

Département de la HAUTE-GARONNE

Commune de

MONTASTRUC-LA-CONSEILLERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce : 3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

Dossier d'Approbation

Maître d'oeuvre :
SARL INTERFACES+
99 Route d'Espagne - Bâtiment B
31100 TOULOUSE



Janvier 2013

Le projet de PLU propose des orientations pour l’aménagement des futures zones à urbaniser :

- **Les zones AU1 de « Bimenède » et de « Labrante »**
- **Les différentes zones AU0**

Les orientations d’aménagement sont données en complément du règlement de PLU pour certaines conditions d’urbanisation :

- l’accès aux zones,
- les principes de voirie,
- les cheminements piétonniers en lien avec le circuit de liaisons douces existant,
- la densité des constructions attendue,
- La typologie des logements ainsi que le statut d’occupation souhaité.

Ces orientations d’aménagement sont opposables en terme de compatibilité, et ne peuvent pas être remises en cause par les autorisations d’occupation du sol et les opérations d’urbanisme. Elles pourront être modifiées par une procédure de modification du PLU avec enquête publique.

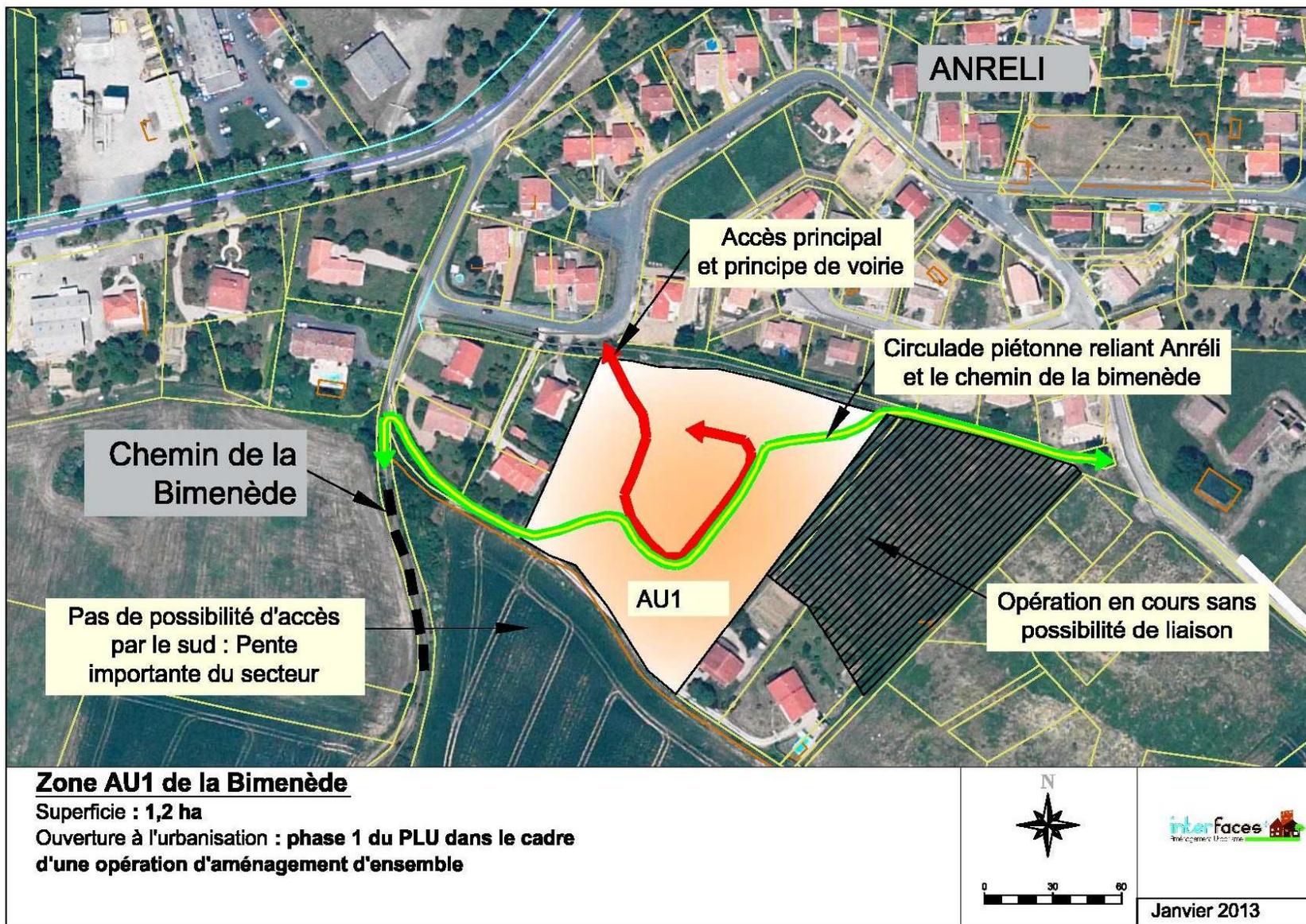
Les zones AU1 Bimenède et Labrante

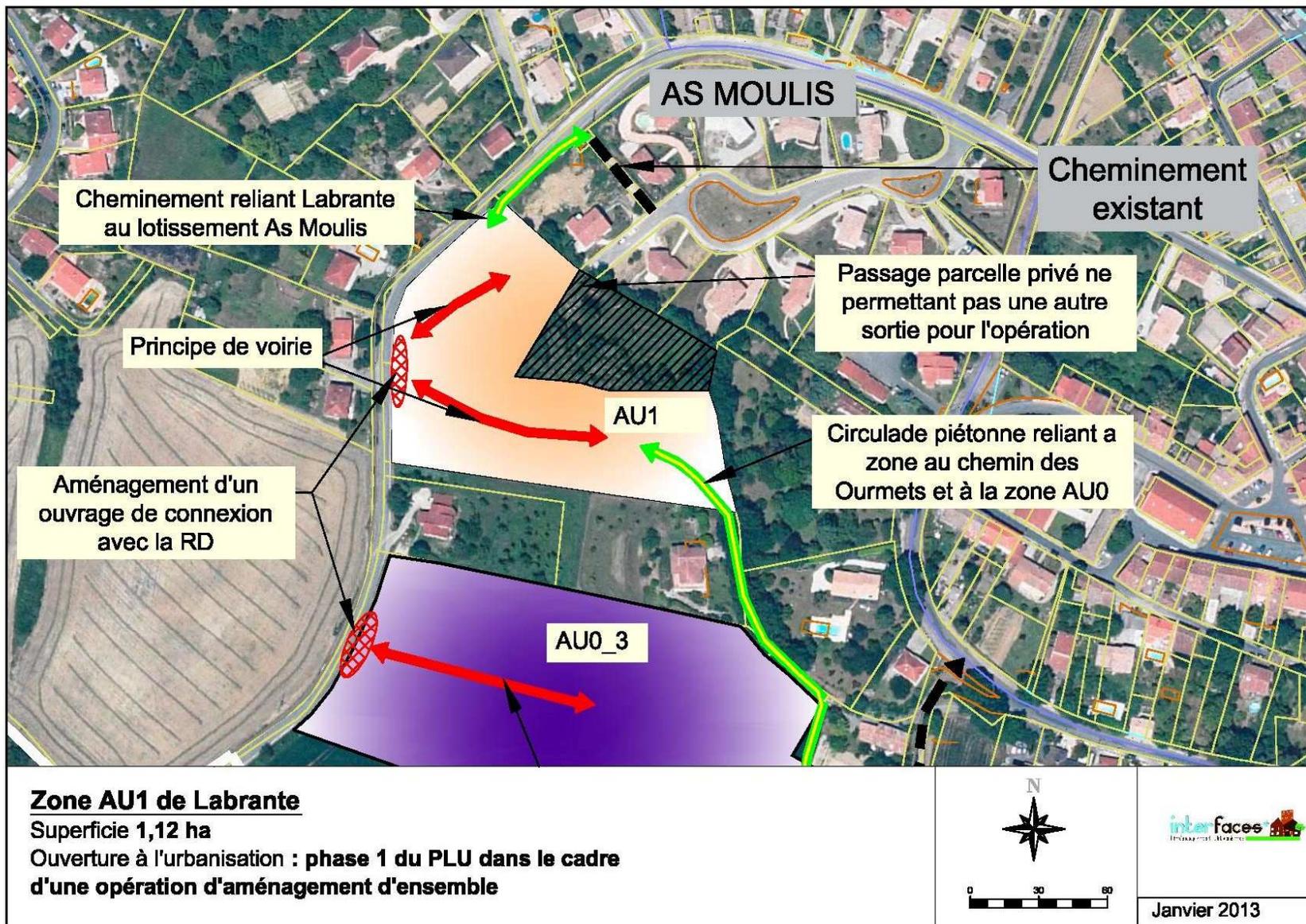
Ces deux zones représentent des terrains non valorisés résiduels du zonage POS. Toutefois, malgré leur superficie, leur situation dans des secteurs déjà urbanisés en fait des dents creuses.

C’est ainsi que la commune souhaite que le développement de chacune de ces zones se fasse dans le cadre d’un aménagement d’ensemble afin de retrouver une cohérence avec l’urbanisation existante.

Il est attendu sur chaque opération d’ensemble :

- une densité moyenne de 20 logements à l’hectare,
- une production de 40% de logements groupés et collectifs,
- une réalisation de 20% minimum de logements locatifs sociaux.





Les zones AU0

Les zones AU0 ont été définies en prolongement de la tâche urbaine existante sur des terrains relativement plats, facilement desservis et proches des équipements.

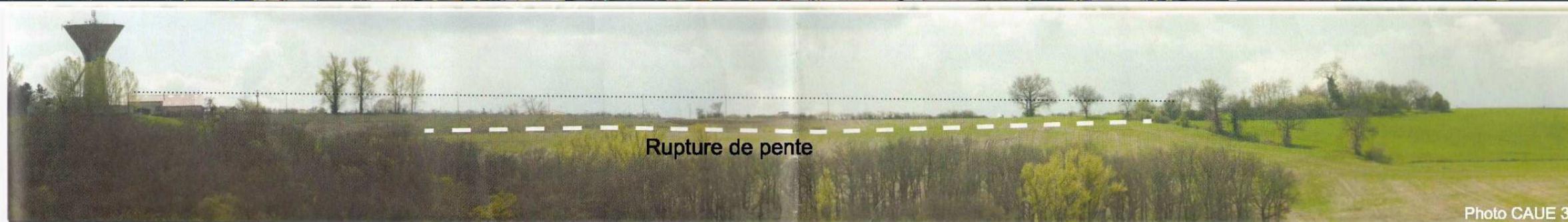
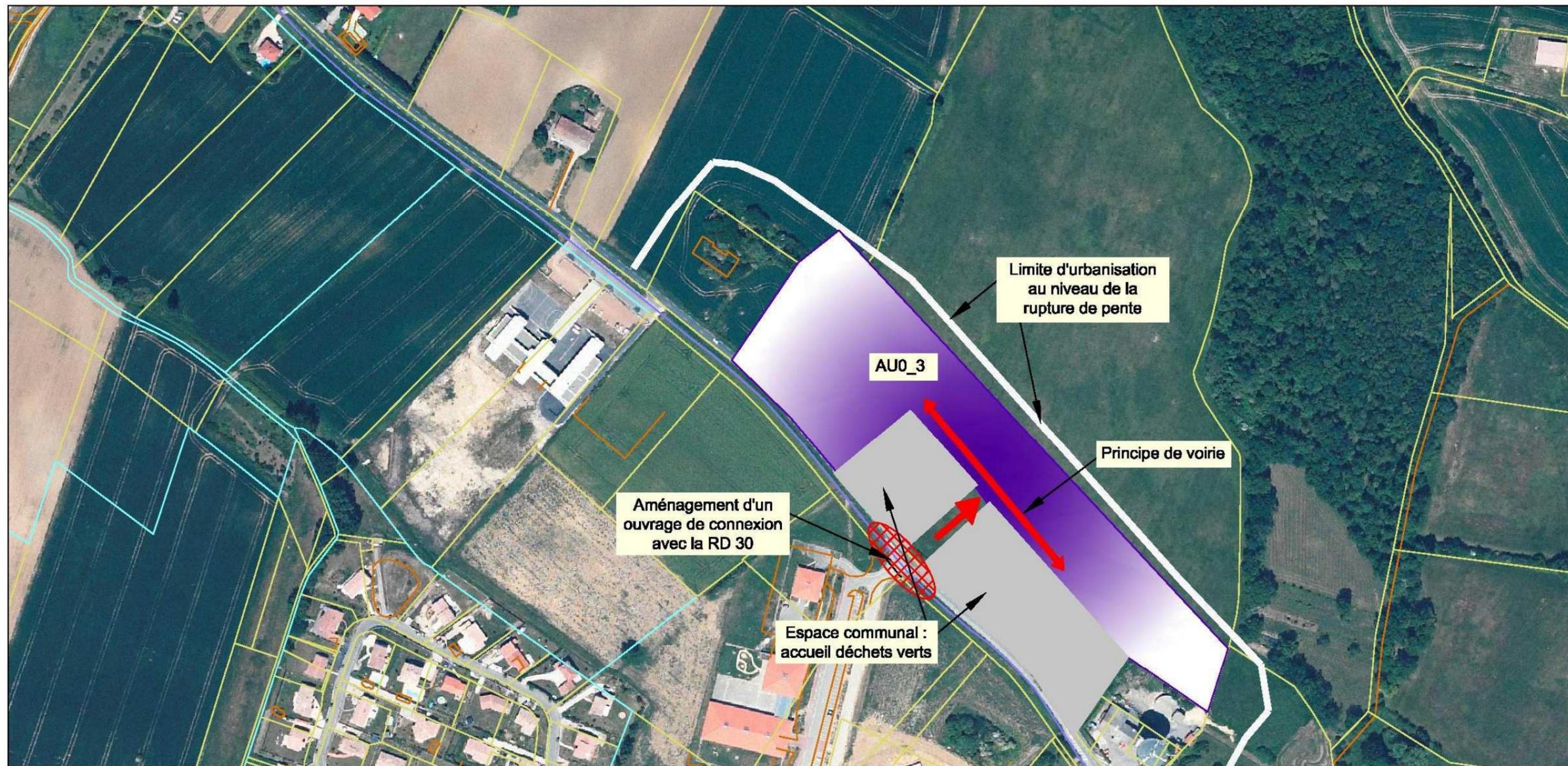
Aujourd’hui, il n’existe aucun projet précis sur ces zones, ce sont des réserves foncières où les élus prévoient le développement futur du territoire en matière d’habitats, d’équipements publics et d’intérêt collectif, et d’activités. Leur ouverture à l’urbanisation se fera en phase 2 du PLU, ainsi qu’en fonction des progressions urbaine et démographique enregistrées sur l’ensemble de la commune.

C’est pourquoi le PLU ne propose pas d’orientations d’aménagement détaillées, mais donne des indications sur le type d’habitat envisagé et les statuts d’occupation attendus dans les zones d’habitation AU0_3, ainsi que les principes de voirie et d’accès aux terrains.

Par ailleurs, lors de l’ouverture à l’urbanisation de ces zones AU0, la commune sera attentive au traitement des limites des opérations, à la hauteur des constructions, ainsi qu’à leur adaptation au terrain naturel.

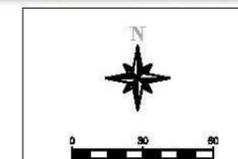
Il est attendu sur chaque opération d’ensemble :

- une densité moyenne de 20 à 30 logements à l’hectare,
- une production de 70% de logements groupés et collectifs,
- une réalisation de 20% minimum de logements locatifs sociaux.



Superficie : 2,90 ha
Ouverture à l'urbanisation : phase 2 du PLU
dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

Zone AU0_3 Route de Paulhac



Janvier 2013

