

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE MONTBETON

O.A.P. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Après modification n°1

Pièce 2.2a

UrbaDoc

Tony PERRONE

56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
contact@be-urbadoc.fr

PLU APPROUVE : 11 septembre 2013

ARRETE PRESCRIVANT LA MODIFICATION : 07 juin 2017

DELIBERATION PRESCRIVANT LA MODIFICATION : 10 avril 2017

ENQUETE PUBLIQUE : du 10 juillet au 11 août 2017

APPROBATION :

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE	4
1. SECTEUR CHEMIN DE MONTAGNE	5
1.1 Etat initial du site	5
1.2 Superficie approchée	5
1.3 Les principes d'aménagement	5
2. SECTEUR ALREY / MARSAU	7
2.1 Etat initial du site	7
2.2 Superficie approchée	7
2.3 Les principes d'aménagement	8
3. SECTEUR LASLANDES	9
3.1 Etat initial du site	10
3.2 Superficie approchée	10
3.3 Les principes d'aménagement	11
4. SECTEUR PAGOMAL CHEMIN DE SEGAUD	13
4.1 Etat initial du site	13
4.2 Superficie approchée	13
4.3 Les principes d'aménagement	13
5. SECTEUR PAGOMAL CHEMIN DE SOULIOT	15
5.1 Etat initial du site	15
5.2 Superficie approchée	15
5.3 Les principes d'aménagement	16
6. SECTEUR SOULIOT	18
6.1 Etat initial du site	18
6.2 Superficie approchée	18

6.3 Les principes d'aménagement	19
7. SECTEUR BOUTUGUET	21
7.1 Atouts et contraintes du site.....	21
7.2 Superficie approchée	21
7.3 Les principes d'aménagement	21
8. SECTEUR GOUDERIES	23
8.1 Atouts et contraintes du site.....	23
8.2 Superficie approchée	23
8.3 Les principes d'aménagement	23
9. SECTEUR SAPINS : ZONE AUX	25
9.1 Atouts et contraintes du site.....	25
9.2 Superficie approchée	25
9.3 Les principes d'aménagement	25
GRANDS PRINCIPES VALABLES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER.....	27
SYNTHESE	37

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement sont des outils créés par la loi SRU et précisés par la loi UH. Initialement intégrées au PADD, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier du PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme. Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement, les orientations d'aménagement permettent aussi de préciser la programmation des équipements et des réseaux aux travers de la définition des "orientations d'aménagement et de programmation".

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles n'ont d'intérêt que sur les zones qui sont amenées à connaître une évolution significative. En ce sens, la municipalité a souhaité détailler dans le Plan Local d'Urbanisme de MONTBETON plusieurs orientations d'aménagement portant sur le bourg et ses franges. Il s'agit de secteurs que le conseil municipal souhaite mettre en valeur par un aménagement cohérent pour l'ensemble des sites identifiés. Les orientations d'aménagements portent sur des secteurs établis au sein ou en continuité de la partie actuellement urbanisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable met en exergue, dans l'un de ses objectifs, la volonté du Conseil Municipal de rattrapage en matière de création de logements sociaux en recherchant pour chaque projet, une cohérence avec l'environnement bâti au sein de chaque secteur appréhendé et en répondant de manière favorable aux logiques de diversification des modes d'habité.

Ces orientations d'aménagement mettent en exergue les actions à mettre en œuvre, afin de favoriser la bonne intégration des constructions dans le cadre paysager tout en assurant la cohérence des aménagements voiries et des traitements paysagers à établir, en vue de satisfaire à une densification raisonnée du centre-bourg et de ses marges. Les objectifs d'aménagement poursuivis se déclinent comme il suit :

- Rechercher des formes urbaines et bâties cohérentes avec les secteurs urbanisés environnants tout en proposant une déclinaison des densités à mesure que l'on s'éloigne du centre.
- Créer des secteurs mixtes tant au niveau des formes bâties (habitat collectif, intermédiaire, individuel, mitoyenneté des constructions) que de la population accueillie.
- Veiller à aménager des espaces à caractère public
- Poursuivre la production de logements sociaux
- Optimiser les modes de déplacement doux : liaisons piétonnes et cyclistes

Les préconisations détaillées ci-dessous sont présentées sous la forme de schémas couvrant les secteurs destinés à l'urbanisation ; Sont notamment mis en exergue les principes de création de voirie, la déclinaison des densités bâties, le maintien des éléments paysagers de qualité.

Les zones à urbaniser sur lesquelles portent les orientations couvrent une superficie d'environ **44 ha dont environ 35 concernant spécifiquement les zones à bâtir**. Elles s'inscrivent à proximité du centre-bourg de MONTBETON, dans la continuité des programmations d'ores et déjà réalisées et concernent également de nombreuses dents creuses à l'intérieur du tissu urbain.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs étudiés a vocation à densifier la trame urbaine et à créer davantage d'urbanité au niveau du bourg.

Il convient ainsi de proposer une forme urbaine permettant de gérer de manière économe le foncier disponible tout en limitant l'impact sur la trame paysagère.

Objectif démographique

Nombre d'habitants actuel

La population communale est estimée, au 1^{er} janvier 2011, à 3541 habitants (population légale, 2009).

Objectif démographique poursuivi

Le conseil municipal de MONTBETON a défini dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) une augmentation maîtrisée de la population communale en adéquation avec les possibilités offertes en termes d'équipements et de capacités réseaux. Le rythme annuel de croissance est fixé à 2,5% avec un **objectif démographique de 4700 habitants, à l'horizon 2021**.

Rythme de constructibilité envisagé

En considérant un nombre moyen de 2,3 à 2.5 personnes par ménage, et en fonction du rythme démographique retenu et du gain de population envisagé (+1160 habitants), le conseil municipal souhaite porter le rythme de construction à **45 permis par an** soit, pour les dix prochaines années 450 permis.

1. Secteur Chemin de Montagne

1.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur identifié en marge des chemins de Montagne et du Pintre caractérise un espace faiblement valorisé par l'activité agricole : il s'agit d'une friche agricole. Ce secteur bénéficie d'une grande planéité propice à son aménagement.



- Accessibilité

Le site est circonscrit sur sa partie Sud par le chemin de Montagne ; Le chemin du Pintre délimite la zone sur sa partie Ouest et pourra servir de support à la création d'un nouveau point d'accès.



Le chemin du Pintre circonscrit la zone AU sur sa partie Est ; L'accessibilité automobile de la zone sera privilégiée à partir de cette route du fait de son caractère moins passant au regard du chemin de Montagne.

1.2 Superficie approchée

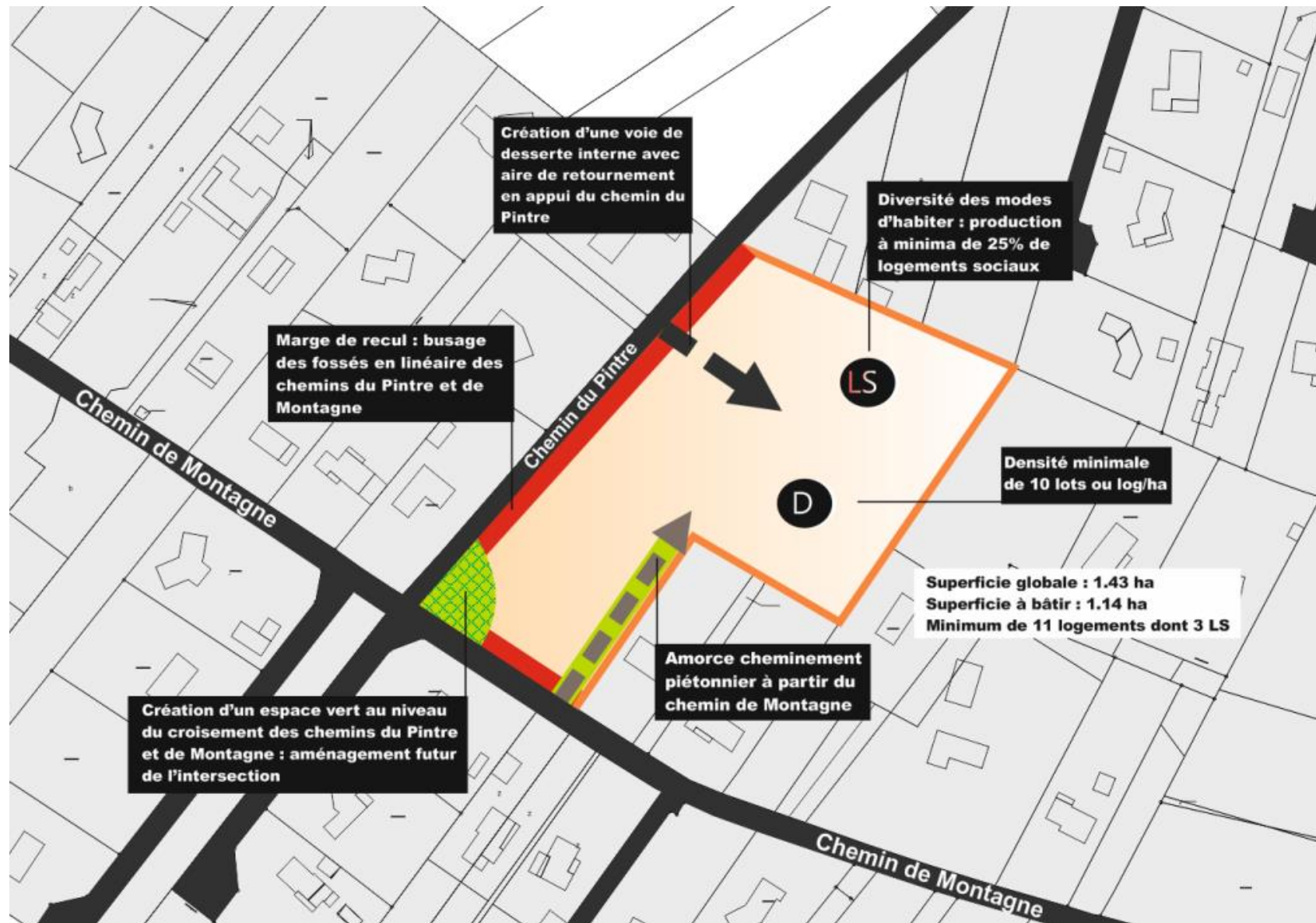
Parcelle	Superficie (ha, a, ca)		
	1046	1	10
1049	0	32	61

TOTAL : 1 ha 42 a 61 ca
Dont surface à bâtir : 1 ha 14 a 08 ca

1.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
Conforme à celle des objectifs fixés en la matière par le PLH : densité minimale de 10 lots ou logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : 11 dont 3 logements sociaux	Rendu obligatoire : Accessibilité automobile prévue à partir du chemin du Pintre Accès piéton programmé à partir du chemin de Montagne L'emplacement de la voirie n'est pas opposable, seules les amorces des tracés étant rendues obligatoires,	Rendu obligatoire : Aménagement d'un espace vert à l'angle du chemin de Montagne et du Pintre afin de permettre à plus longue échéance le réaménagement de cette intersection. Traitement végétalisé des limites des zones à urbaniser en marge des espaces à vocation agricole

Programmation des aménagements : opération d'ensemble en un seul permis d'aménager



2. Secteur Alrey / Marsau

2.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Il s'agit d'un large tenant se présentant sous la forme de friches agricoles, partiellement regagnées par la végétation. Le secteur Alrey est délimité au Nord par le ruisseau éponyme. Le ruisseau de la Garenne circonscrit la zone sur son cadran Sud-Est ainsi que la partie Sud de la zone AU établie au Sud de la RD 51.

- Accessibilité

La partie Sud-Ouest bénéficie d'accès à partir de la RD n°51 dite d'Escatalens. Pour des raisons sécuritaires, la création de nouveaux accès à partir de cet axe devra être limitée au nombre nécessaire à l'opération. Le désenclavement de la partie Nord du site est rendu possible par l'accès laissé libre à partir du chemin de Montagne, à hauteur de l'EHPAD. La voie existante présente une largeur de 8 mètres.

En outre, un deuxième point d'entrée est possible sur la partie Est du site, en appuie de la voie de liaison dont l'aménagement est programmée entre la RD 51, et le secteur de Souliot.



Accessibilité du site à partir de la voie riveraine se branchant sur le chemin Montagne à hauteur de l'EHPAD



Visibilité sur la partie Nord du site



Marge boisée accompagnant le ruisseau de las Landes (extrémité Est de la zone)

2.2 Superficie approchée

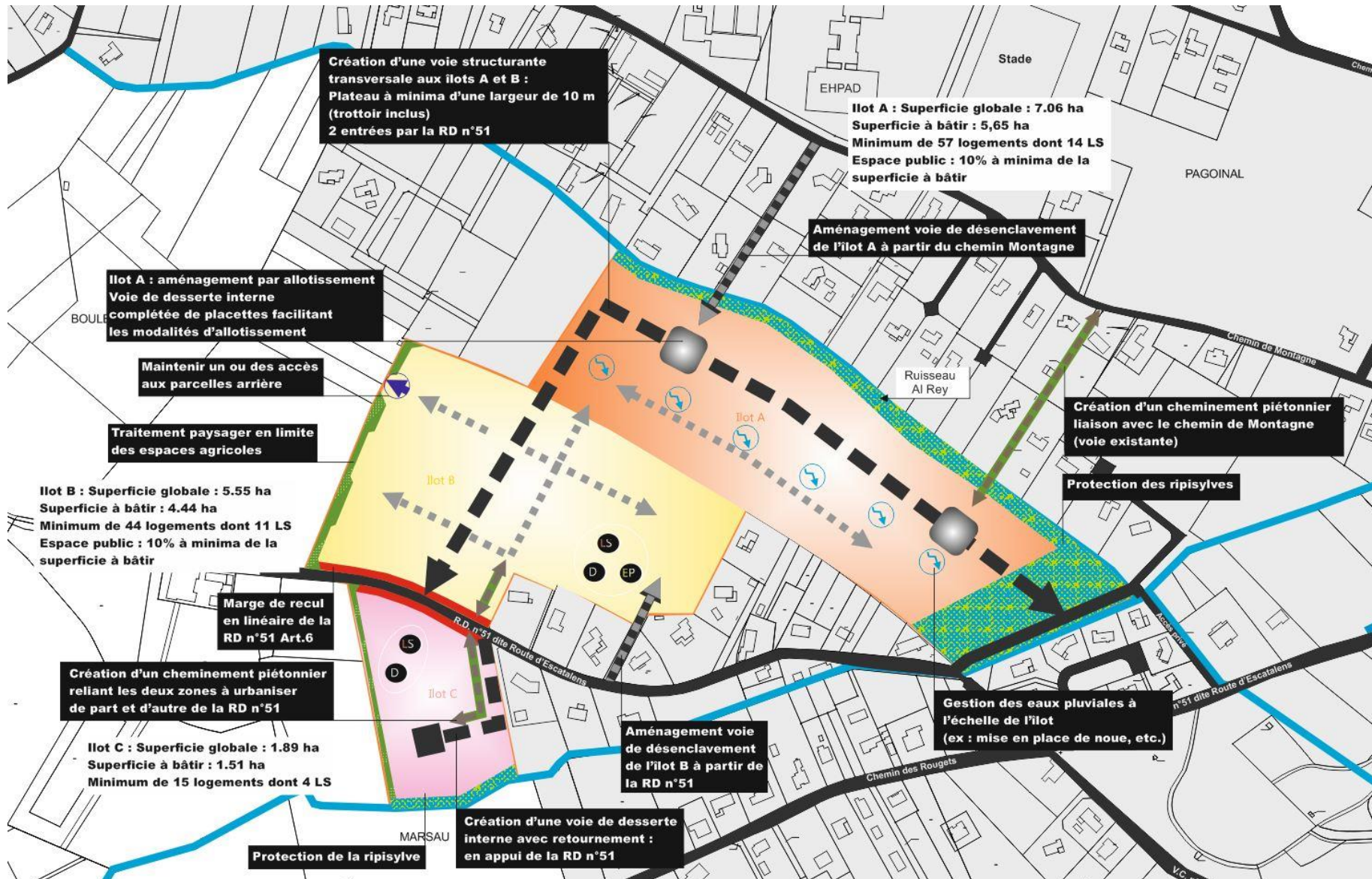
Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Ilot A : nord RD 51, marge du ruisseau			
30	1	65	20
60	1	77	70
61	0	72	03
62	0	17	84
63	0	56	35
64	0	33	93
65	1	82	90
Sous-total	7	05	95
Ilot B : nord RD 51			
2623	3	94	00
2626	1	61	40
Sous-total	5	55	40
Ilot C : sud RD 51			
2598	1	88	70

TOTAL : 14 ha 50 a 05 ca
Dont surface à bâtir : 11 ha 60 a 04 ca

2.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Conforme à celle des objectifs fixés en la matière par le PLH : densité minimale de 10 lots ou logements à l'hectare Nombre total de constructions envisagées : 116 dont 29 logements sociaux Au vue de la superficie globale de ce secteur, nécessité d'établir un phasage dans les aménagements (cf. programmation ci-dessous)</p>	<p>Ilots A et B : accessibilité à partir de la RD n°51. Accès possible à partir des programmations adjacentes Aménagement – élargissement et enrobé – de l'amorce à partir du chemin de Montagne ; la voie existante ayant un gabarit de 10 m de large. Cheminement piétonnier en appui des axes desservant les maisons établies en deuxième et troisième rideau du chemin de Montagne.</p> <p>Ilot C : desserte automobile à partir de la RD n°51 Cheminement piétonnier établi en continuité de celui crée sur la partie Nord (îlot B)</p>	<p>Maintien de la ripisylve attenante au ruisseau d'Alrey sur la partie Nord et au ruisseau de la Garenne sur la partie Sud : marge non aedificandi en bordure des cours d'eau (art. 7)</p> <p>Traitement des lisières des zones AU avec l'espace agricole</p>

Programmation des aménagements : phasage de l'urbanisation de l'îlot A (pilles. 30, 65, 64, 63, 62, 61, 60) à allotir, principe de desserte organisée autour de placettes au niveau des nœuds structurants (x2) facilitant les modalités d'allotissement ; îlots B (pilles. 42 et 1920) et C (pille. 1925) : aménagement d'ensemble, respectivement un permis d'aménager pour chaque îlot.



3. Secteur Laslandes

3.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Ce secteur peut être distingué en plusieurs sous-entités en fonction de leur positionnement par rapport au ruisseau de Las Landes et de leur desserte à partir des chemins de Montagne et du Pintre.

La partie Nord du secteur de Laslandes se trouve également à proximité de la ligne ferroviaire. Des aménagements spécifiques permettront d'atténuer les nuisances générées par cette infrastructure.

Les sites étudiés forment de vastes espaces prairiaux non usités par l'activité agricole.

- Accessibilité

La partie Sud bénéficie de plusieurs accès ménagés à partir du chemin de Montagne. La partie Nord est contigüe au chemin du Pintre.



Accessibilité au Sud à partir du chemin de Montagne



Accessibilité compromise en marge Est du site à partir du chemin de Ségaud



Accessibilité à partir du chemin du Pintre



Ligne ferroviaire en marge Nord du site

3.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Ilot A			
203	2	99	80
204	0	57	99
205	0	85	66
507	2	42	80
1071	0	16	87
Sous-total	7	03	12
Ilot B			
748	1	49	50
Ilot C			
1342	1	67	50
Ilot D			
174	0	30	93
175	0	27	83
176	1	20	90
865	0	89	43
Sous-total	2	69	09

Ilot E			
166	0	90	10
1261	0	00	30
1263	0	51	28
1264	0	00	42
1266	0	03	61
Sous-total	1	45	71
Ilot F			
173	0	04	20
193	0	90	04
194	0	63	46
Sous-total	1	57	70

TOTAL : 15 ha 92 a 62 ca
Dont surface à bâtir : 12 ha 74 a 10 ca

3.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Densité conformes à celle des objectifs fixés en la matière par le PLH : densité minimale de 10 lots ou logements à l'hectare</p> <p>Production globale de 127 logements dont 32 logements sociaux à minima</p> <p>Phasage nécessaire dans les opérations d'aménagement : urbanisation de l'îlot B non prioritaire au regard de l'aménagement des réseaux</p>	<p>Ilot A : accessibilité à partir du chemin du Pintre et principe de bouclage interne afin de desservir l'ensemble de cette vaste emprise. Examiner les possibilités de maillage en direction de l'îlot F (option 1)</p> <p>Ilot B : accessibilité en appui du principe de desserte de l'îlot A</p> <p>Ilots C : prolongement de l'amorce venant se brancher sur le chemin de Montagne</p>	<p>Maintien de la ripisylve attenante au ruisseau de las Landes : marge non aedificandi en bordure des cours d'eau (art. 7)</p> <p>Traitement paysager en marge du chemin du Pintre et de la voie ferroviaire (zone tampon)</p> <p>Traitement des lisières de l'îlot A avec l'espace agricole</p>

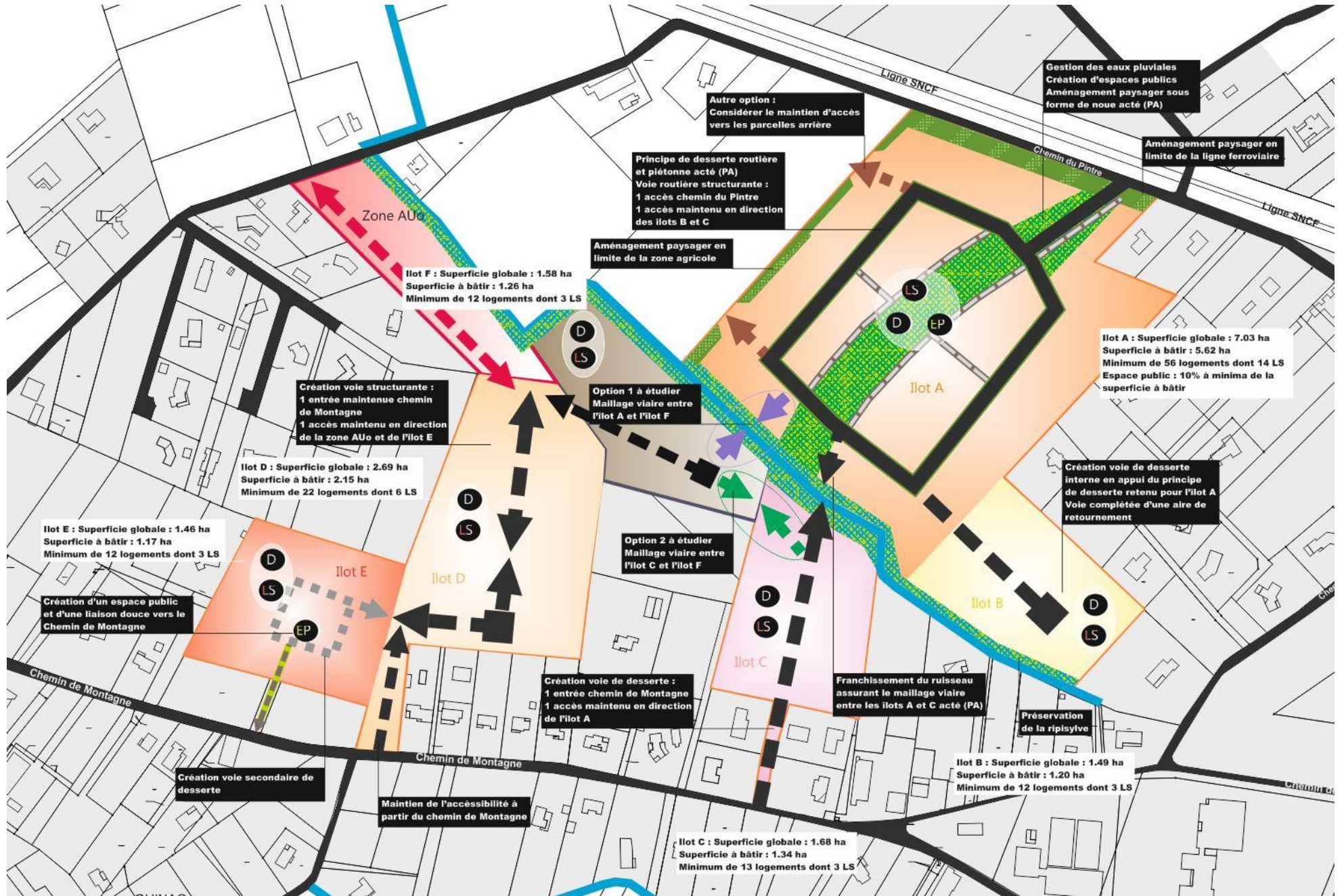
	<p>Examiner les possibilités de maillage en direction de l'îlot F (option 2)</p> <p>Ilot D : maintien de l'accès à partir du chemin de Montagne, accroche de la voie de desserte interne de l'îlot E et maintien d'un accès en direction de la zone AU0 et de l'îlot F</p> <p>Ilot E : création d'une voie de desserte interne en accroche à la voie d'accès de l'îlot D.</p> <p>Ilot F : prolongement de la voie structurante de l'îlot D et maillage en destination de la zone AU0 et, selon l'option choisie, en destination de l'îlot A ou C.</p> <p>Maillage viaire entre les îlots A et C actée : nécessitera le franchissement du ruisseau.</p>	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Programmation des aménagements : Permis d'aménager déposé pour les îlots A et C ;

Ilots A, B et C : aménagement pouvant être fait séparément en priorisant le phasage suivant : Ilot C puis B du fait de l'aménagement des réseaux (assainissement collectif en particulier).

Ilot D et E : Aménagement pouvant être fait ensemble (1 permis d'aménager) ou séparément (2 permis d'aménager).

Ilot F : Aménagement d'ensemble (1 permis d'aménager).



4. Secteur Pagomal Chemin de Ségaud

4.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Ce secteur s'inscrit au sein d'un large triangle encadré par divers axes routiers de différentes dimensions : chemin de l'Evêque, chemin de Ségaud et chemin de Pagomal non carrossé.

Le site bénéficie de la proximité d'équipements structurant, au premier lieu desquels le terrain de football et l'EHPAD.

- Accessibilité

Le site bénéficie d'une bonne accessibilité à partir des axes cités plus haut (bien que la zone ne jouxte pas le chemin de l'Evêque, un accès sera maintenu à partir de cet axe). Le chemin de Pagomal, non carrossé, conservera son usage actuel, et ne servira pas de support à la desserte de la zone AU.



Chemin de Pagomal



Accessibilité à partir du chemin de l'Evêque



Chemin de Ségaud

4.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Ilot A : 1337	1	59	40
Ilot B : 1338 (en partie)	1	35	50

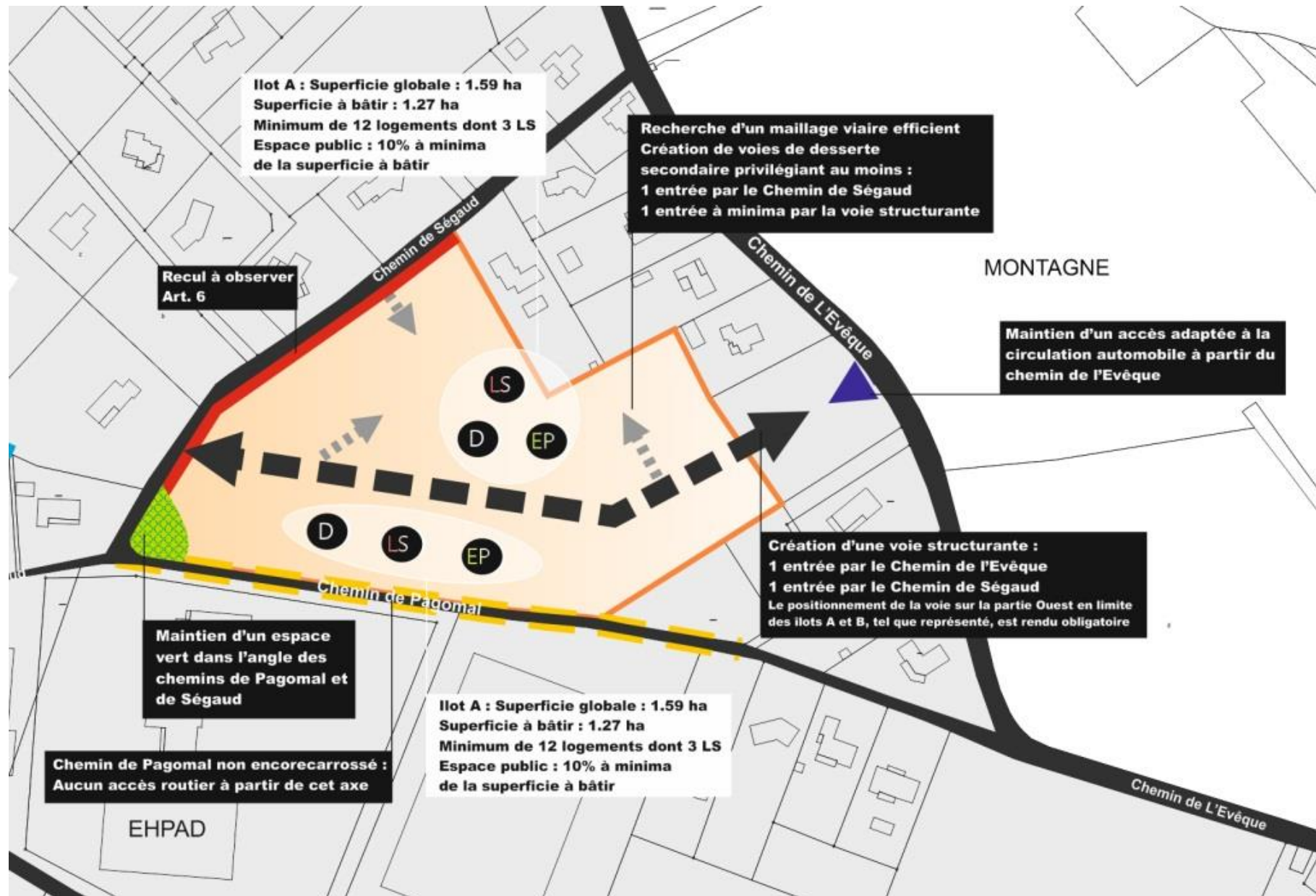
TOTAL : 2ha 94 a 90 ca

Dont surface à bâtir : 2 ha 35 a 92 ca

4.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Conforme à celle des objectifs fixés en la matière par le PLH : densité minimale de 10 lots ou logements à l'hectare</p> <p>Nombre de constructions envisagées : 24 dont 6 logements sociaux</p>	<p>Création d'une voie de desserte interne en appuie du chemin de l'Evêque et du chemin de Ségaud</p> <p>Positionnement du tracé en marge Ouest de la zone AU, à la jonction des deux îlots rendus obligatoire.</p> <p>Maintien de l'usage actuel du chemin de Pagomal non carrossé</p> <p>Accès à partir des voies nouvellement créées afin de limiter le nombre d'accès à partir des chemins adjacents (cf. multiplication des accès à partir du chemin de Ségaud)</p>	<p>Rendu obligatoire : Maintien d'un espace vert dans l'angle du chemin de Pagomal et de Segaud pour un aménagement éventuel du croisement.</p> <p>Traitement paysager en marge du chemin de Pagomal</p> <p>Création d'espaces publics au sein des îlots A et B : secteur s'inscrivant, en marge de l'EHPAD et du terrain de football : conforter la cohésion sociale dans le fonctionnement de ce secteur.</p>

Programmation des aménagements : îlots A et B : aménagement pouvant être fait séparément (1 PA pour chaque îlot) ou bien sous forme d'aménagement d'ensemble pour la globalité de la zone AU



5. Secteur Pagomal Chemin de Souliot

5.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le site appréhendé caractérise un large espace prairial servant pour partie de pâture aux chevaux.

- Accessibilité

Le site bénéficie d'accès à partir des chemins de Montagne et de l'Evêque. Plusieurs accès en marge du chemin de Montagne ont d'ores et déjà été établis. Un cheminement piétonnier a récemment été aménagé en linéaire de ce même axe.

En marge Ouest du site, est établi un cheminement privé desservant 3 lots ; cette voie non carrossée restera à l'usage des riverains.



Voie riveraine à partir du chemin de Montagne en limite Ouest du site, à usage riverain



Léger talus en marge du chemin de l'Evêque autorisant pour autant la création d'un accès



1^{er} accès matérialisé à partir du chemin de Montagne



2^{ème} accès matérialisé à partir du chemin de Montagne

5.2 Superficie approchée

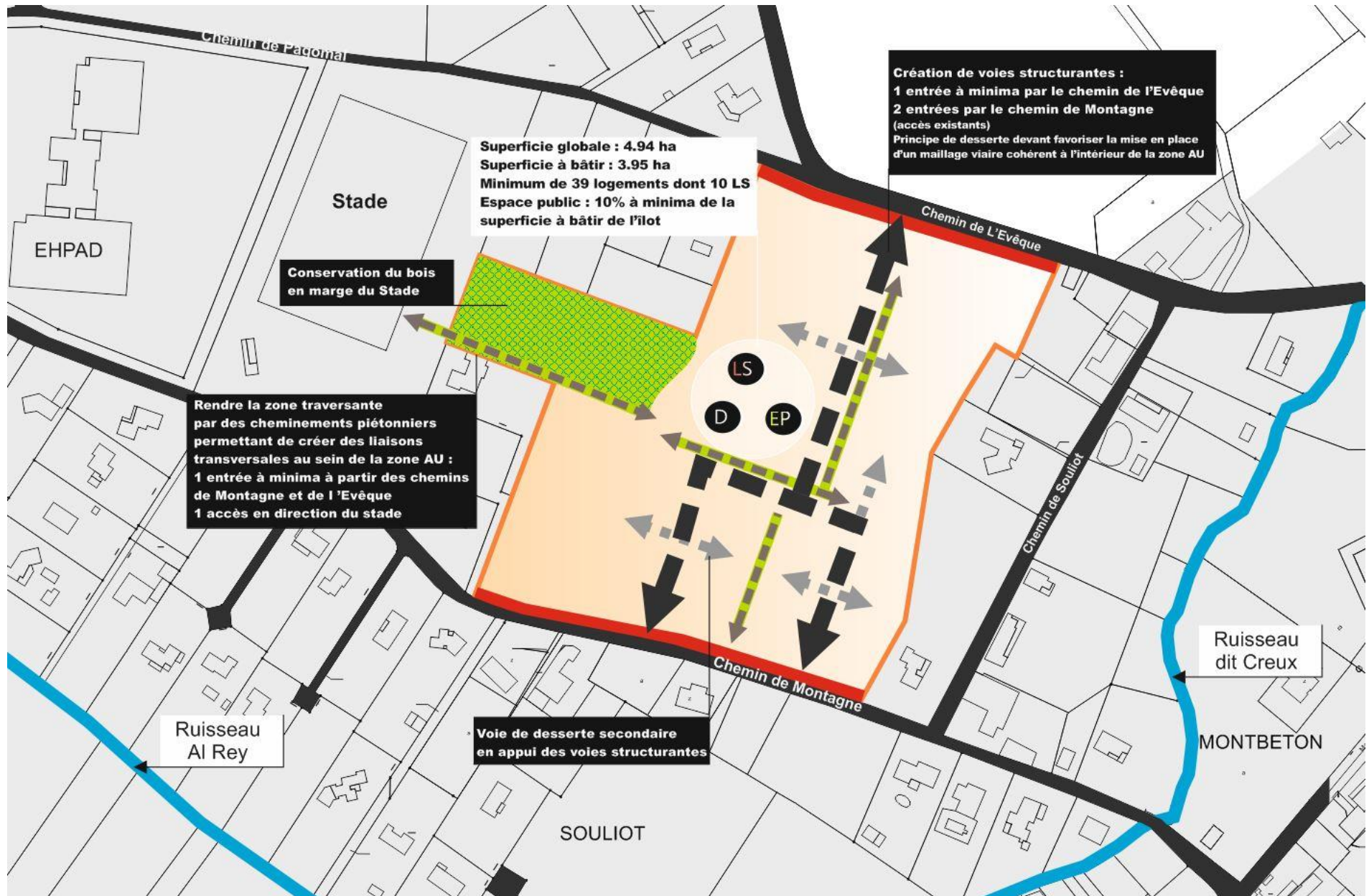
Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
903 (en partie)	4	93	52

TOTAL : 4ha 93 a 52 ca
Dont surface à bâtir : 3 ha 94 a 81 ca

5.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Conforme à celle des objectifs fixés en la matière par le PLH : densité minimale de 10 lots ou logements à l'hectare Nombre de constructions envisagées : 39 dont 10 logements sociaux</p>	<p>Création de voies structurantes servant de liaisons entre les chemins de l'Evêque et de Montagne, dont les accès existent d'ores et déjà.</p> <p>Aménagement de cheminements piétonniers en appui de ceux présents le long du chemin de Montagne et permettant de se diriger vers le stade et la salle omnisport. Ils permettront de rendre traversant le secteur dans un axe Nord Sud.</p>	<p>Maintien des bosquets en marge du terrain de football</p>

Programmation des aménagements : aménagement d'ensemble en une seule opération



6. Secteur Souliot

6.1 Etat initial du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Ce secteur peut être distingué en deux sous-entités distinctes avec une première zone attenante de la RD n°51 dite route d'Escatalens et un second secteur établi en profondeur du chemin de Montagne.

Le ruisseau dit du Creux et la végétation qui l'accompagne créent une coupure entre ces deux secteurs.

Le site se trouve à proximité de la maison de retraite Saint-Raphaël, dont un emplacement réservé au stationnement délimite partiellement la partie Sud de la zone étudiée.

- Accessibilité

La partie Sud bénéficie d'un accès créé à partir de la RD n°51.

La partie Nord-Ouest est accessible à partir du chemin de Montagne, les modalités d'accessibilité à partir de la voie privative venant se brancher à partir de la RD n°51 et desservant les lots positionnés à l'Ouest de la zone considérée, devront être affinée.



Accessibilité à partir de la route d'Escatalens en marge de l'aire de stationnement privée (véhicule de livraison)



Accès matérialisé à partir du chemin de Montagne



Cheminement privé à partir de la route d'Escatalens : possibilité de maillage à étudier (extrémité Nord-Ouest du site)

6.2 Superficie approchée

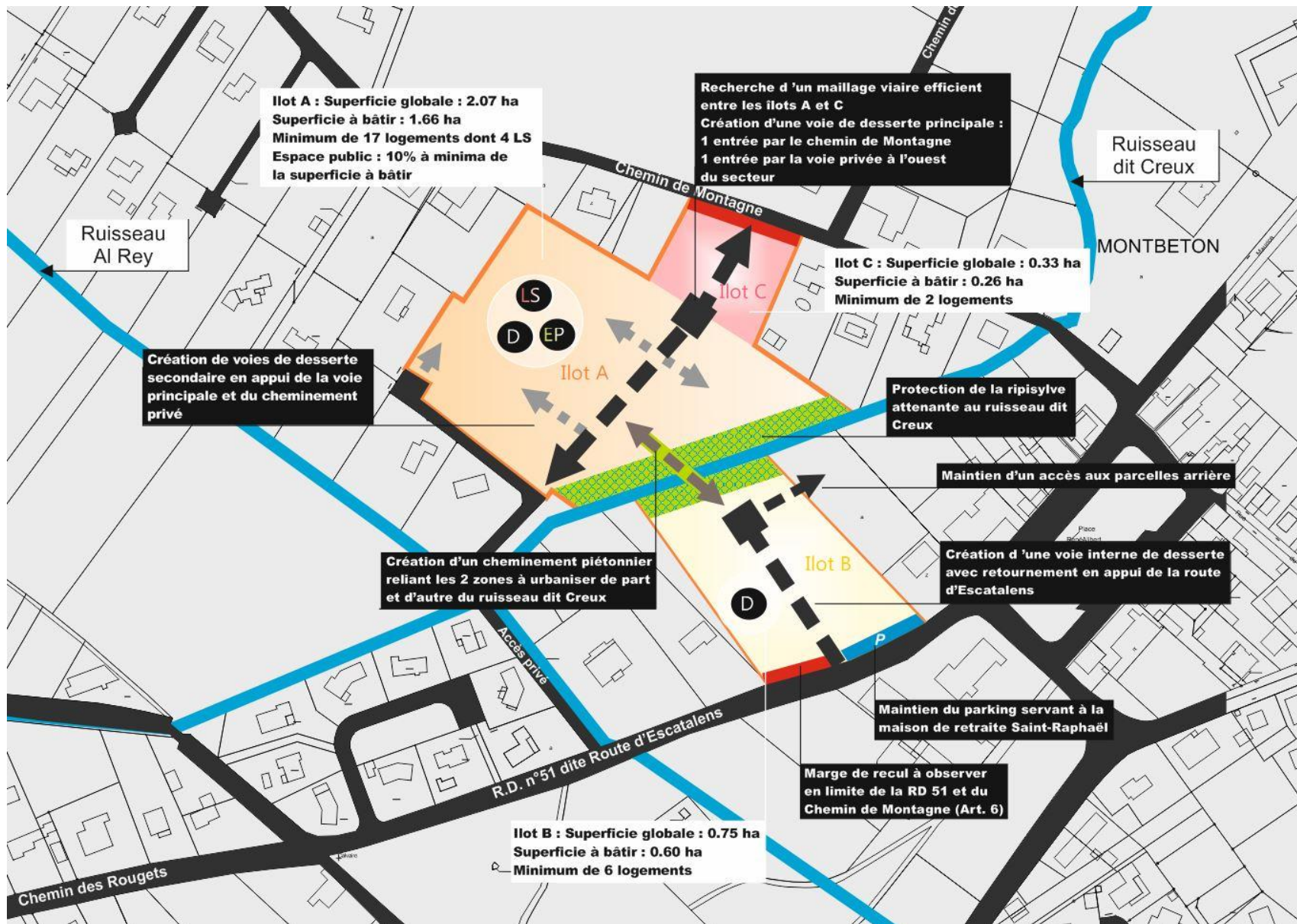
Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
Ilot A			
74	0	84	00
1594 (en partie)	1	22	40
Sous-total	2	06	40
Ilot B			
827 (en partie)	0	75	30
Ilot C			
1757	0	33	30

TOTAL : 3ha 15a00ca
Dont surface à bâtir : 2 ha 52 a 00 ca

6.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Conforme à celle des objectifs fixés en la matière par le PLH : densité minimale de 10 lots ou logements à l'hectare Nombre de constructions envisagées : 25 Ilot A : production à minima de 4 logements sociaux</p>	<p>Ilot A et C : Voie de desserte interne traversante venant se brancher à partir du chemin de Montagne sur l'îlot C et de la voie privative au Sud sur l'îlot A. Dans le cas où l'aménagement des deux îlots se fasse séparément, une aire de retournement est à créer afin d'assurer le retournement des véhicules et le maillage futur entre les deux îlots</p> <p>Moindre gabarit de la voie de desserte sur l'îlot C pour tenir compte de la faisabilité économique du projet</p> <p>Ilot B : création d'une voie de desserte interne complétée d'une aire de retournement. Maintien d'un accès aux parcelles arrière (n°826)</p> <p>Franchissement du ruisseau assuré par l'aménagement d'un cheminement piéton entre les îlots A et B.</p>	<p>Maintien de la ripisylve attenante au ruisseau dit Creux : marge non aedificandi en bordure des cours d'eau (art. 7)</p>

Programmation des aménagements : îlots A, B et C : aménagement pouvant être fait séparément (1 PA pour chaque îlot) ou bien sous forme d'aménagement d'ensemble pour la globalité de la zone AU.



7. Secteur Boutuguet

7.1 Atouts et contraintes du site

- Cadre naturel / vocation actuelle du site

Le secteur de Boutuguet marque l'entrée Sud du bourg, en profondeur de la route départementale n°108. La zone à urbaniser s'inscrit entre deux radiales d'importance distinctes : la RD 108 et le chemin de Pilatte ayant permis de guider linéairement le développement urbain. En marge du chemin de Pilatte les densités observées sont distinctes avec d'une part des constructions établies sur des parcelles de dimension modérée (700 à 750 m²) et de l'autre côté de la voie des habitations pavillonnaires installées sur des parcelles plus confortables (1500 à 3000 m² de moyenne). Au Nord de la zone à urbaniser, le bâti apparaît également diversifié avec la présence de petits collectifs

La mise en place d'un cheminement piétonnier est programmée en linéaire de la route départementale n°108, dite route de Lacourt.

- Accessibilité

Le secteur de Boutuguet est encadré à l'Ouest par la RD n°108 dite route de Lacourt et par le chemin de Pilatte sur sa partie Est. Ce dernier, en vue d'une augmentation du trafic routier sur ce secteur devra faire l'objet d'aménagement spécifique (enrobé, etc.). Il est noté l'aménagement de voies piétonnes en linéaire de la route de Lacourt.



Accessibilité à partir de la RD n°108



Desserte du lotissement de Faner complétée d'une aire de retournement

7.2 Superficie approchée

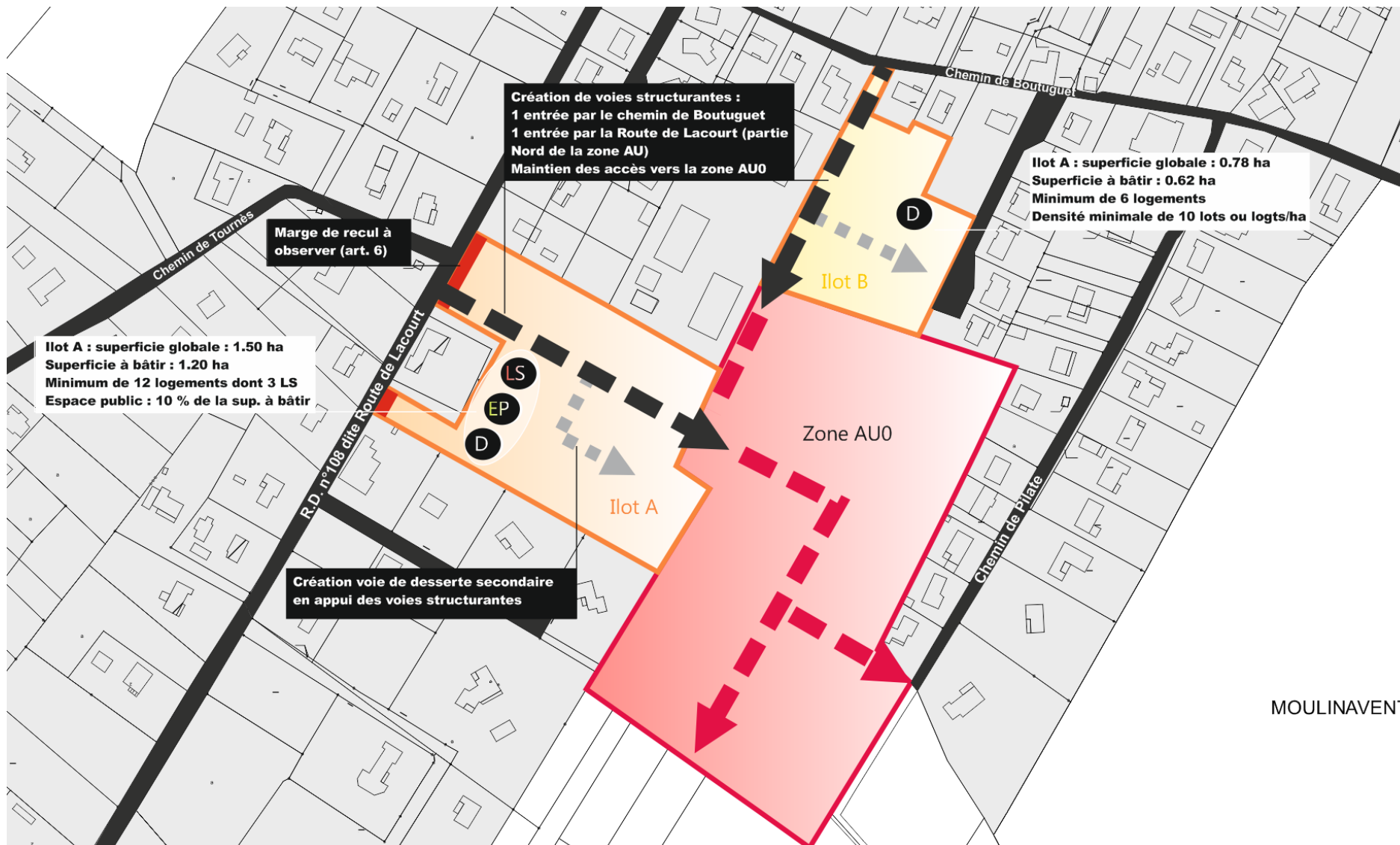
Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
Ilot A			
508 (en partie)	0	20	50
1372	0	57	00
Sous-total	0	77	50
Ilot B			
500	0	14	50
2155	1	35	30
Sous-total	1	49	80

TOTAL : 2 ha 27 ca 30 ca
Dont surface à bâtir : 1 ha 85 a 84 ca

7.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
La densité minimale recherchée sera de 10 lots ou logements à l'hectare soit sur cette zone précise 18 logements dont 3 logements sociaux pour l'îlot A	Ilot A : Maillage viaire recherchée par l'aménagement d'une voie de desserte interne établie en appui de la RD n°108, dans le prolongement du chemin de Tournès	En attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0, traitement des paysager des franges des zones AU
Diversification des formes bâties, similairement aux programmes adjacents en proposant des parcelles de tailles variables	Ilot B : Création d'une voie de desserte en appui du chemin du Boutuguet	
	Ilots A et B : maintien d'une accessibilité en direction de la zone AU0	

Programmation des aménagements : îlots A et B : 1 permis d'aménager pour chaque îlot



8. Secteur Gouderies

TOTAL : 0 ha 80 a 00 ca
Dont surface à bâtir : 0 ha 64 a 00 ca

8.1 Atouts et contraintes du site

- Etat des lieux

Le site considéré est établi en deuxième rideau de la route de Verlhaguet. La forme bâtie adjacente se caractérise par des constructions pavillonnaires établies en linéaire de cet axe et implantées le plus souvent sur des parcelles d'une superficie moyenne de 1500 m². L'aménagement de cette zone a pour but de conforter l'urbanisation davantage en profondeur de la voie précitée en tirant profit des réseaux situés à proximité immédiate ainsi que d'une accessibilité laissée libre en vue de l'aménagement de la zone.

- Accessibilité

Elle est rendue possible à partir de la route de Verlhaguet dont un accès a été laissé libre à cet effet ; Accessibilité à partir du chemin rural, établi au Nord du site, rendue difficile du fait des caractéristiques de cette voie (non carrossée, etc.).



Accessibilité laissée libre à partir de la route de Verlhaguet

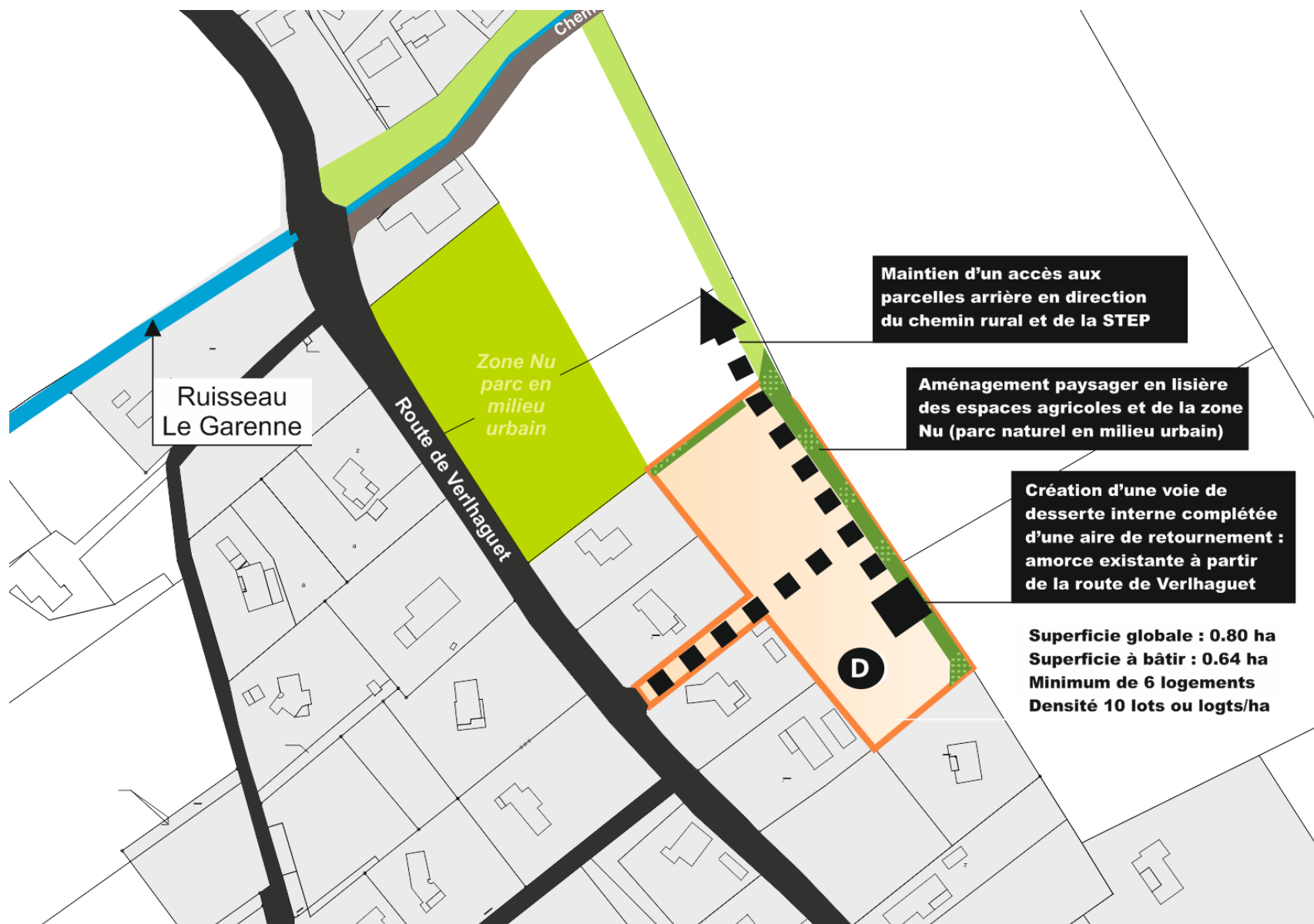
8.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie approchée		
	(ha, a, ca)		
1449 (en partie)	0	80	00

8.3 Les principes d'aménagement

Densité recherchée	Principe de desserte	Intégration paysagère
La densité minimale recherchée sera de 10 lots ou logements à l'hectare soit sur cette zone précise 6 logements	<p>Accessibilité recherchée à partir de l'amorce existante à partir de la route de Verlhaguet. Chemin rural non carrossé en marge du ruisseau le Garenne mais connexion envisagée sur ce chemin pour étayer les principes de déplacement, notamment en direction de la STEP</p> <p>Voie de desserte interne complétée d'une aire de retournement sur la partie Est du site maintenant un accès aux parcelles arrière (partie Nord de la zone)</p>	<p>Zone AU pour partie délimitée par le ruisseau de la Garenne : marge non aedificandi permettant de préserver les abords immédiats – ripisylve – du ruisseau.</p> <p>Accompagnement paysager au contact des espaces agricoles</p>

Programmation des aménagements : Permis d'aménager pour l'ensemble de la zone AU



9. Secteur Sapins : zone AUx

9.1 Atouts et contraintes du site

- Etat des lieux

La zone AUx considérée est établie en marge de la RD 958 assurant la liaison entre Montauban et Castelsarrasin et bénéficie à ce titre d'un effet vitrine certain. Le site est limitrophe sur sa partie Ouest d'une zone résidentielle classée en Ud1 ; au Nord la zone AUx est prolongée par la zone AUox qui se développe sur une superficie de 2,96 ha environ. L'aménagement de la zone AUx – puis à plus longue échéance de la zone AUox – a pour but de conforter le développement des activités commerciales et artisanales sur le territoire communal, cela afin de limiter les effets induits par la résidentialisation en proposant des possibilités d'emploi au plus près des lieux d'habitat.

- Accessibilité

Elle est rendue possible à partir du chemin dit de Bois Vieux qui circonscrit la zone sur sa partie Est sur une distance de 100 mètres environ. Pour des raisons sécuritaires, aucun nouvel accès ne sera créé à partir de la RD 958 qui délimite la zone au Sud sur une distance de 170 m environ.

9.2 Superficie approchée

L'emprise de la zone AUx recouvre la parcelle n°945 qui se développe sur 1,38 ha.

9.3 Les principes d'aménagement

	Principe de desserte	Intégration paysagère
	<p>Accessibilité à partir du chemin de Bois Vieux</p> <p>Maintien de possibilité d'accès à la zone AU0x</p>	<p>Accompagnement paysager au contact de la zone Ud1 afin de limiter les nuisances générées par le fonctionnement de cette zone au contact de secteur résidentiel.</p> <p>Végétalisation des abords de la RD n°958 afin de soigner l'inscription de l'inscription de la zone d'activité dans le cadre paysager : bande à minima de 3 m de large mêlant arbres de hautes tiges et essences végétales arbustives</p>



10. Secteur La Teulière : zone AUm

10.1 Atouts et contraintes du site

- Etat des lieux

La zone AUm est située dans le prolongement Nord-Est du centre-bourg, en accroche de la RD 51 qui assure la liaison entre Montauban et Escatalens. Le site est limitrophe sur sa partie Ouest d'une zone d'équipements médico-sociaux classée Ums, d'une zone commerciale et résidentielle au Sud classées Ub2 et Ub1 et d'une zone naturelle de loisirs à l'Est, classée Nli.

L'aménagement de la zone AUm a pour but de conforter le développement d'un quartier mixte à vocation résidentielle et commerciale dans la continuité de la zone commerciale et du secteur des Carretals.

- Accessibilité

L'accessibilité est rendue possible à partir de la RD 51 qui borde le site sur sa partie Sud, sur toute sa longueur. Un cheminement piéton longeant toute la partie Sud du site, l'accroche pourrait se réaliser en face de la rue des Carretals.

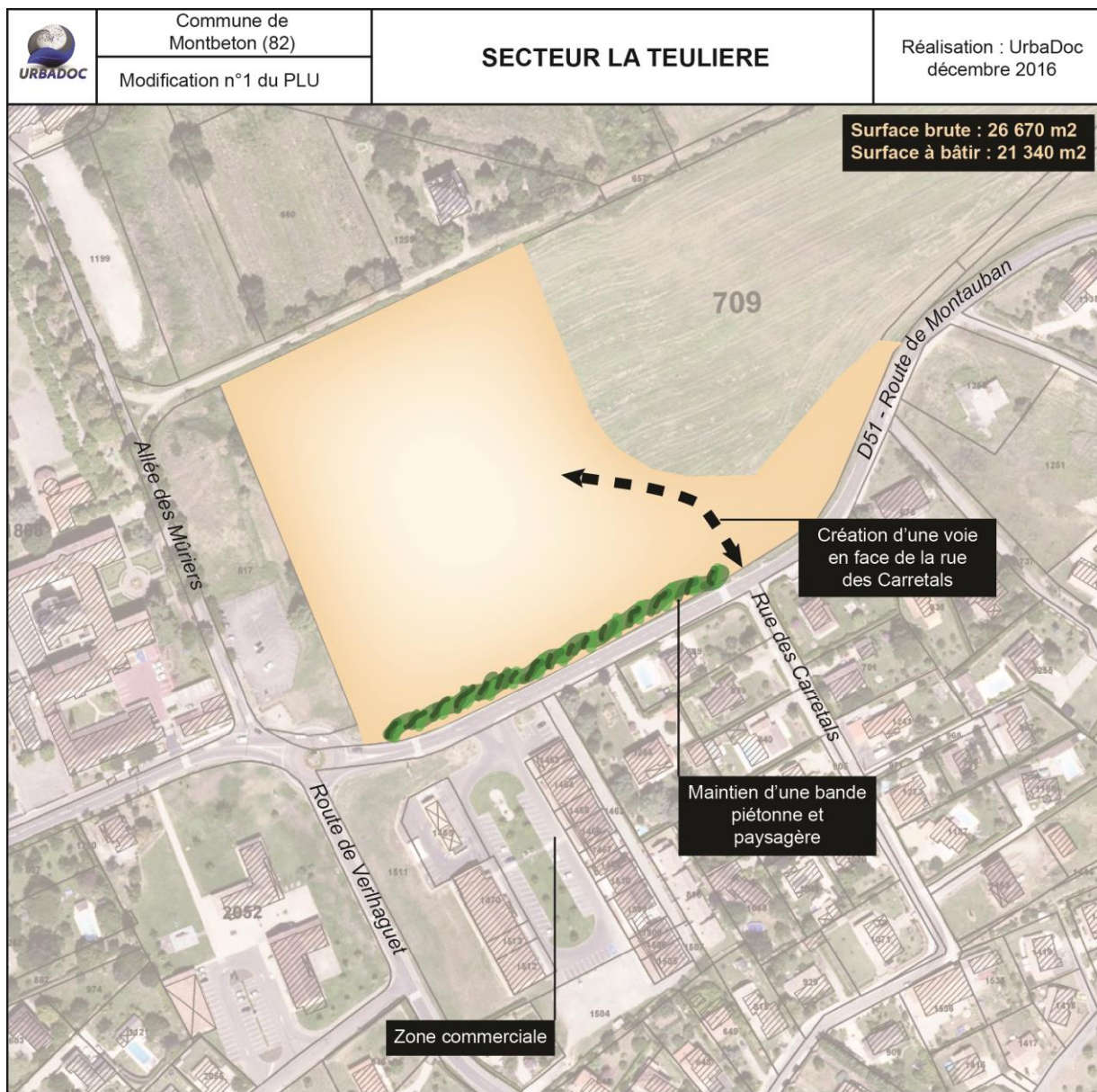
10.2 Superficie approchée

Parcelle	Superficie		
	(ha, a, ca)		
618	0	71	00
709 (en partie)	1	58	90
527	0	36	80
Total	2	66	70

L'emprise de la zone AUm concernée par cette OAP recouvre la parcelle n°618 et partiellement les parcelles n°709 et n°527. L'OAP se développe sur une superficie totale de 2,67 ha.

10.3 Les principes d'aménagement

Principe de desserte	Intégration paysagère
<p>Accessibilité à partir de la RD 51, en face de la rue des Carretals</p> <p>Maintien de la bande piétonne et paysagère présente le long de la RD 51</p>	<p>Maintien de la bande piétonne et paysagère sur la limite Sud de la zone le long de la RD 51</p> <p>Accompagnement paysager au contact de la zone naturelle de loisirs à l'Est</p>



Grands principes valables pour l'ensemble des zones à urbaniser

▪ Mixité urbaine et densité

Prescriptions :

- Dans les zones à urbaniser, la construction de logements sociaux sera favorisée. Pour les opérations d'au moins 10 logements, il sera imposé un pourcentage de logements sociaux¹ – logements locatifs conventionnés à l'APL et financés en PLAi, PLUS ou PLS, logements foyers, etc., – à hauteur de **25% du global de logements produits** sur chacune des zones à urbaniser pour lesquelles l'obligation de construire des logements sociaux aura été décidée par le conseil municipal.
- La mixité urbaine sera recherchée par une offre de logements et de formes urbaines diversifiées : logements mitoyens, logement individuel dense, habitations intermédiaires, logement individuel plus lâche.
- Dans chaque opération d'aménagement située en zone à urbaniser du PLU, la superficie maximale des lots pour l'ensemble de l'opération ne dépassera pas 1000 m² conformément aux objectifs de modération foncière mis en avant par les objectifs du PLH. Une superficie moyenne des lots de 750 à 800 m² sera recherchée, sachant que l'opération pourra présenter des lots plus petits ou plus grands. Il est noté qu'il n'y a pas de superficie maximale par lots

Par exemple : une opération sur une superficie à bâtir de 1 ha devra prévoir au minimum 10 lots qui pourront se répartir de la façon suivantes :

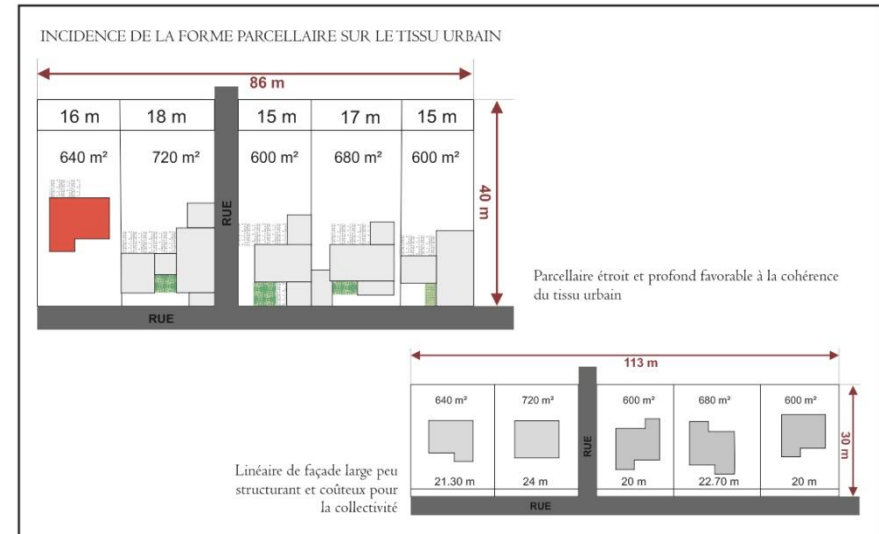
- 10 lots de 1000 m²
- 5 lots de 500 m², 2 lots de 750 m² et 4 lots de 1000 m², 1 lot de 2000 m²
- Etc.

La répartition des logements sociaux au sein des zones à urbaniser n'est pas rendu opposable ; Toutefois pour éviter les effets de ghettoïsation et favoriser la mixité sociale, leur emplacement sera favorisé en plusieurs îlots dissociés au sein de la zone.

¹ Logements sociaux entendus au sens de l'article de l'art. 45 de la loi SRU, ou de l'art. L302-5 du CCH, ou du conventionnement à l'APL, ou du financement PLAi, PLUS ou PLS

Recommandations :

A l'exception des secteurs où une urbanisation plus lâche pourra être consentie, le parcellaire en long sera privilégié dans une optique de gestion économe de l'espace. La mitoyenneté des habitations également.



Des volumes et une composition déjà en place sur la commune



Habitat villageois

Habitat semi-dense

Maison individuelle

▪ **Les aires de stationnement**

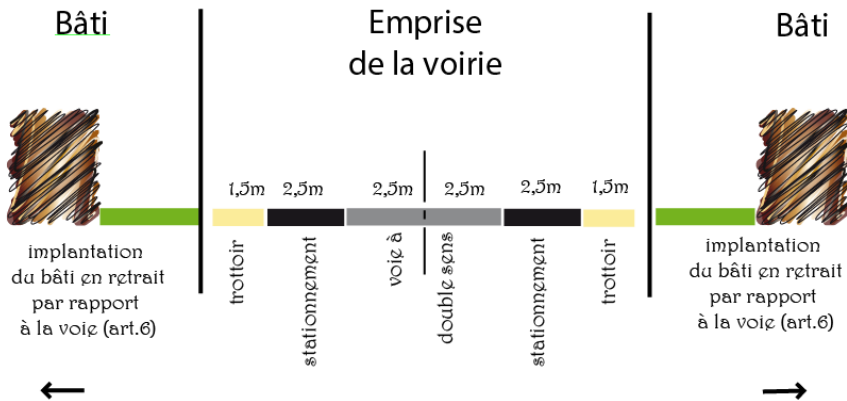
Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité
 Les zones d'urbanisation envisagées pourraient à long terme accueillir un bon nombre de constructions. Il faudrait par conséquent envisager un nombre suffisant de stationnement. Un minimum étant représenté par une place par lot plus un arrêt midi.

▪ **La voirie**

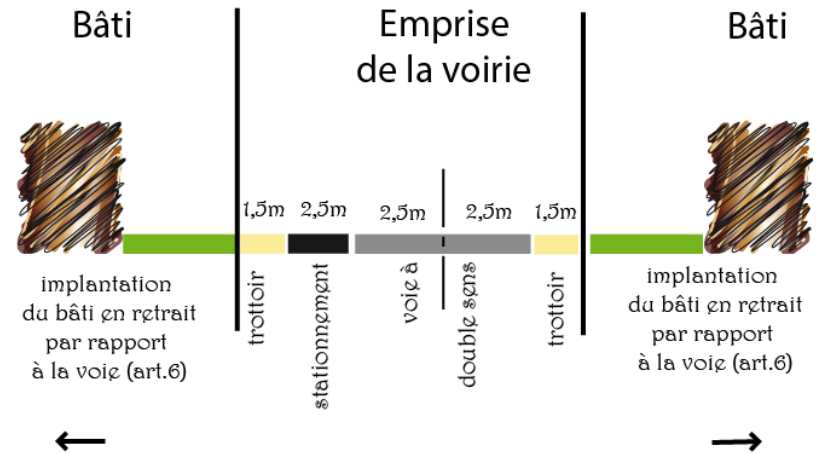
Sont distinguées les voies dites structurantes permettant de connecter les quartiers entre eux et d'assurer des liaisons transversales de l'ensemble des zones à urbaniser, des voies de desserte internes assurant les déplacements à l'échelle des îlots.

Leur gabarit respectif est précisé comme suit:

Voie structurante : L = 13 m



Voie de desserte d'îlots : L = 10,50 m



Pour tenir compte des spécificités intrinsèques à chaque site, des gabarits autres pourront être consentis, spécifiquement lorsque la largeur requise n'est pas envisageable ou pour des raisons de sécurité.

▪ **Les réseaux**

Les secteurs pourront être desservis par les réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité. Les réseaux électriques devront tout de même être enterrés et terminés.
 La pose de fourreaux pour le déploiement de l'ADSL sera effectuée lors de l'aménagement de la zone.

▪ **L'éclairage public***

* *Eléments tirés du cahier des charges proposé par l'A.F.E. (Association Française de l'Éclairage) dans son guide « Recommandations relatives à l'éclairage des voies publiques »*

Normes : installation et matériel :

Les installations d'éclairage public doivent satisfaire aux normes d'installation électriques suivantes :

- UTE électriques C 15-100 : Installations à basse tension
- NF C 17-200 : Installations d'éclairage public – règles
- Guide UTE C 17-205 : Guide pratique – Installation d'éclairage public – Détermination des sections des conducteurs et choix des dispositifs de protection
- Guide UTE C 17-210 : Guide pratique – Dispositifs de protection de terre pour l'éclairage public.

Les luminaires doivent répondre aux normes européennes harmonisées de la série NF EN 60-598, et en particulier :

- NF EN 60598-1 : Luminaires : Règles générales et généralités sur les essais
- NF EN 60598-2-3 : Luminaires Partie 2-3 – Règles particulières – Luminaires d'éclairage public

Niveau d'éclairement moyen :

Définition de l'éclairement moyen à maintenir : c'est la valeur de l'éclairement mesuré en lux sous laquelle on ne doit pas descendre avant entretien de l'installation consistant au remplacement des lampes complété ou non par le nettoyage des luminaires.

L'éclairement moyen maximum à maintenir est de :

- 15 lux sur la ou les voies principales
- 10 lux sur les voies secondaires (impasses)

Caractéristiques des luminaires :

- Le luminaire est équipé d'un bloc optique dont le niveau d'étanchéité est au minimum IP43.
- Les vasques en matériau de synthèse (méthacrylate, polycarbonate) doivent être traités par un procédé antistatique et avoir subi un traitement anti UV.

- Le luminaire est composé d'une optique réfléchissant la lumière utile à 90% minimum vers le bas.

Caractéristiques des lampes :

- Les lampes à utiliser sont du type LED de puissance 70W ou 100W.
- Les lampes doivent présenter un taux de mortalité inférieur à 5% à 8000 h de durée de fonctionnement.

Réduction de la puissance absorbée par l'installation :

Dans le cas où le parc d'éclairage est constitué par des lampes de puissance supérieure ou égale à 100W, la mise en place d'un système permettant d'économiser de l'énergie se justifie.

Diverses familles de procédés peuvent être utilisés pour cette fonction :

- régulateur variateur de tension
- réducteur de puissance à self additionnelle
- ballast électronique.

La défense contre le risque incendie

Dans toutes les zones nouvellement ouvertes à la construction, la défense contre l'incendie devra être assurée :

Soit par un réseau de distribution remplissant les conditions suivantes :

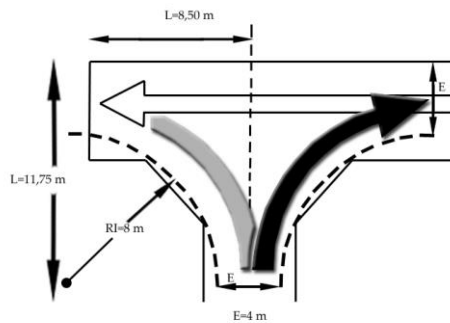
- réservoir permettant de disposer d'une réserve d'eau suffisante ;
- canalisations pouvant fournir un débit minimal de 17 litres par seconde ;
- prises d'incendies réparties, en fonction des risques à défendre, à une distance de 200 mètres les unes des autres.

Soit par des réserves naturelles d'accès facile, comportant des points d'aspiration aménagés. Les installations telles que fontaines, lavoirs, puits ou piscines peuvent aussi être complétées par des dispositifs spéciaux.

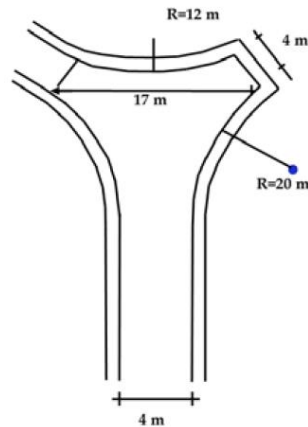
A défaut de ressources suffisantes, il est indispensable de prévoir la construction de bassins ou de citernes d'une capacité compatible avec les besoins de service incendie.

Les accès à venir devront par ailleurs être d'un gabarit permettant aux véhicules de défense incendie de circuler et de se retourner.

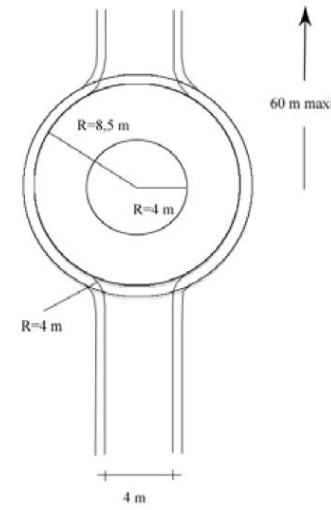
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



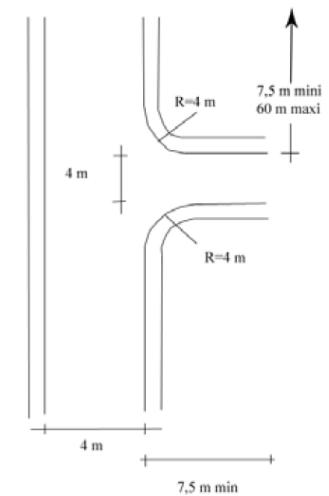
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

▪ L'aspect environnemental

Prescriptions :

La réglementation thermique 2012 impose des constructions à basse consommation (BBC) pour les constructions neuves.

Recommandations :

L'économie des ressources (énergie et eau potable), l'utilisation des énergies renouvelables, le choix de matériaux non polluants et de production locale, sont fortement recommandés.

- Tenir compte de l'orientation pour la disposition des bâtiments, afin de profiter d'un meilleur ensoleillement (construction bioclimatique).
- Utiliser des revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie, si la nature du sol le permet
- S'équiper en cuve de récupération des eaux de pluie
- Utiliser de préférence des matériaux de construction recyclables, non polluants comme par exemple : la biobrique ou toute technique

de construction respectueuse de l'environnement (ossature/structure bois), l'isolation en chanvre ou cellulose de papier (principalement en vrac, en panneaux ou en laine), ...

- Privilégier les systèmes de productions d'énergies renouvelables : panneaux et tuiles photovoltaïques, chauffage au bois, ...
Ces systèmes devront être au maximum intégrés aux volumes des constructions

Pour aller plus loin : La bonification du Coefficient d'Occupation des Sols

Introduite par la loi POPE de 2005 ou loi de Programme fixant les Orientations de la politique Energétique, la bonification du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est une mesure visant à inciter la performance énergétique des nouvelles constructions. Ce dispositif permet de dynamiser les démarches de construction durable en faisant bénéficier les maîtres d'ouvrage d'un dépassement de COS jusqu'à 20% pour les bâtiments respectant des critères de performance énergétique.

Cette mesure peut s'appliquer aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions des constructions existantes, à condition toutefois que le conseil municipal ou l'établissement public de coopération intercommunal concerné ait délibéré sur son principe, qu'il ait un plan local d'urbanisme qui détermine un COS et qu'il ait indiqué les zones concernées. Ses conditions de mise en œuvre sont précisées dans l'arrêté du 3 mai 2007 (arrêté relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement de coefficient d'occupation des sols en cas de respect d'exigences de performance énergétique par un projet de construction).

La loi Grenelle II, dans son article 20, augmente la portée de la bonification de COS actuelle. Elle autorise, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives à la densité d'occupation des sols, et de façon nouvelle au gabarit, dans la limite des 30% pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevées ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

La délibération du conseil municipal peut décider de moduler le dépassement sur tout ou partie du territoire concerné de la commune ou de supprimer ce dépassement dans des

secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

■ Implantation et orientations bioclimatique des constructions

(Recommandations)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des façades, ou la plus grande longueur, exposés au Sud / Sud-Est de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire, et de limiter les déperditions calorifique (vent Nord, Nord-Ouest). Les constructions seront agrégées verticalement ou horizontalement. Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

■ Confort thermique des constructions

(Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

▪ Accompagnement végétalisé et traitement des surfaces libres

Les structures paysagères du site seront maintenues ; les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservées et intégrées aux opérations d'aménagement.

(Recommandations)

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les espèces végétales à privilégier ►

Charme commun

Carpinus betulus



Orme

Ulmus



Prunellier

Prunus spinosa



Cornouiller sanguin

Cornus sanguinea



Fusain

Euonymus



Sureau noir

Sambucus nigra



Viorne

Viburnum



Troène

Ligustrum vulgare



▪ Gestion des eaux pluviales

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Le busage des fossés dans les zones à urbaniser longeant les voies existantes sera rendu obligatoire.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Exemple à l'échelle du quartier

▪ Noues et fossés

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écrêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



Exemple à l'échelle de la parcelle

- **Toit stockant**

Caractéristiques Toit stockant ou toiture terrasse, ce principe consiste en un stockage temporaire des eaux grâce à un parapet édifié sur le pourtour du bâtiment au niveau de la toiture.

La vidange de l'ouvrage est assurée par plusieurs organes de régulation.

Intégration paysagère Bonne intégration paysagère sur tout type d'habitat.

Entretien La chambre nationale de l'étanchéité recommande au minimum 2 visites par an : en fin d'automne pour vérifier que les feuilles d'arbres n'ont pas obstruées les descentes et en début d'été pour contrôler le bon fonctionnement des dispositifs de régulation

Investissement Surcoût nul par rapport à la réalisation d'une toiture "normale".

Avantages Procédé de stockage immédiat et temporaire à la parcelle ne nécessitant pas d'emprise foncière supplémentaire. La terrasse ainsi formée peut être mise en valeur par différents usages : terrains de sport, site en herbe...

Inconvénients Sa mise en œuvre nécessite une réalisation très soignée compte-tenu des problèmes d'étanchéité. La surcharge liée au stockage de l'eau ne doit pas être supérieure à celle prise en compte au titre de la surcharge neige. Un entretien régulier est également indispensable.

Synthèse

SECTEUR	SUPERFICIE GLOBALE	SUPERFICIE CONSTRUCTIBLE*	NBRE. DE LOTS ESCOMPTE**	Dont Logements sociaux***	DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE
Ch. de Montagne / Pintre	1.43 ha	1.14 ha	11	3	25-28
Laslandes	15.92 ha	12.74 ha	127	32	292-317
Pagomal (ch. de Ségaud)	2.95 ha	2.36 ha	24	6	55-60
Pagomal (ch. de Souliot)	4.93 ha	3.94 ha	39	10	89-98
Souliot	3.15 ha	2.52 ha	25	4	58-63
Al Rey / Marsau	14.50 ha	11.60 ha	116	29	266-290
Boutuguet	2.27 ha	1.86 ha	18	3	41-45
Gouderies	0.81 ha	0.64 ha	6	-	14-15
La Teulière	2,67 ha	2,13 ha	-	-	-
TOTAL	48,63 ha	38,93 ha	366	87	840 à 916

* 20% de la superficie globale déduite pour l'aménagement des VRD

** Densité retenue dans le PLH : 10 lots ou logements / ha

*** Objectif de rattrapage : production de logements sociaux 25% à minima pour toutes opérations comportant au moins dix logements

L'objectif fixé par le conseil municipal en matière de constructibilité est fixé à 45 permis par an. L'urbanisation des zones à urbaniser permet la réalisation d'environ 366 constructions, selon des surfaces parcellaires oscillant entre 500 m² et 1000 m².

Cette urbanisation permettra à la commune d'enregistrer un gain de population de l'ordre de 840 à 916 habitants (ménage de 2.3 à 2.5 personnes).

Afin d'augmenter les possibilités d'accueil de nouvelles populations, le conseil municipal examinera les **autres leviers d'action possibles** parmi lesquels :

- **Agir sur l'existant en qualifiant le bâti vacant** : Il est rappelé à ce titre que la commune de Montbeton est concernée par l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain (OPAH-RU) menée à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Montauban 3 Rivières (CMTR) et pour laquelle une enveloppe globale de 0,430 M€ a été allouée.
- **Investir les dents creuses de moindre superficie, non classées en zone à urbaniser**
- **Programmer, à plus longue échéance, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU0** :

Afin de combler le retard en termes de production de logements sociaux, et tendre ainsi vers les objectifs du PLH affiché en la matière (10 à 11% de logements sociaux), le conseil municipal a choisi de fixer comme objectif un seuil minimal de 20 logements sociaux à produire par an. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU0 – tout particulièrement la rétrocession d'une partie du champ de manœuvre – permettra de poursuivre l'objectif de rattrapage de production de logements sociaux.