Le règlement est modifié pour s'assurer notamment de la bonne implantation du lycée et des équipements publics associés à la zone 1AU, en continuité du collège existant. C'est également le cas pour la zone d'accès au nord liée à la RD 928 qui est classée en zone 1AU avec toute l'emprise située à l'ouest du boisement existant (sur lequel des équipements sportifs et de loisirs sont prévus). Le bois sera préservé parce qu'il constitue une limite paysagère forte au nouveau projet.

Le secteur urbain le plus à l'Est (Lacoste Est) est reclassé en zone 2AU (urbanisable à terme) étant donné qu'il ne bénéficie pas des réseaux suffisants à son ouverture actuellement.

Les pages 3 (révision des types de zones), et 64 à 79 (zones 1AU et 2AU) sont revus et complétés pour intégrer le projet de pôle d'équipements publics du futur quartier de Lacoste.

Le règlement ainsi modifié est compris dans le présent dossier.

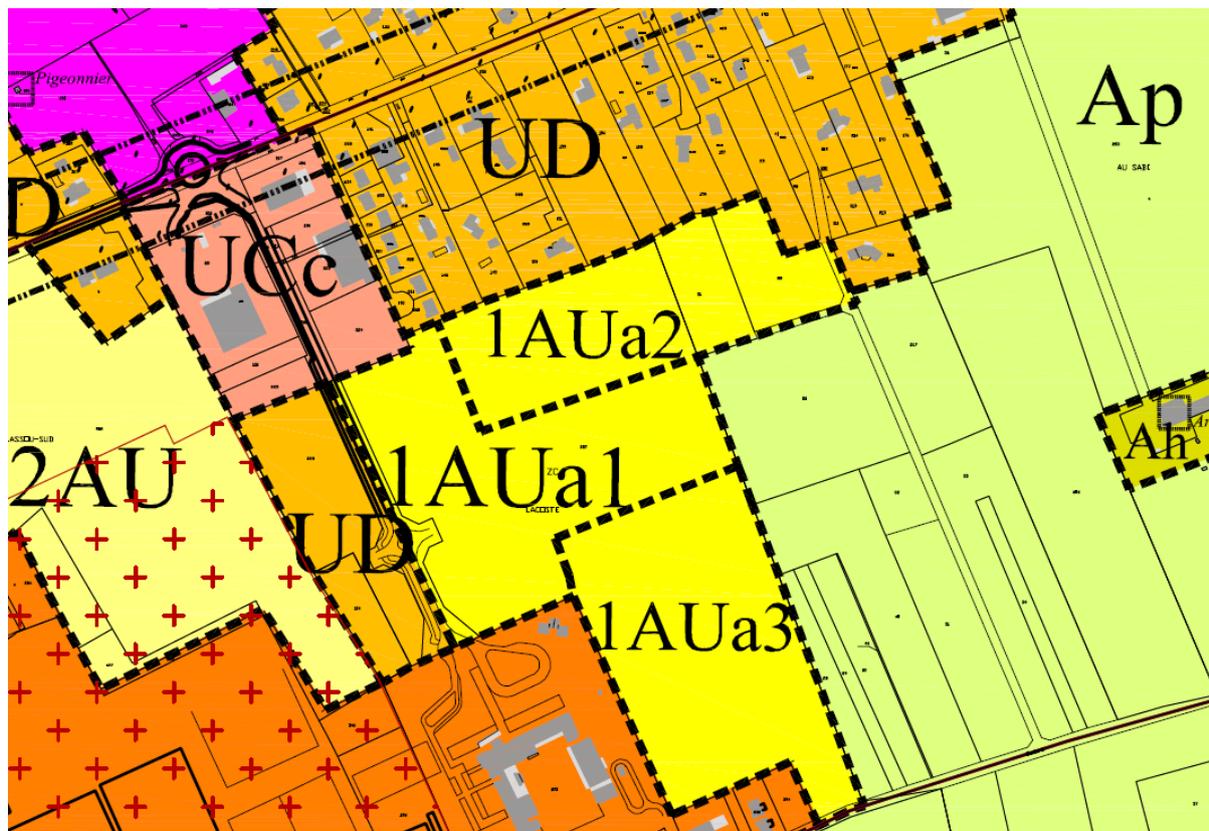
4.2 - Partie graphique (zonage)

Le zonage est mis à jour pour redéfinir la zone 1AU (intégrer une indispensable voie d'accès au quartier au nord), reclasser la zone la plus à l'Est en 2AU (étant donné l'absence provisoire des réseaux) et permettre le classement des zones aujourd'hui aménagées en zone UD.

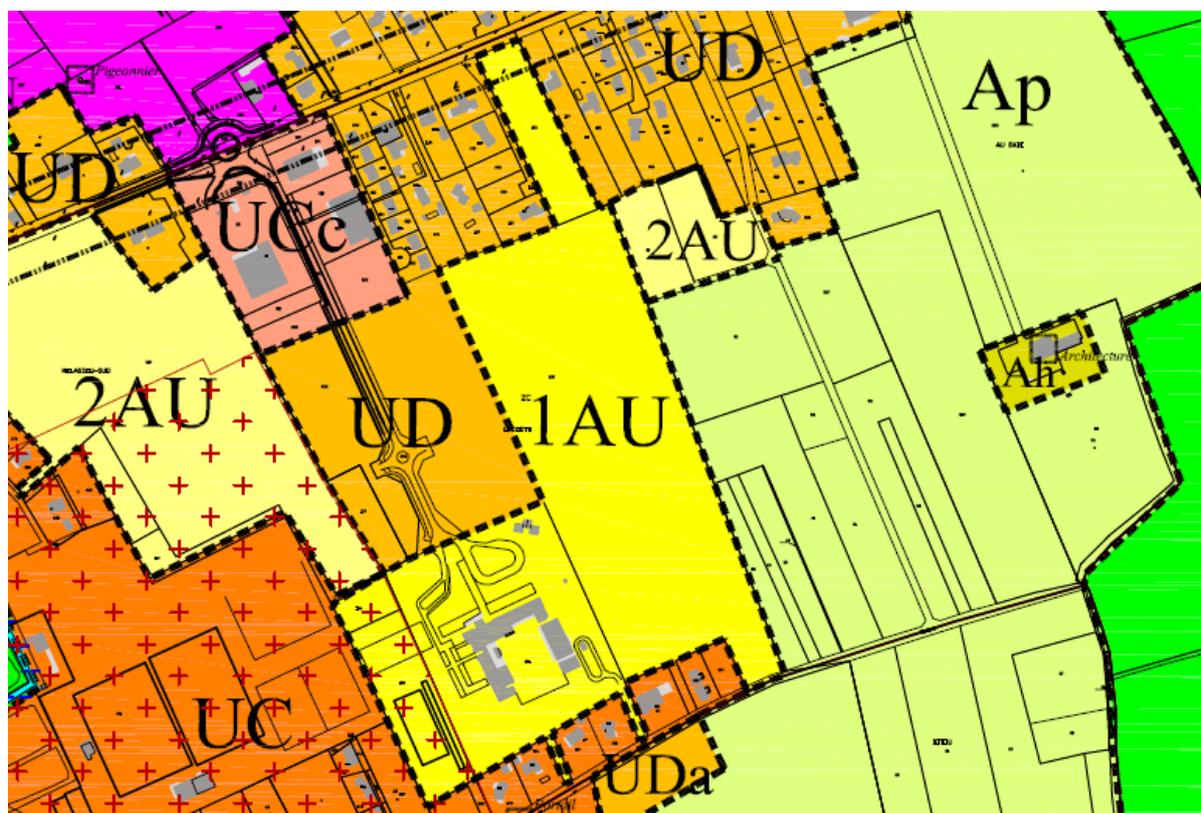
De plus, le collège qui fait partie intégrante de l'aménagement du lycée (parvis commun réaménagé, entrée technique sud, emprise Est de la parcelle du collège en continuité de celle du lycée, ...) est également classé dans la zone 1AU pour permettre la mise en place de règles adaptées et uniformes.

Déclaration de projet d'intérêt général pour l'aménagement du quartier de Lacoste
Commune de MONTECH

Zonage du PLU en vigueur



Zonage du PLU après Déclaration de projet et mise en compatibilité



5. ANNEXES

Cette partie n'est pas modifiée par la déclaration de projet d'intérêt général concernant l'aménagement du quartier de Lacoste.

Cette notice explicative complète et fait partie intégrante du rapport de présentation du PLU.