

Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de MONTECH

Orientations d'Aménagement et de Programmation

SECTEURS D'HABITAT OUVERTS A L'URBANISATION

OUVERTS A L'URBANISATION (ZONES 1AU)

- 1 - Sabis Nord
- 2 - Carrie
- 3 - Peyret et Tuquel
- 4 - Lagafette
- 5 - Percin
- 6 - Lacarral ouest
- 7 - Larramet
- 8 - Roussel
- 9 - Soudène
- 10 - Traverses
- 11 - Vieux Cimetière
- 12 - Lacoste
- 13 - Le Rat

OUVERT A L'URBANISATION (ZONE UC)

- 14 - Labache

FERMES A L'URBANISATION (ZONES 2AU)

- 15 - Montagne
- 16 - Sabis
- 17 - Melassou sud
- 18 - Terragnères

SECTEUR D'ACTIVITES FERME A L'URBANISATION

- 19 - Melassou

Secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



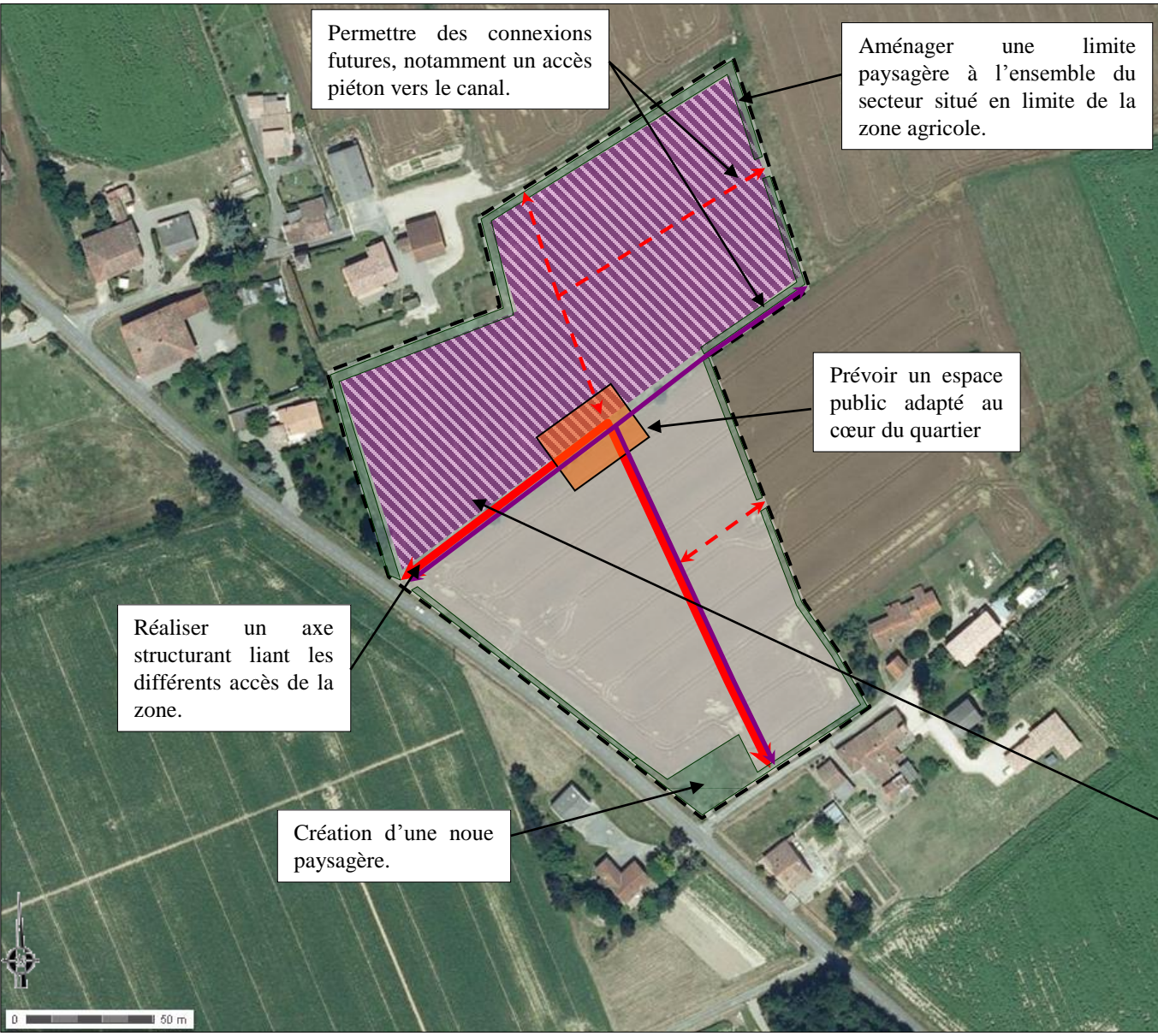
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTEURS D'HABITAT OUVERTS A L'URBANISATION

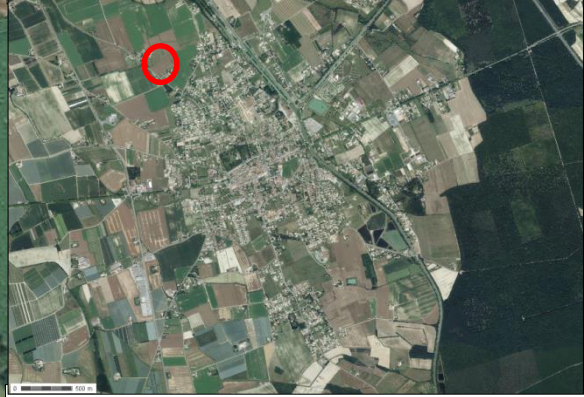
Dans les secteurs UC et 1AU, en application de l'article L 123-1-5 16° du code de l'urbanisme et conformément à la définition du logement social codifié à l'art L302-5 du CCH :







- Pour le dépôt d'un permis de construire prévoyant la réalisation d'au moins 5 logements le pétitionnaire consacra 20% de logements à l'habitat social. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
- Pour le dépôt d'un permis d'aménager créant au moins 5 lots ou au moins 1000 m² de surface de plancher, le pétitionnaire réservera à la création d'habitat social, à son choix :
 - soit 1 lot sur 5 de l'opération. Le calcul sera arrondi à l'entier le plus proche, la décimale 5 étant arrondie à l'entier supérieur.
 - soit 1 ou plusieurs lots de l'opération envisagée représentant 20% de la surface de plancher totale prévue au permis d'aménager.

1 / Secteur de Sabis Nord



Surface du secteur : 4 ha
Distance au centre bourg : 1 400 mètres
Estimation du nombre de logements : 60 logements (15 à 20 logements par hectare)



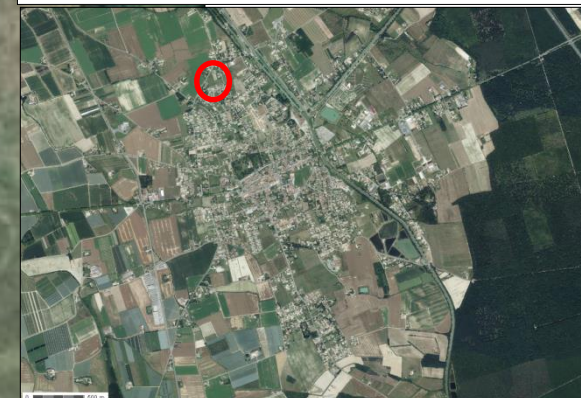
-  Périimètre de l'orientation d'aménagement
-  Voie principale à mettre en place
-  Voie secondaire
-  Circulations douces à intégrer au projet
-  Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
-  Traitement paysager à intégrer au projet

Secteur faisant l'objet d'un Permis d'aménager de 17 logements (équipements réalisés).

2 / Secteur de Carrie

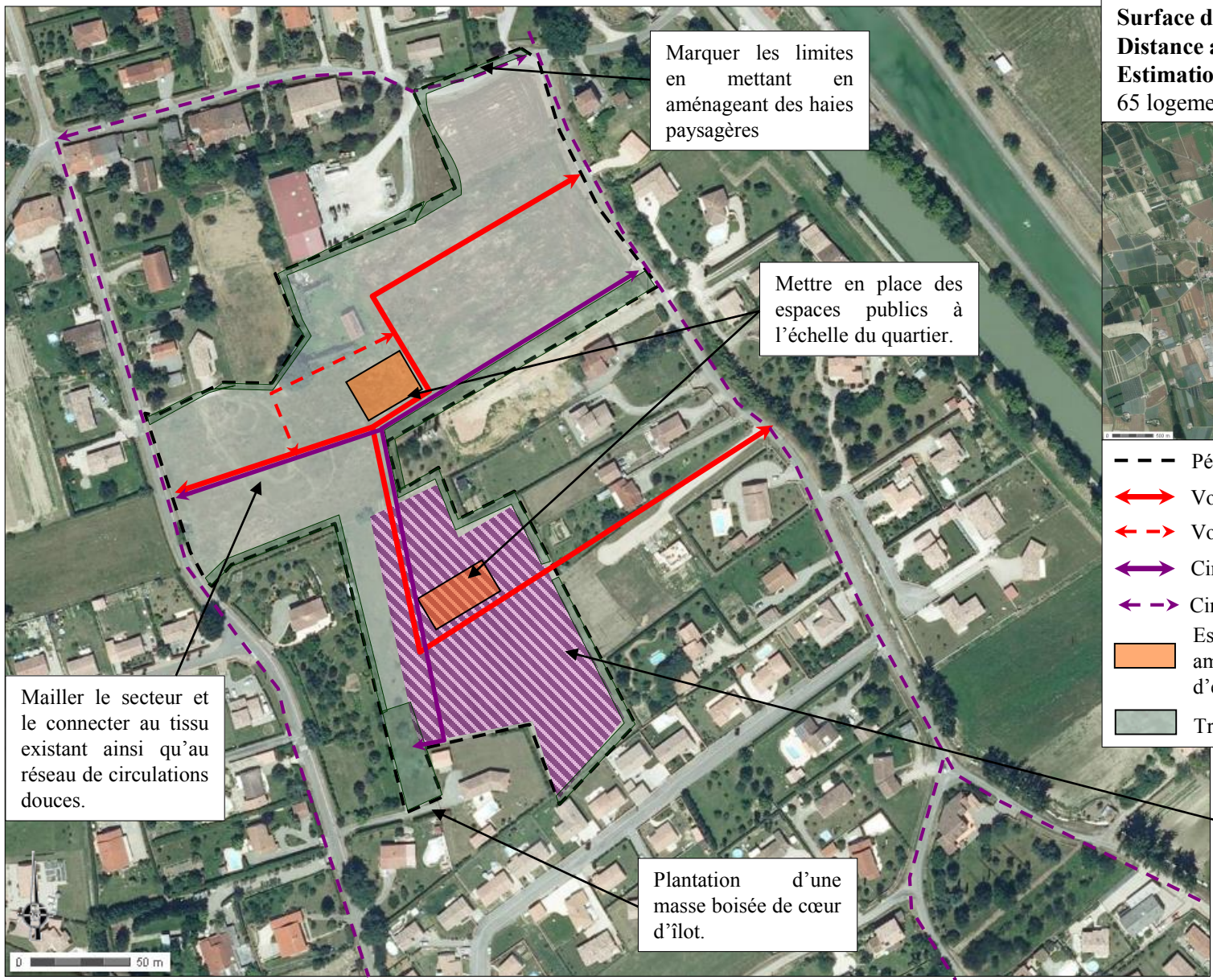


Surface du secteur : 1,6 ha
Distance au centre bourg : 1 100 mètres
Estimation du nombre de logements :
25 logements (15 à 20 logements par hectare)

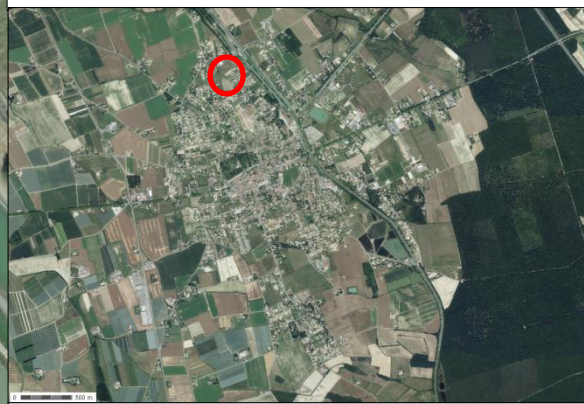


- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- - - Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet

3 / Secteur de Peyret et Tuquel



Surface du secteur : 4,2 ha
Distance au centre bourg : 1 100 mètres
Estimation du nombre de logements : 65 logements (15 à 20 logements par hectare)



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- Orange rectangle: Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Green rectangle: Traitement paysager à intégrer au projet

Mailler le secteur et le connecter au tissu existant ainsi qu'au réseau de circulations douces.

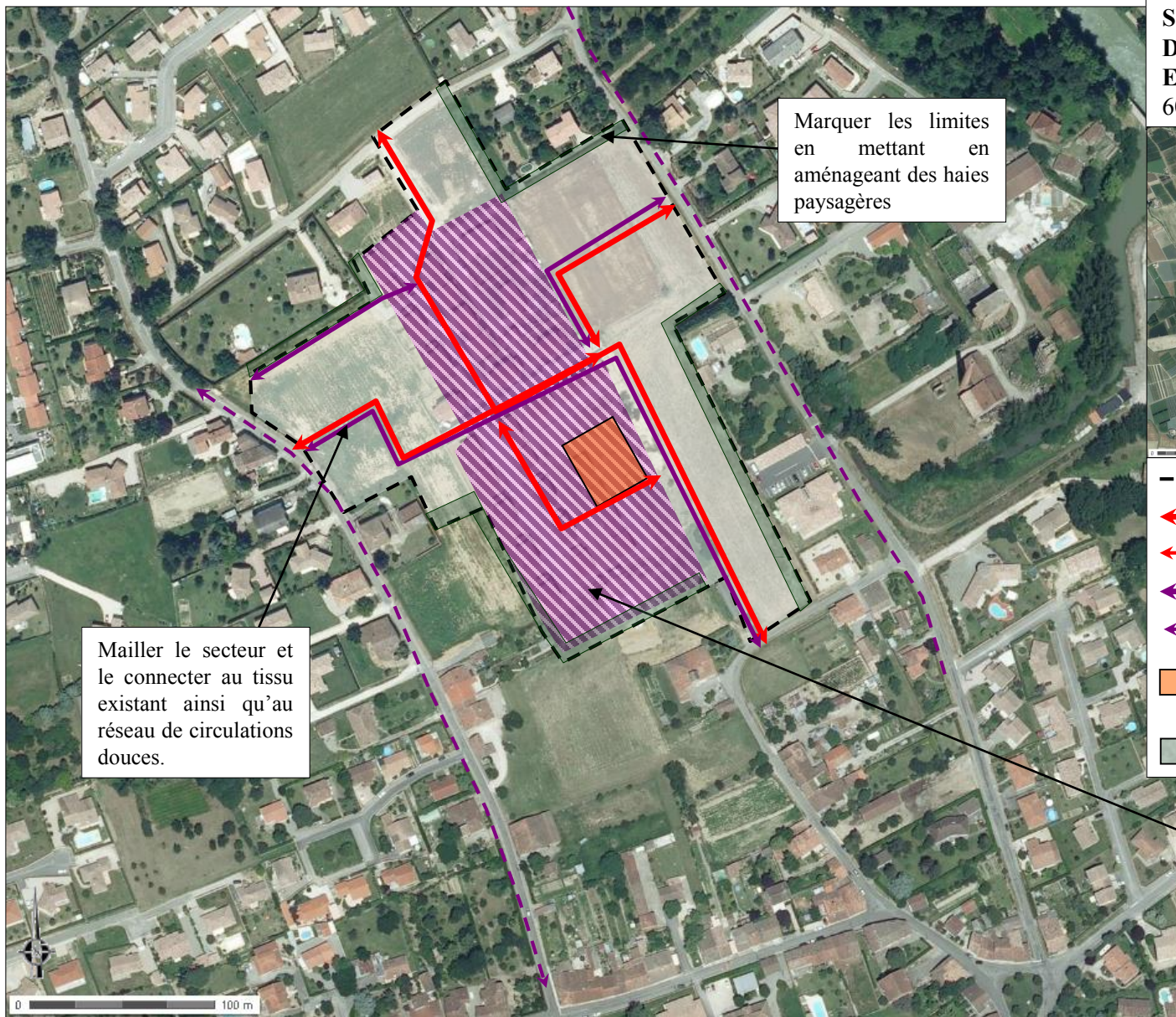
Marquer les limites en mettant en aménageant des haies paysagères

Mettre en place des espaces publics à l'échelle du quartier.

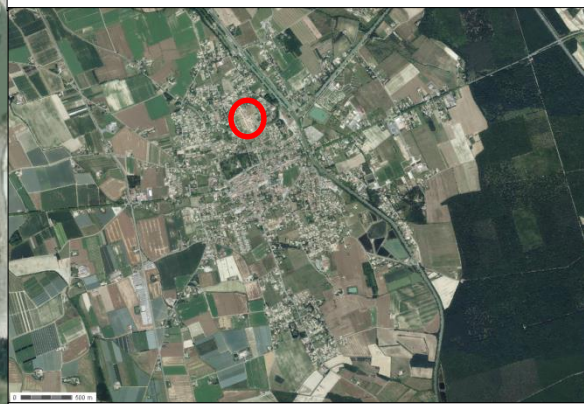
Plantation d'une masse boisée de cœur d'îlot.

Secteur ayant fait l'objet d'un PC de 24 logements.

4 / Secteur de Lagafette



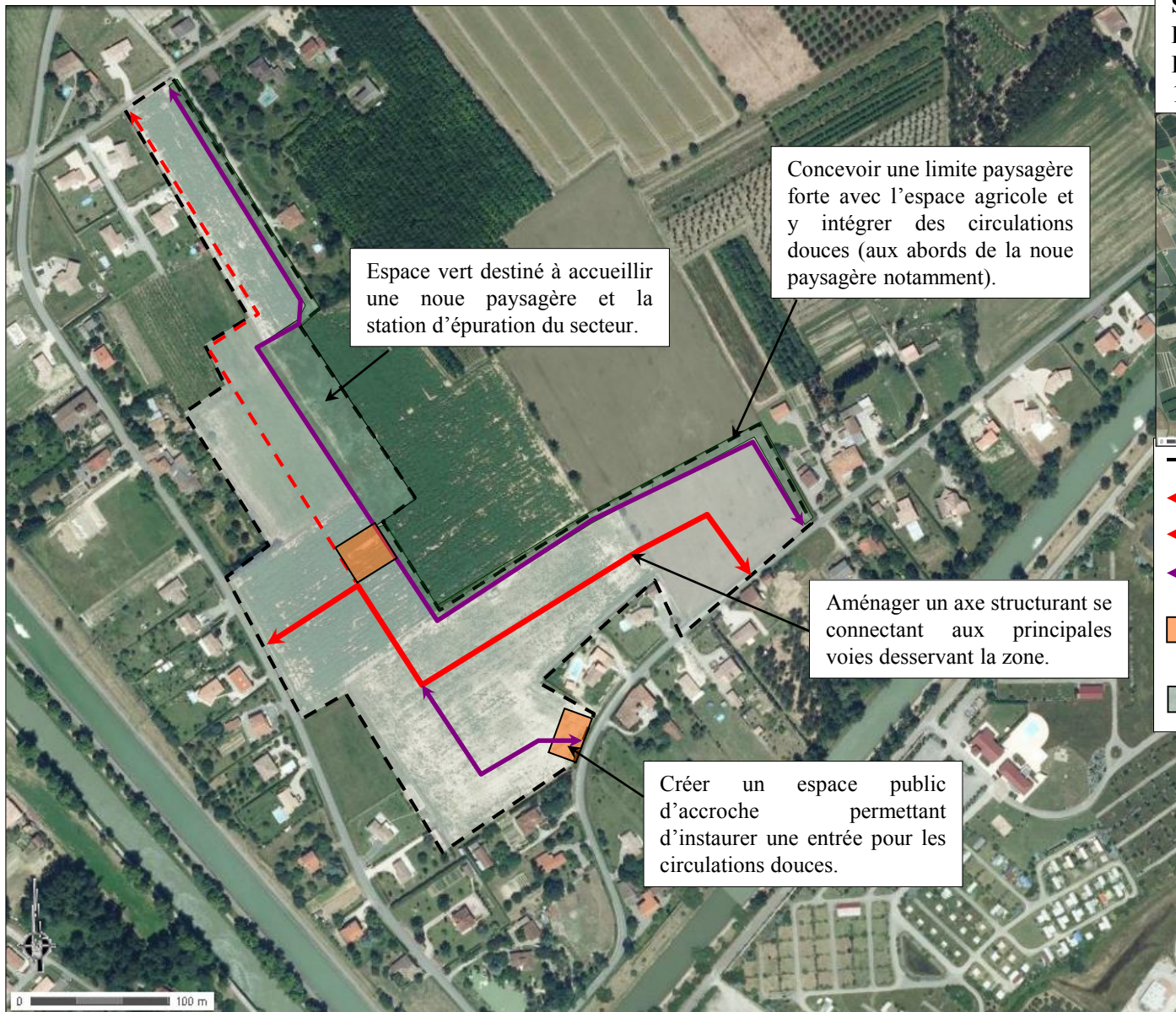
Surface du secteur : 2,8 ha
Distance au centre bourg : 600 mètres
Estimation du nombre de logements : 60 logements (20 à 30 logements par hectare)



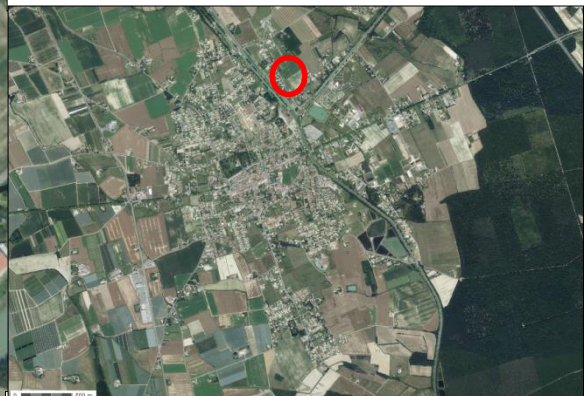
- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Voie principale à mettre en place
- Voie secondaire
- Circulations douces à intégrer au projet
- Circulations douces existante ou en projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet







Secteur ayant fait l'objet d'un PC de 38 logements aujourd'hui construit

5 / Secteur de Percin



Surface du secteur : 7,8 ha
Distance au centre bourg : 1 200 mètres
Estimation du nombre de logements : 100 logements (15 à 20 logements par hectare)

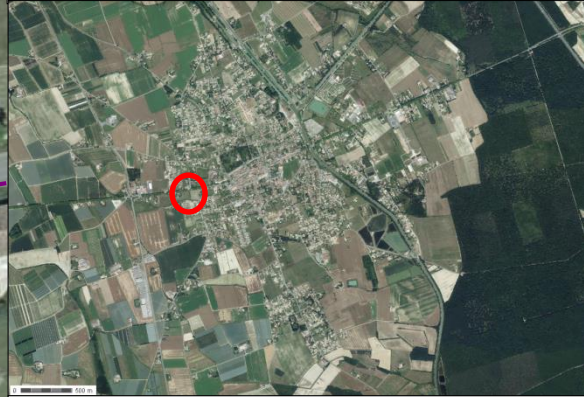


-  Périimètre de l'orientation d'aménagement
-  Voie principale à mettre en place
-  Voie secondaire
-  Circulations douces à intégrer au projet
-  Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
-  Traitement paysager à intégrer au projet

6 / Secteur de Lacarral ouest

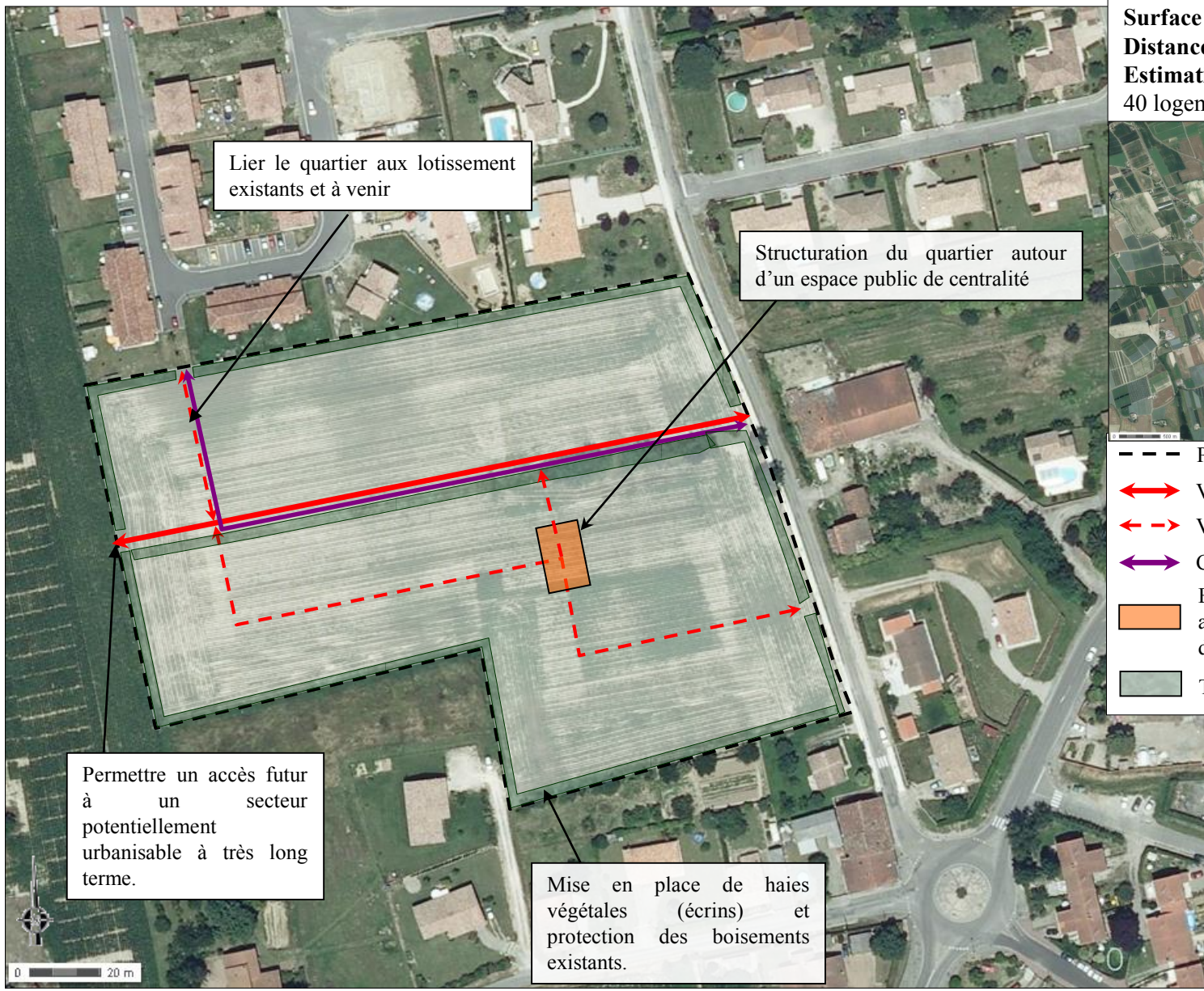


Surface du secteur : 1,8 ha
Distance au centre bourg : 600 mètres
Estimation du nombre de logements : 25 logements (20 à 30 logements par hectare)

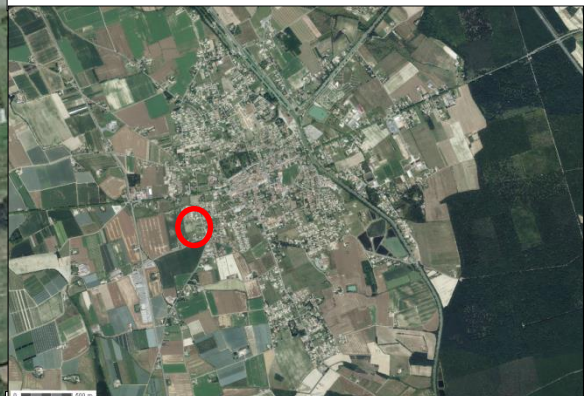








- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- Voie principale à mettre en place
- Voie secondaire
- Circulations douces à intégrer au projet
- Circulations douces existante ou en projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet

7 / Secteur de Larramet

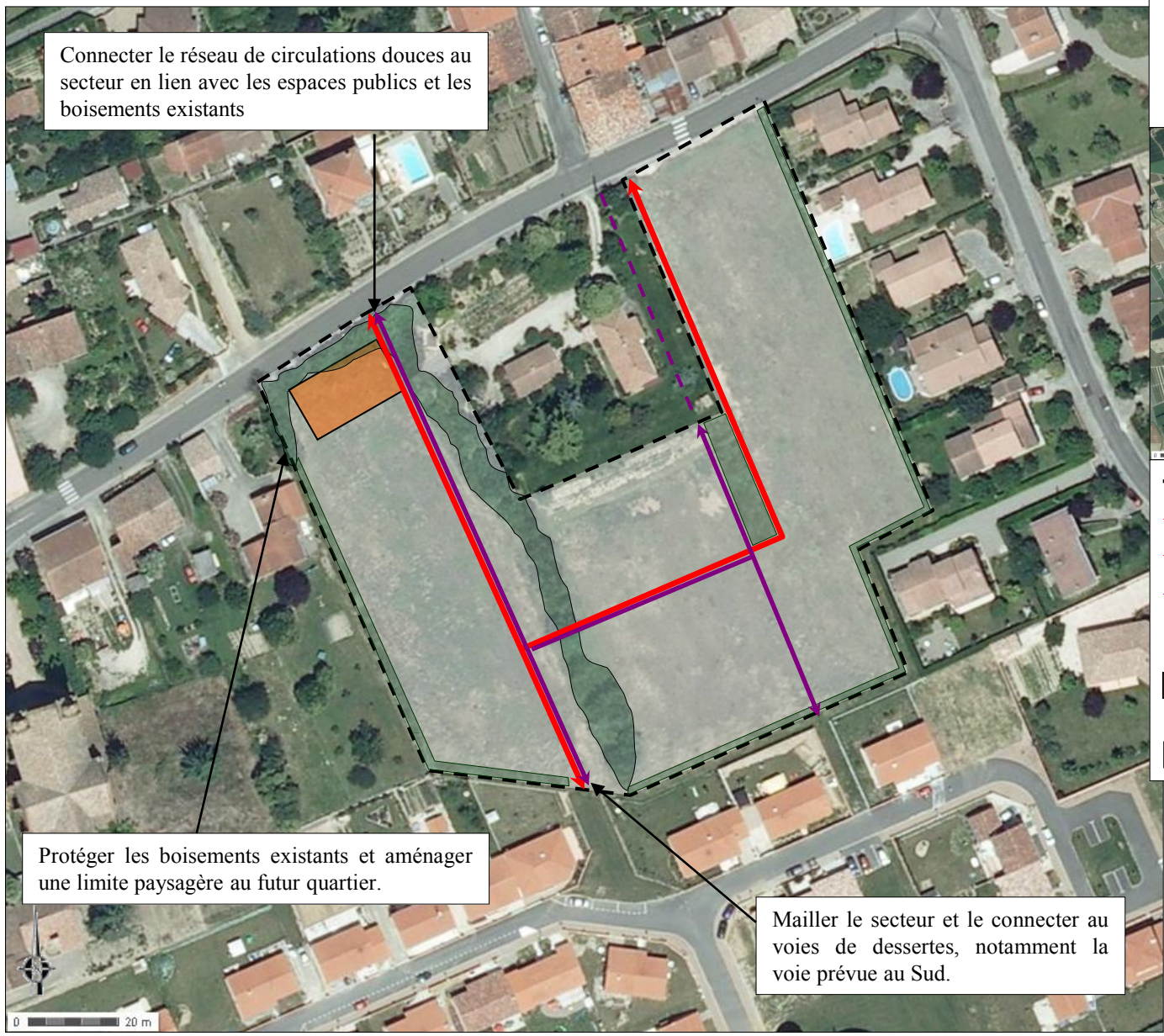


Surface du secteur : 2,2 ha
Distance au centre bourg : 750 mètres
Estimation du nombre de logements : 40 logements (20 à 30 logements par hectare)

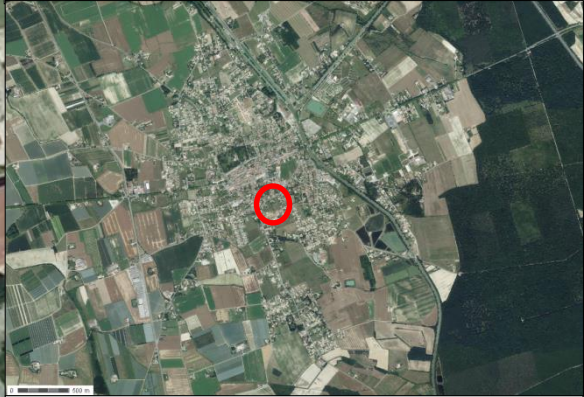


-  Périètre de l'orientation d'aménagement
-  Voie principale à mettre en place
-  Voie secondaire
-  Circulations douces à intégrer au projet
-  Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
-  Traitement paysager à intégrer au projet

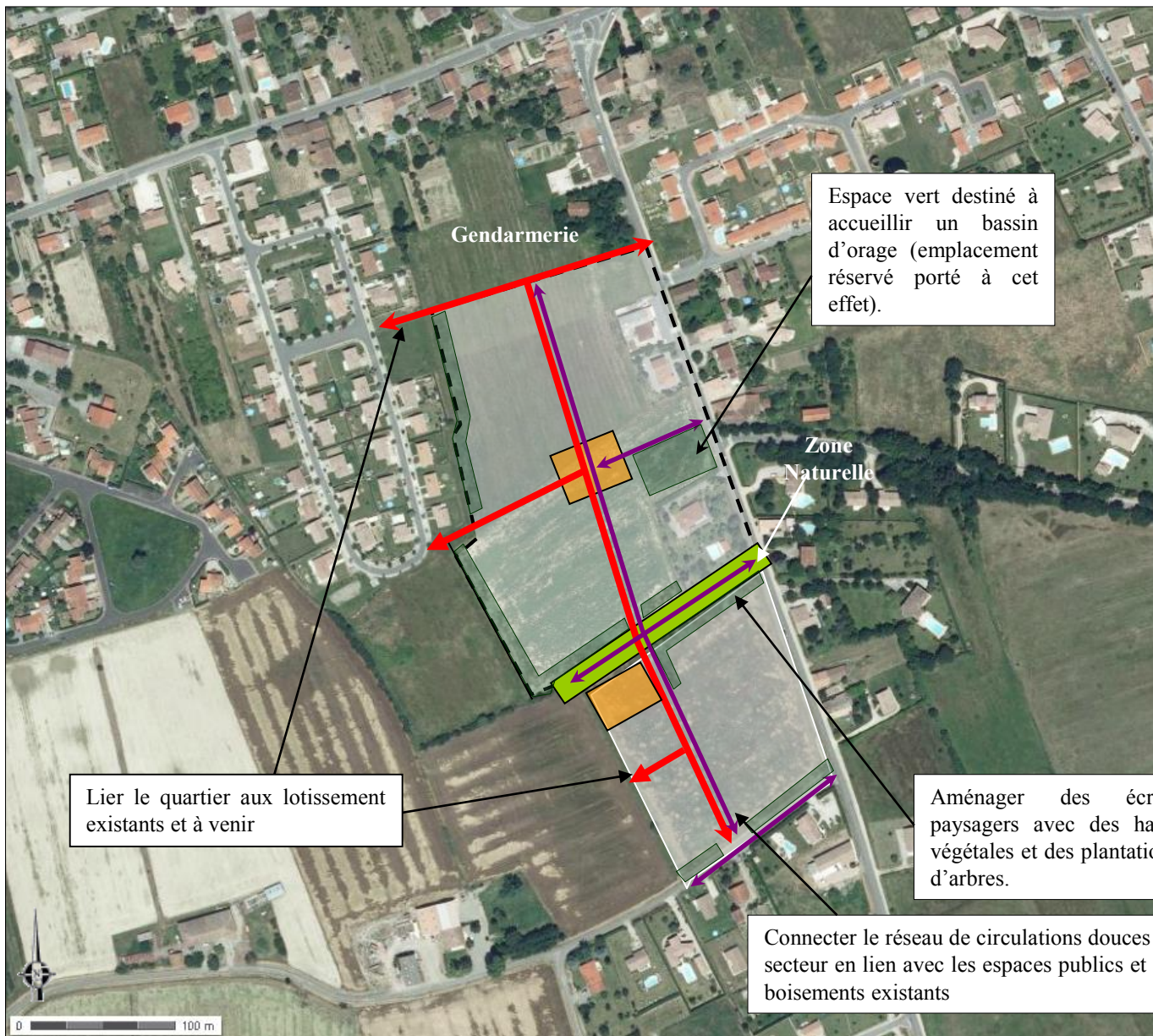
8 / Secteur de Roussel



Surface du secteur : 1,3 ha
Distance au centre bourg : 400 mètres
Estimation du nombre de logements : 25 logements (20 à 30 logements par hectare)

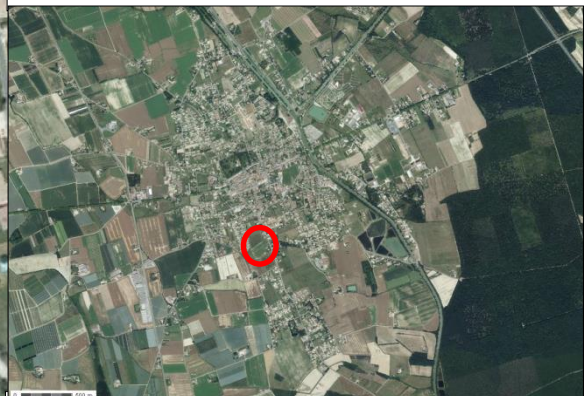


- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet



Surface du secteur : 6,9 ha
Distance au centre bourg : 750 mètres
Estimation du nombre de logements :
 140 logements (20 à 30 logements par hectare)

Espace vert destiné à accueillir un bassin d'orage (emplacement réservé porté à cet effet).



- Périimètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet

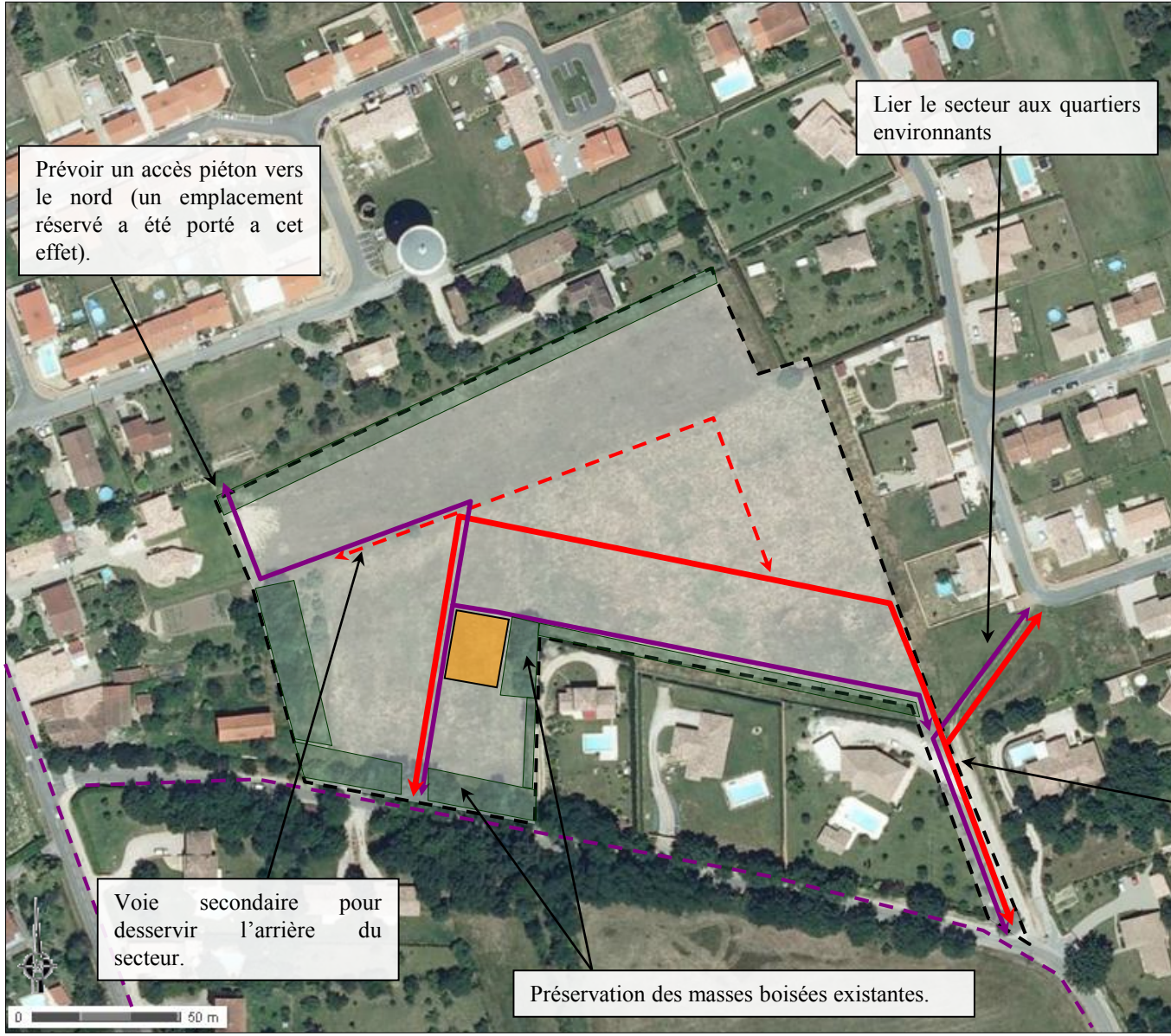
Lier le quartier aux lotissements existants et à venir

Aménager des écrans paysagers avec des haies végétales et des plantations d'arbres.

Connecter le réseau de circulations douces au secteur en lien avec les espaces publics et les boisements existants



10 / Secteurs des Traverses



Prévoir un accès piéton vers le nord (un emplacement réservé a été porté a cet effet).

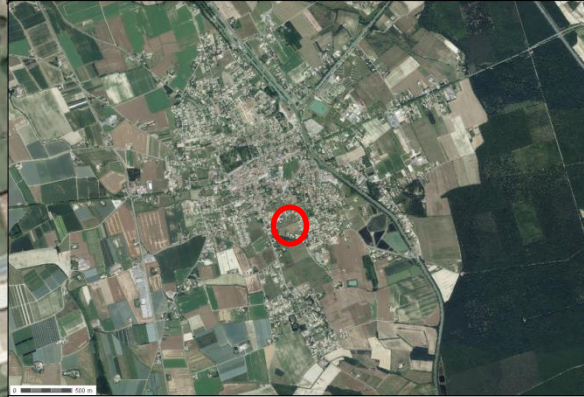
Lier le secteur aux quartiers environnants

Voie secondaire pour desservir l'arrière du secteur.

Préservation des masses boisées existantes.

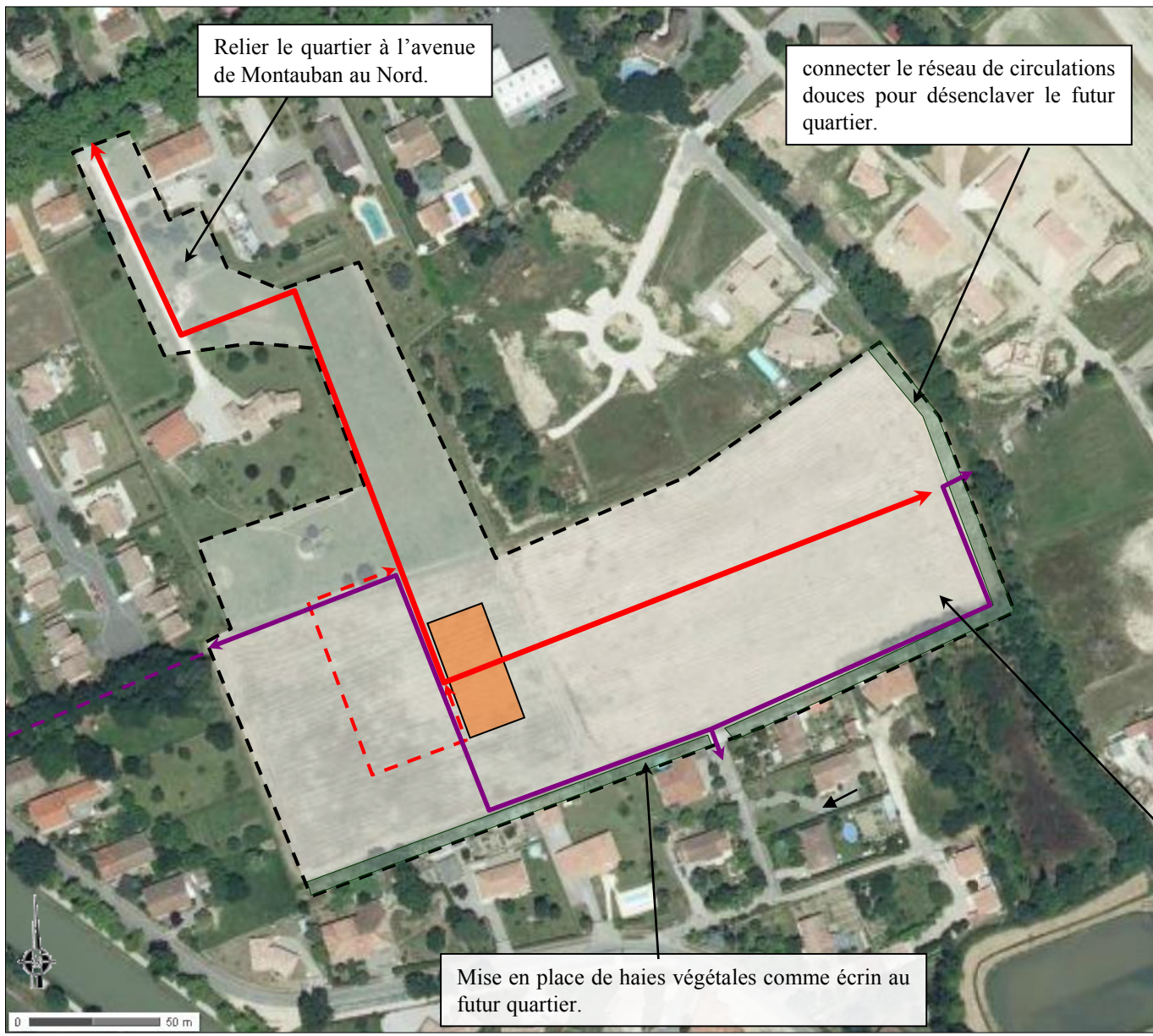
Raccorder la voie principale à la route de la Tranchée

Surface du secteur : 2,8 ha
Distance au centre bourg : 650 mètres
Estimation du nombre de logements : 60 logements (20 à 30 logements par hectare)



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- - - Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- Orange rectangle Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Green rectangle Traitement paysager à intégrer au projet

11 / Secteur du vieux cimetière

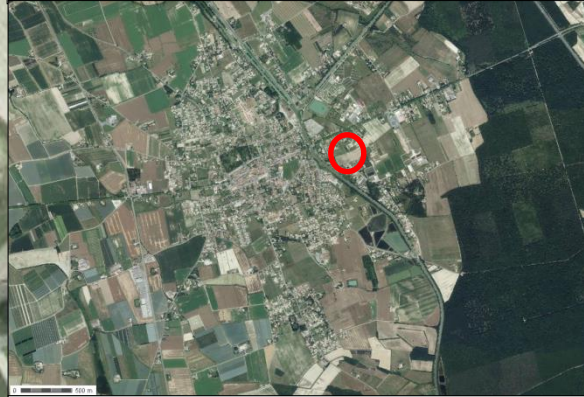


Relier le quartier à l'avenue de Montauban au Nord.

connecter le réseau de circulations douces pour désenclaver le futur quartier.

Mise en place de haies végétales comme écran au futur quartier.

Surface du secteur : 4 ha
Distance au centre bourg : 1 000 mètres
Estimation du nombre de logements : 60 logements (15 à 20 logements par hectare)



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- - - Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet

Aménager un espace public de cœur d'îlot en lien avec la zone naturelle attenante.



12 / Secteur de Lacoste

Exemple d'aménagement de logements en bande en entrée de quartier.

Aménager l'accès nord comme une véritable entrée de quartier (plantation d'arbres d'alignements, stationnements adéquats, mise en place de piétonniers et d'une piste cyclable reliant la RD 928)

Surface du secteur : 10 ha
Distance au centre bourg : 1 700 mètres
Estimation du nombre de logements : 90 logements (de 15 à 50 log par hectare)

Secteur non pourvu en réseaux actuellement classé en zone 2AU

Espace boisé à préserver (limite paysagère forte)

Piste cyclable en site propre qui relie le mail du collège / lycée à la route de Montauban, en desservant toute la zone de loisirs. Celle-ci sera accompagnée d'un espace enherbé faisant office de protection, afin de préserver les orchidées (*Serapias vomeracea*) qui y ont été identifiées.

Zone réservée aux loisirs et aux Equipements publics (dojo, ...)

Mise en place de haies végétales (écrans) avec le tissu urbain existant

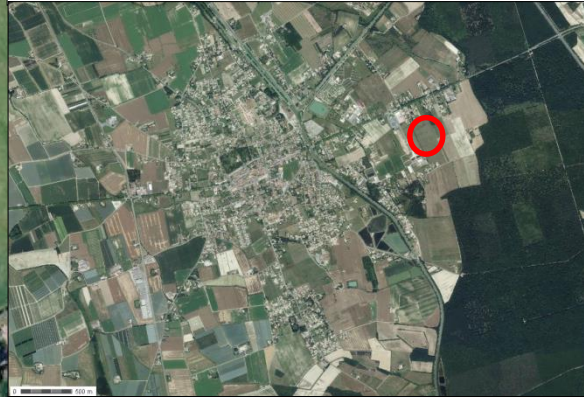
Secteur propice à la réalisation d'une zone d'habitat type petit collectif avec RDC pouvant accueillir des commerces (cafés, boulangerie, ...)

Voie au sud en impasse pour préserver l'espace d'équipements publics (l'accès au collège et au futur lycée se faisant sur la voirie ouest actuelle)

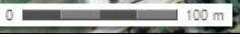
Zone réservée à l'emprise du projet de lysée (dont des aménagements communs sont prévus avec le collège: parvis, entrée technique, ...)

Structurer le futur quartier autour d'un espace public central

Protection des boisements existants et mise en place d'un accompagnement végétal et / ou de bandes enherbées avec la zone agricole.



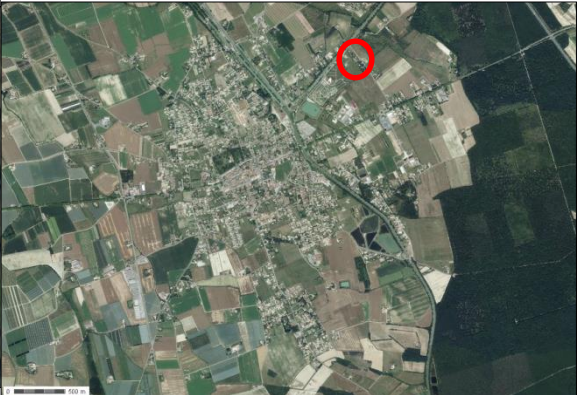
- - - Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- ↔ Voies secondaires
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- ↔ Circulations douces existante ou en projet
- Orange box Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Green box Traitement paysager à intégrer au projet









13 / Secteurs le Rat

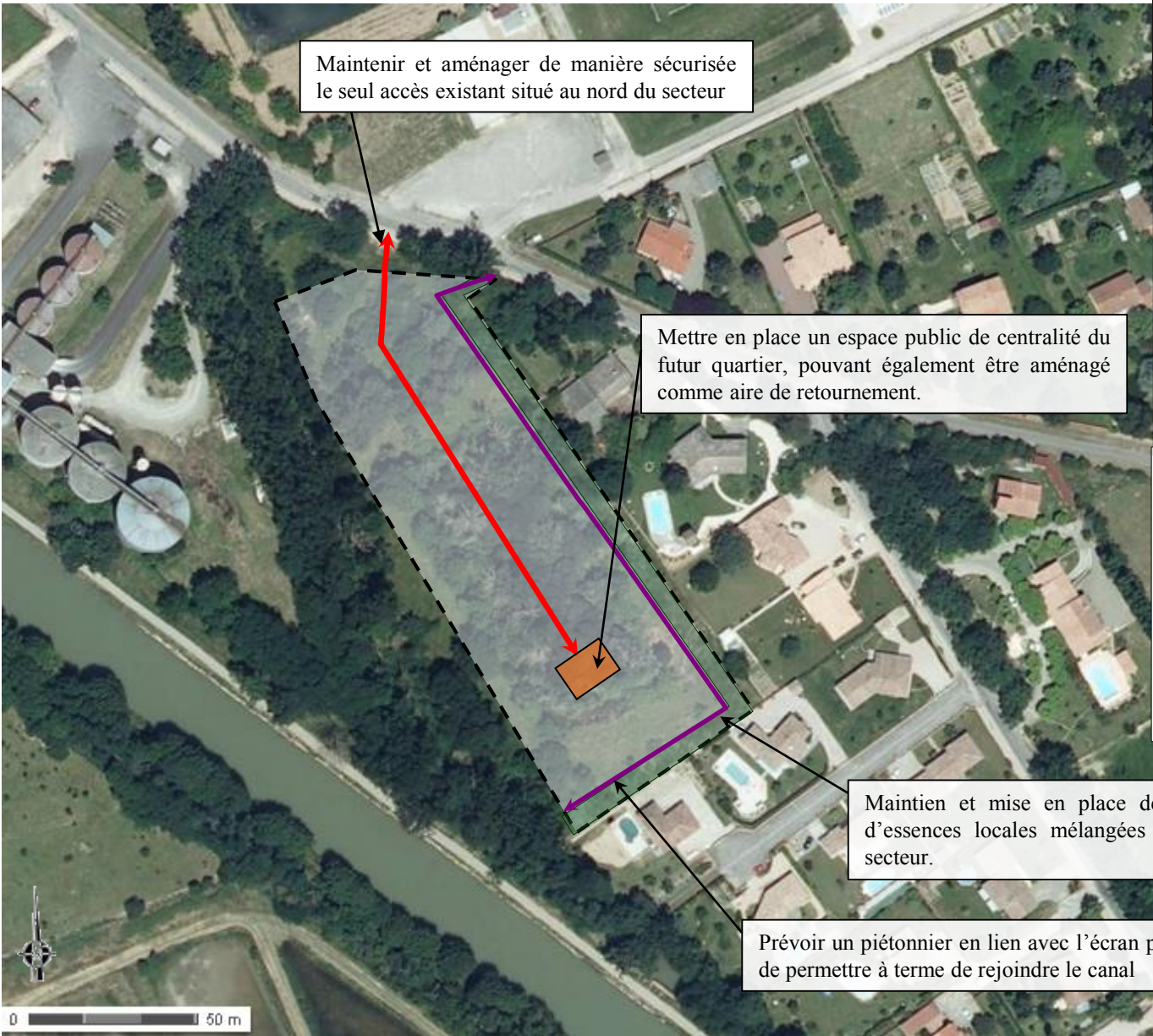


Surface cumulée : 1,1 ha
Distance au centre bourg : 1 500 mètres
Estimation du nombre de logements :
Terrains familiaux



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Voie principale à mettre en place
-  Voie secondaire
-  Circulations douces à intégrer au projet
-  Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
-  Traitement paysager à intégrer au projet

14 / Secteurs de Labache (zone UC)



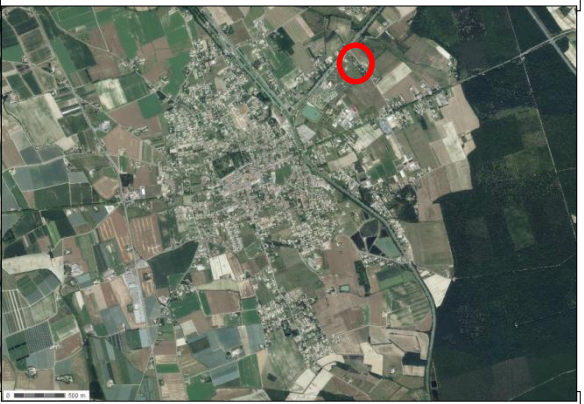
Maintenir et aménager de manière sécurisée le seul accès existant situé au nord du secteur

Mettre en place un espace public de centralité du futur quartier, pouvant également être aménagé comme aire de retournement.

Maintien et mise en place de haies végétales d'essences locales mélangées comme écran au secteur.

Prévoir un piétonnier en lien avec l'écran paysager afin de permettre à terme de rejoindre le canal

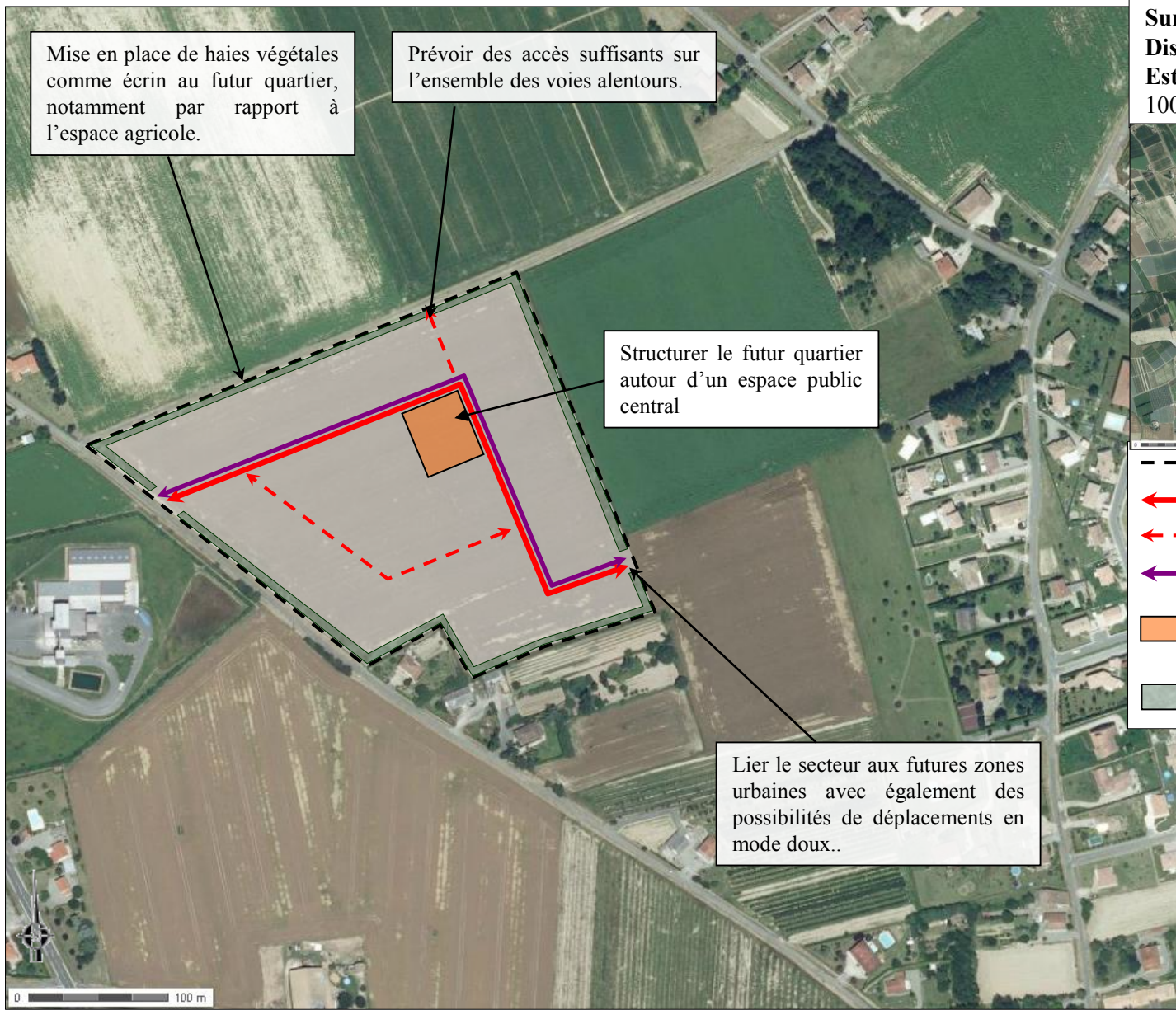
Surface cumulée : 0,85 ha
Distance au centre bourg : 1 200 mètres
Estimation du nombre de logements : 10 logements (15 logements par hectare)



- - - Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet

SECTEURS D'HABITAT FERMES A L'URBANISATION

15 / Secteur de Montagne



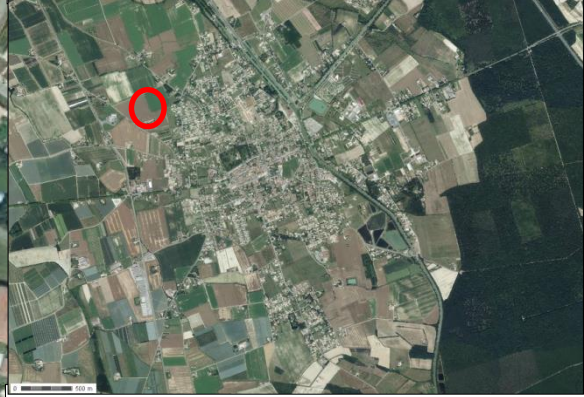
Mise en place de haies végétales comme écran au futur quartier, notamment par rapport à l'espace agricole.

Prévoir des accès suffisants sur l'ensemble des voies alentours.

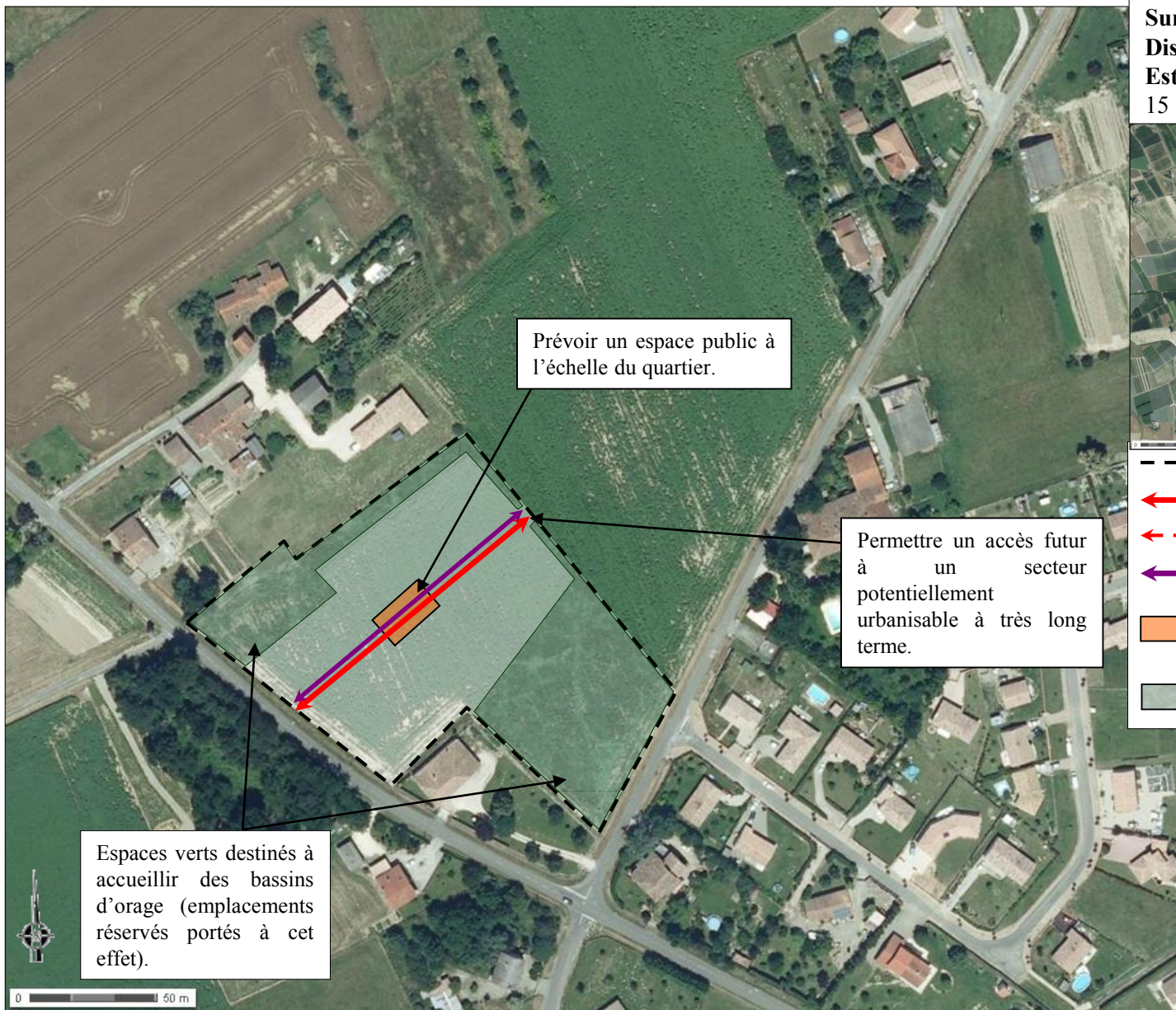
Structurer le futur quartier autour d'un espace public central

Lier le secteur aux futures zones urbaines avec également des possibilités de déplacements en mode doux..

Surface du secteur : 6,9 ha
Distance au centre bourg : 1 300 mètres
Estimation du nombre de logements : 100 logements (15 à 20 logements par hectare)



- Périimètre de l'orientation d'aménagement
- Voie principale à mettre en place
- Voie secondaire
- Circulations douces à intégrer au projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet

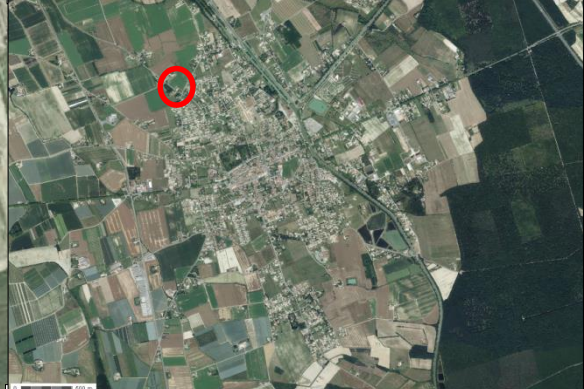


Prévoir un espace public à l'échelle du quartier.

Permettre un accès futur à un secteur potentiellement urbanisable à très long terme.

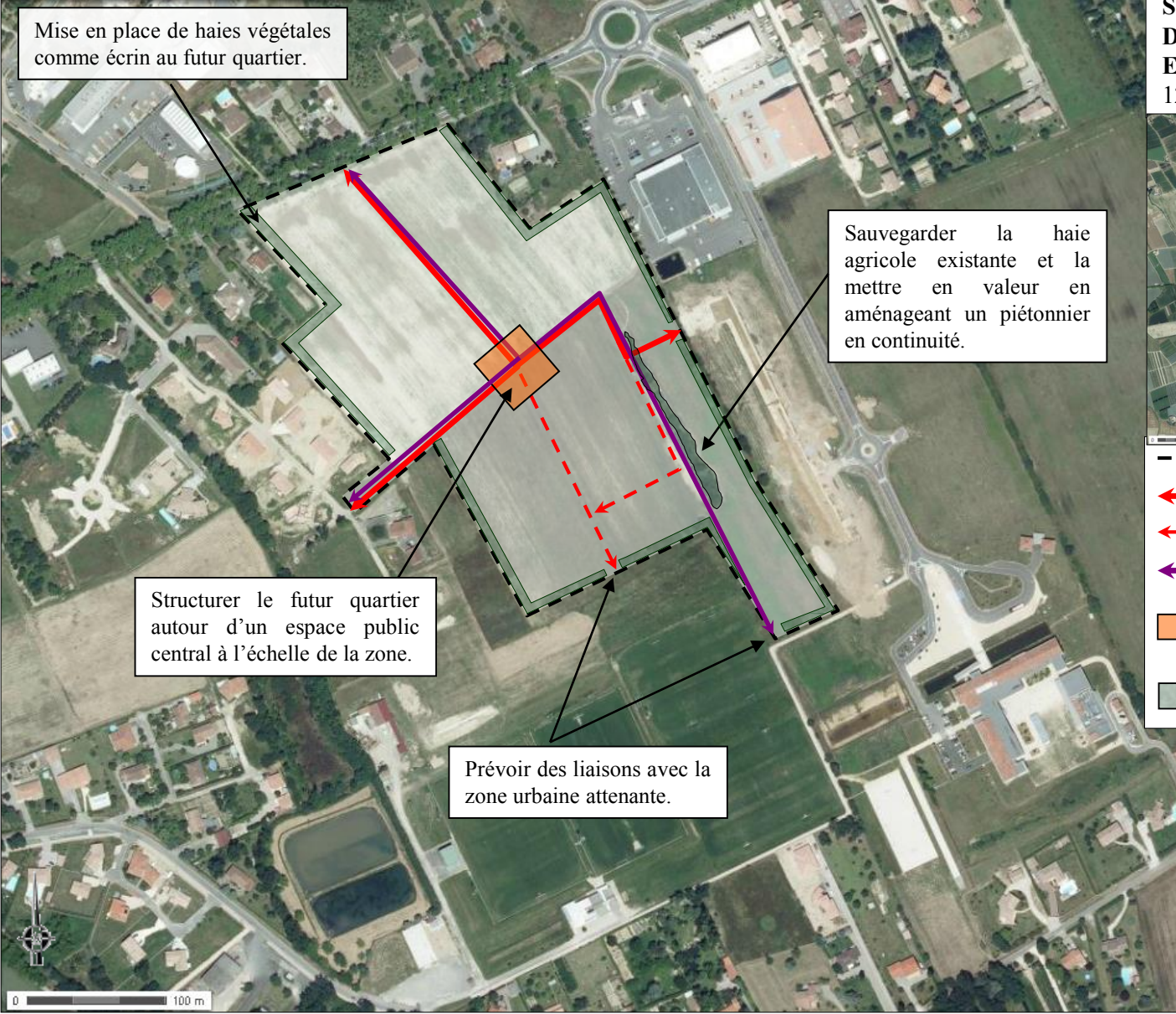
Espaces verts destinés à accueillir des bassins d'orage (emplacements réservés portés à cet effet).

Surface du secteur : 1,7 ha
Distance au centre bourg : 1 300 mètres
Estimation du nombre de logements : 15 logements (15 à 20 logements par hectare)



- Périimètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Orange rectangle Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Light green rectangle Traitement paysager à intégrer au projet

17 / Secteur de Melassou sud



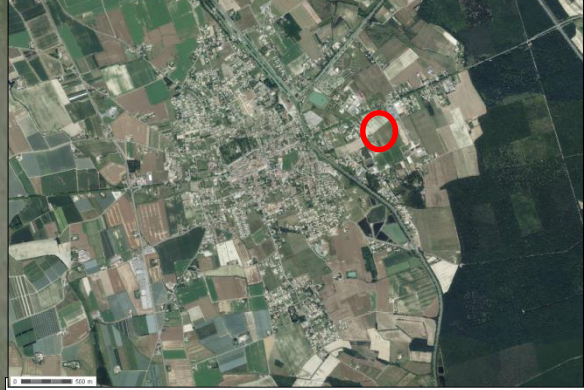
Mise en place de haies végétales comme écran au futur quartier.

Sauvegarder la haie agricole existante et la mettre en valeur en aménageant un piétonnier en continuité.

Structurer le futur quartier autour d'un espace public central à l'échelle de la zone.

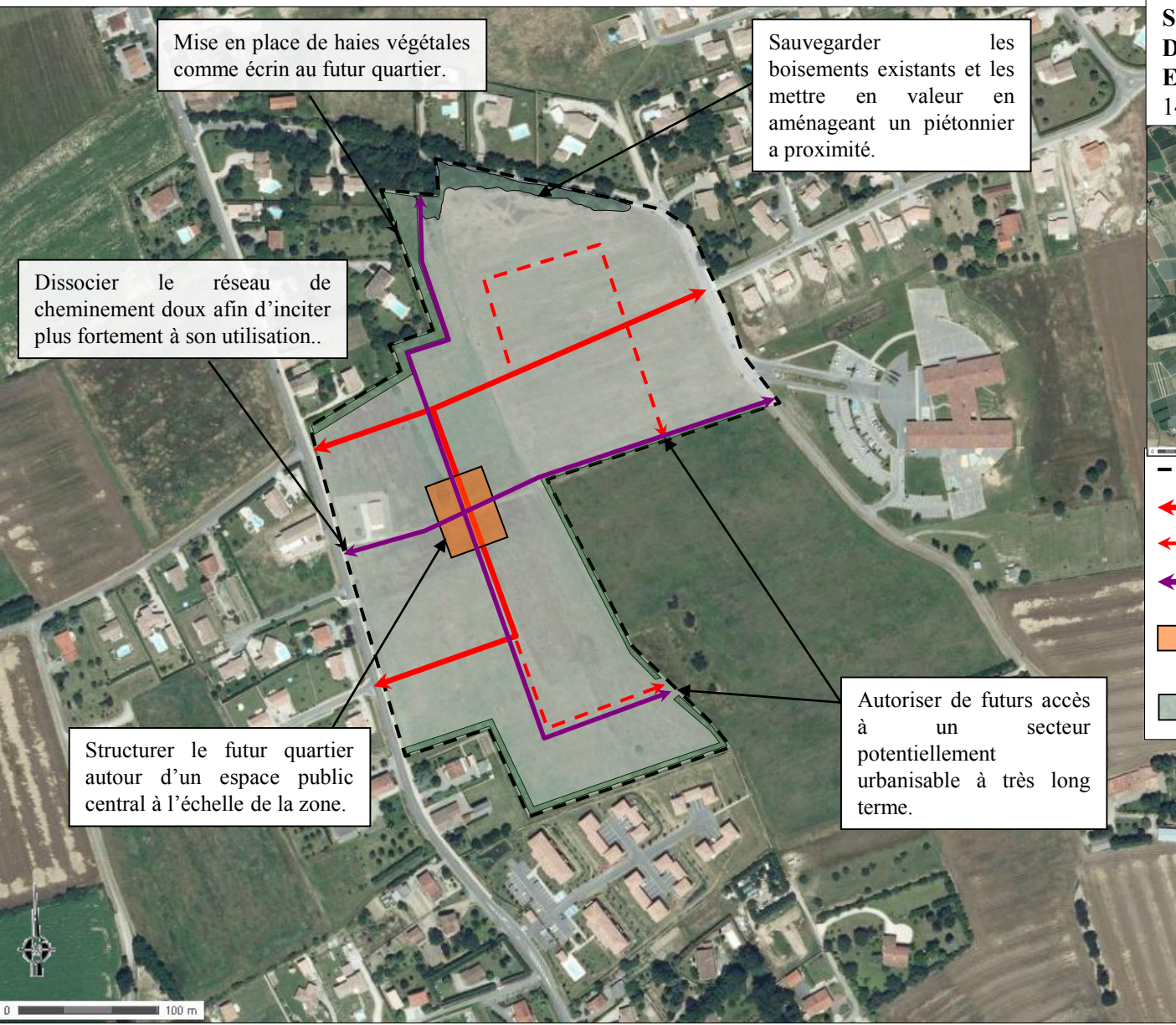
Prévoir des liaisons avec la zone urbaine attenante.

Surface du secteur : 8 ha
Distance au centre bourg : 1 400 mètres
Estimation du nombre de logements : 120 logements (15 à 20 logements par hectare)



- Périètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet

18 / Secteur de Terragnères



Mise en place de haies végétales comme écran au futur quartier.

Sauvegarder les boisements existants et les mettre en valeur en aménageant un piétonnier a proximité.

Dissocier le réseau de cheminement doux afin d'inciter plus fortement à son utilisation..

Structurer le futur quartier autour d'un espace public central à l'échelle de la zone.

Autoriser de futurs accès à un secteur potentiellement urbanisable à très long terme.

Surface du secteur : 9,2 ha
Distance au centre bourg : 1 000 mètres
Estimation du nombre de logements : 140 logements (15 à 20 logements par hectare)

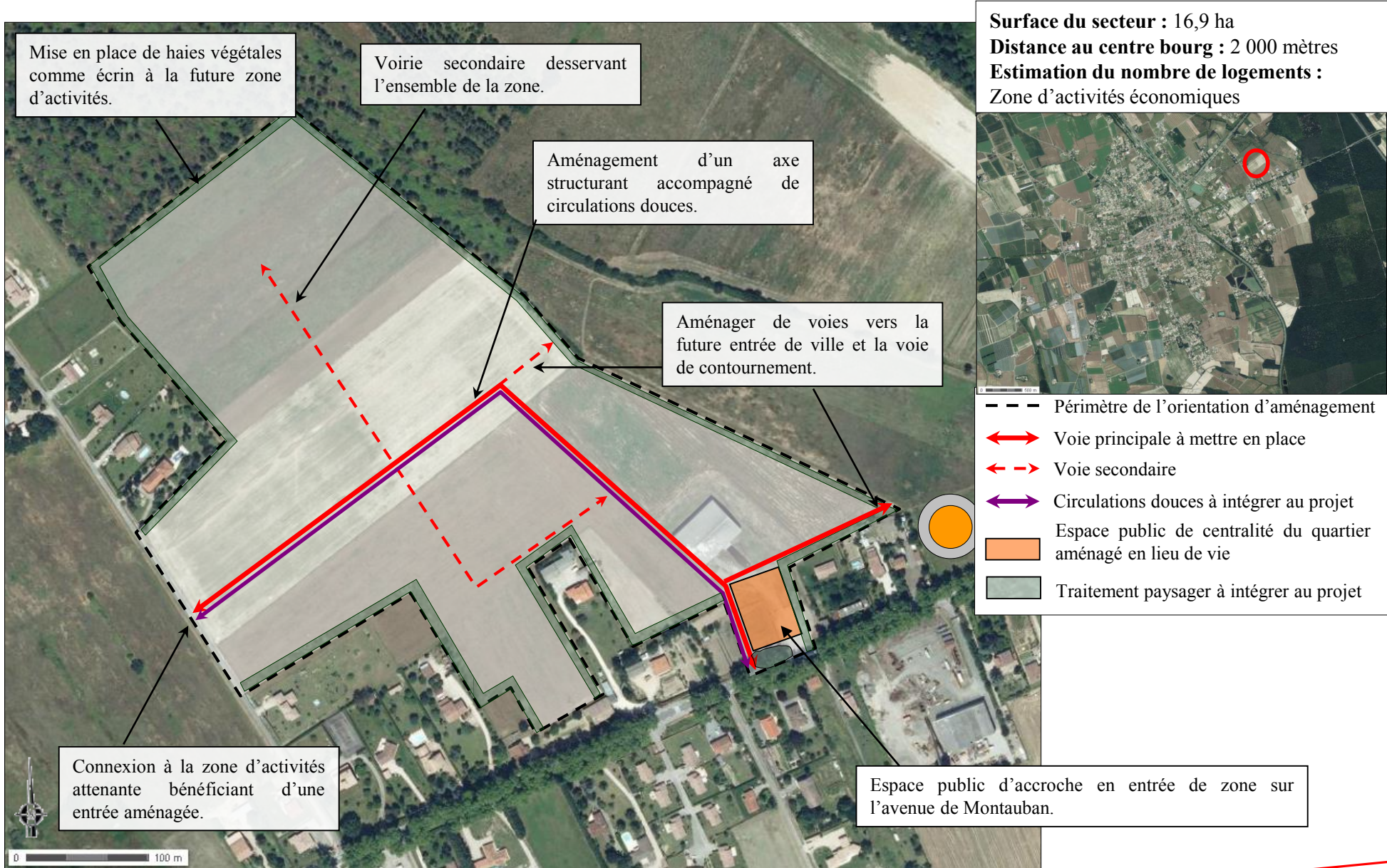


- Périmètre de l'orientation d'aménagement
- ↔ Voie principale à mettre en place
- ↔ Voie secondaire
- ↔ Circulations douces à intégrer au projet
- Espace public de centralité du quartier aménagé en lieu de vie (table, banc, jeux d'enfants, plantations, jeu de boules...)
- Traitement paysager à intégrer au projet



SECTEUR D'ACTIVITES FERME A L'URBANISATION

19 / Secteur de Melassou



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION