

Département de l'Ariège

Commune de **MONTAUT**

## 1<sup>ère</sup> Révision allégée du **Plan Local d'Urbanisme**

*PLU*

*approuvé le 16 décembre 2020*

*1<sup>ère</sup> révision allégée*

*approuvée le 04 octobre 2022*



## 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>1</b>
LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	1
VUE D'ENSEMBLE   CENTRE BOURG   PROGRAMMATION ET PHASAGE	2
<b>A   LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b>	<b>2</b>
1 - BELLECOSTE (UB)	3
2 - LES ESCOUMES (UB)	5
3 - FOURAM (UB)	6
4 - LES POUNTILS (AUc)	7
5 - LE HAMEAU DE FOURAM (AUc)	9



# PREAMBULE

## LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les opérations d'aménagement devront être compatibles avec les dispositions préconisées.

Ces orientations concernent des secteurs constructibles du centre-bourg, ou situés à sa proximité, et du hameau de Fouram situé au pied du village. Elles sont mises en place sur une zone urbaine et des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation.

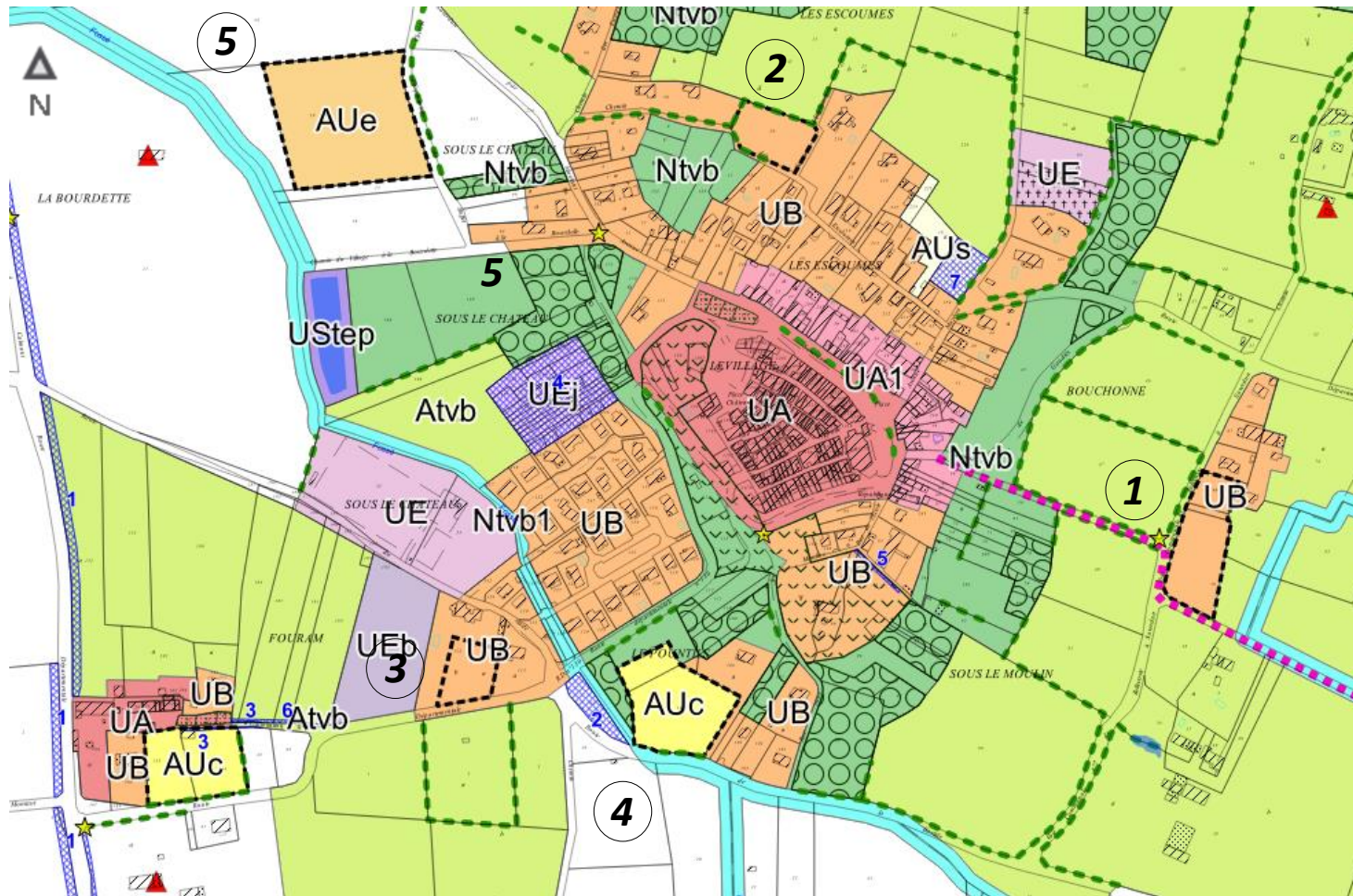
***A noter, il est rappelé que les principes d'aménagement détaillés ci-après s'appliquent de manière complémentaire avec les dispositions générales du présent règlement, notamment pour ce qui concerne la prise en compte des risques (risques d'inondation et risques liés au retrait-gonflement des argiles) et les dispositions spécifiques des zones concernées par les OAP.***

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU permettent, en cohérence avec le PADD, de préciser les actions et les opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Ces orientations sont présentées sous la forme de schémas d'aménagement accompagnés de prescriptions et de recommandations.

## VUE D'ENSEMBLE | CENTRE BOURG | PROGRAMMATION ET PHASAGE



### 1 - BELLECOSTE - ZONE UB

Zone urbaine ouverte à l'urbanisation.

### 2 et 3 – LES ESCOUMES et FOURAM - ZONES UB

Parcelles de la zone UB dont l'urbanisation nécessite un contrôle de la densification.

### 4 et 5 – LES POUNTILS et le HAMEAU DE FOURAM - ZONES AUC

Zones à urbaniser ouverte à l'urbanisation.

Ces zones, qui ne seront pas raccordées au réseau d'assainissement collectif, permettent à la commune de disposer d'une offre foncière à court et moyen terme à proximité du centre-bourg.

### 5 – SOUS LE CHÂTEAU - ZONE AUE

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation et destinée à un projet social ou d'intérêt général.

Densité moyenne : au moins 12 logements à l'hectare. / 15 logements à l'hectare pour la zone AUE

Dans les faits, la densité varie en fonction des enjeux liés à l'urbanisation de chacune des zones faisant l'objet d'une OAP : la densité instaurée pour les zones constructibles à l'approbation du PLU est compensée par une densité plus forte appliquée à la zone AUs.

# A | LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## 1 – BELLECOSTE (UB)

### ETAT DES LIEUX



un lieu-dit au pied du centre-bourg



1 - Liaison douce vers le village



2 - Une inscription en continuité de...



3 - ... l'environnement bâti existant

## OAP - BELLECOSTE / PROLONGER L'HABITAT EXISTANT

### Objectif

Autoriser un développement limité de l'urbanisation en confortant la trame urbaine et paysagère existante.

### Principes d'aménagement

#### Forme urbaine

- Implantation des constructions principales
  - A au moins 6 mètres en recul de l'emprise du chemin de Bellecoste,
  - A l'intérieur d'une bande constructible de 25 mètres de profondeur telle que représentée ci-contre (bande jaune).
- Implantation des autres constructions
  - A au moins 3 mètres en recul de l'emprise du chemin de Bellecoste (implantation possible dans les bandes jaune et rose selon les dispositions du règlement).
- Desserte
  - Depuis le chemin de Bellecoste.
  - A partir d'accès mutualisé desservant au moins deux parcelles pour les secteurs B et C.
- Axe principal de faitage des constructions principales parallèle à celui des constructions environnantes (pointillé noir, localisation dans la zone constructible donnée à titre indicatif).



**Superficie** : 5800 m<sup>2</sup>

**Densité** : au moins 9 logements / ha

**Nombre de lots** : au moins 5 (2 lots minimum pour les secteurs B et C)

**Taille des lots** : environ 1200 m<sup>2</sup>

*Parcellaire donné à titre indicatif*

## 2 – LES ESCOUMES (UB)

### OAP – FAVORISER LA DENSIFICATION

#### Densité

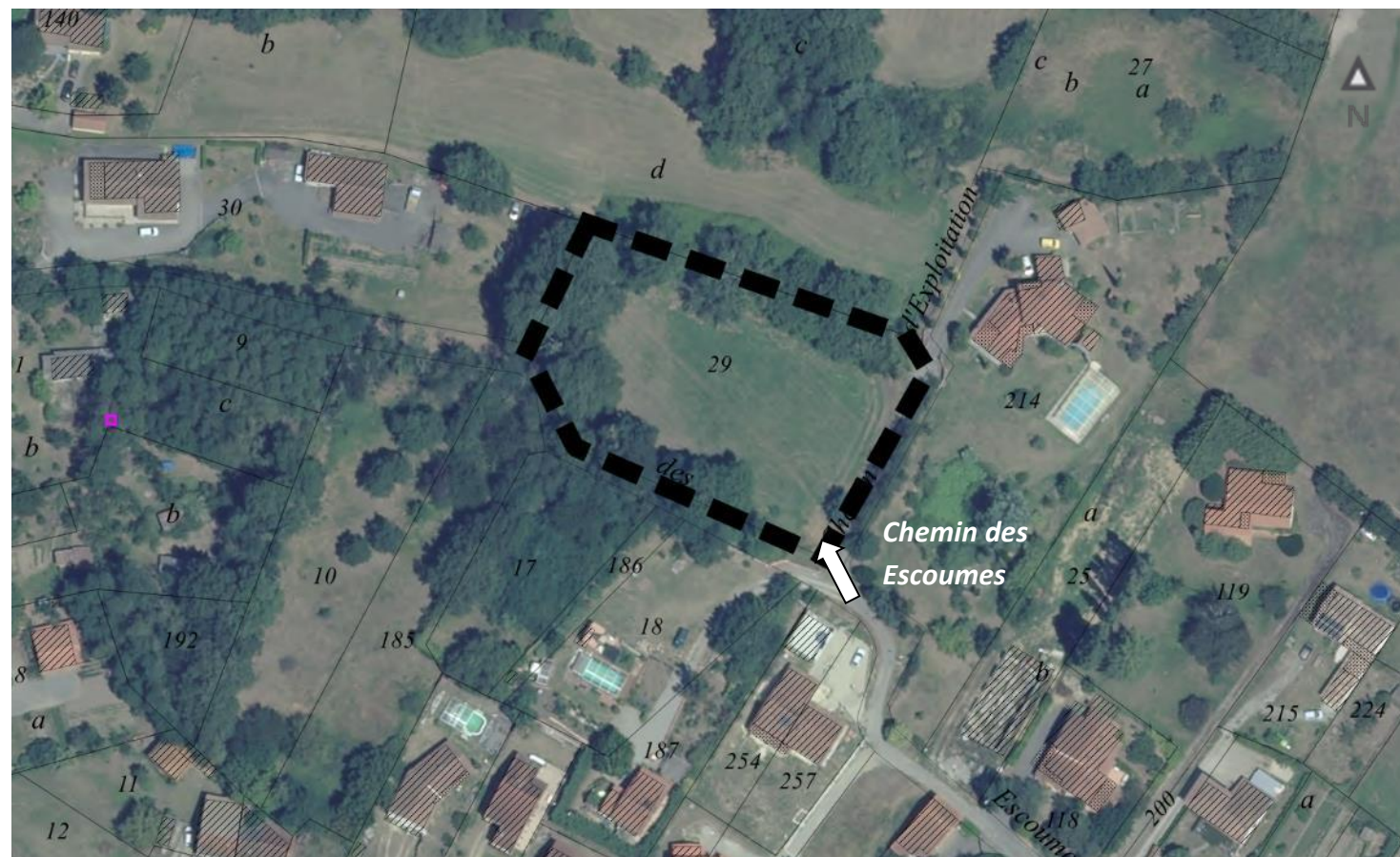
Au moins 10 logements / ha.

#### Superficie

Environ 3450 m<sup>2</sup>

#### Accès mutualisé

La desserte par un seul accès mutualisé aménagé à partir du chemin des Escoumes (flèche blanche).



### 3 – FOURAM (UB)

#### OAP – FAVORISER LA DENSIFICATION

##### Densité

Au moins 10 logements / ha.

##### Superficie

Environ 2720 m<sup>2</sup>

##### Accès mutualisé

A partir des accès existants (flèches blanches).



## 4 - LES POUNTILS (AUc)

### ETAT DES LIEUX



1 - Perspective sur la partie sud-est de la zone depuis la RD30



2 - Perspective sur la zone depuis la RD30

## OAP – LES POUNTILS / HABITER AUTOUR D'UN ESPACE PARTAGÉ CEINTURÉ DE VERDURE

### Objectifs

Favoriser la mise en place d'un secteur d'habitat centré sur un espace « commun » partagé.

### Principes d'aménagement

#### Cadre de vie / Environnement

- Conforter la qualité environnementale :
  - o Aménager un espace vert arboré à l'entrée de la zone (1) qui intègre et préserve la zone humide existante (2).
  - o Préserver et conforter les boisements existants qui constituent les limites « naturelles » de la zone (3).

#### Aménagement

- Desserte de la zone à partir de la RD30 : l'intersection avec la RD30 sera aménagée en concertation avec les services du CD09.
- Mise en place d'un espace public partagé qui structure la zone d'habitat et dessert les lots (4).

Cet espace aura une largeur d'au moins 8 mètres. Son revêtement se différenciera de celui de la voie d'accès reliant la RD30.

- Implantation des constructions principales à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptés à partir de la limite de l'espace public partagé (bande jaune).

#### A noter

Retrait-gonflement des sols argileux : zone d'aléa fort



**Superficie** : 7800 m<sup>2</sup>

**Densité** : au moins 9 logements / ha

**Réalisation** : une opération d'aménagement d'ensemble

**Nombre de lots** : au moins 7

**Taille moyenne des lots** : entre environ 700 et 1200 m<sup>2</sup>

*Parcellaire donné à titre indicatif*

## 5 – LE HAMEAU DE FOURAM (AUC)

### ETAT DES LIEUX



1- Entrée du hameau avec les jardins



2 - La grange



3 - Le « Patus », espace de vie partagé

## OAP - FOURAM / DÉVELOPPER LE HAMEAU AUTOUR D'UN ESPACE « COMMUN » CONFORTÉ

### Objectif

Autoriser un développement limité du hameau en valorisant la structure traditionnelle / Diversifier l'habitat.

### Principes d'aménagement

#### Forme urbaine

- Secteur d'habitat organisé autour d'espaces prolongeant le patis traditionnel (1) : espace « commun » structurant (2) raccordé au « CE1 » par deux accès reliés entre eux, espace vert à l'entrée du secteur d'habitat (3).
- Implantation des constructions principales à l'intérieur d'une bande constructible de 20 mètres de profondeur dans le cas général, et de 15 mètres pour les lots A à C (bande en jaune).
- Axe principal de faitage des constructions principales parallèle à celui des constructions environnantes.

#### Desserte

- Desserte des lots :
  - o A partir de l'espace « commun »,
  - o Ou à partir du « CE1 » pour les lots directement desservis par celui-ci.

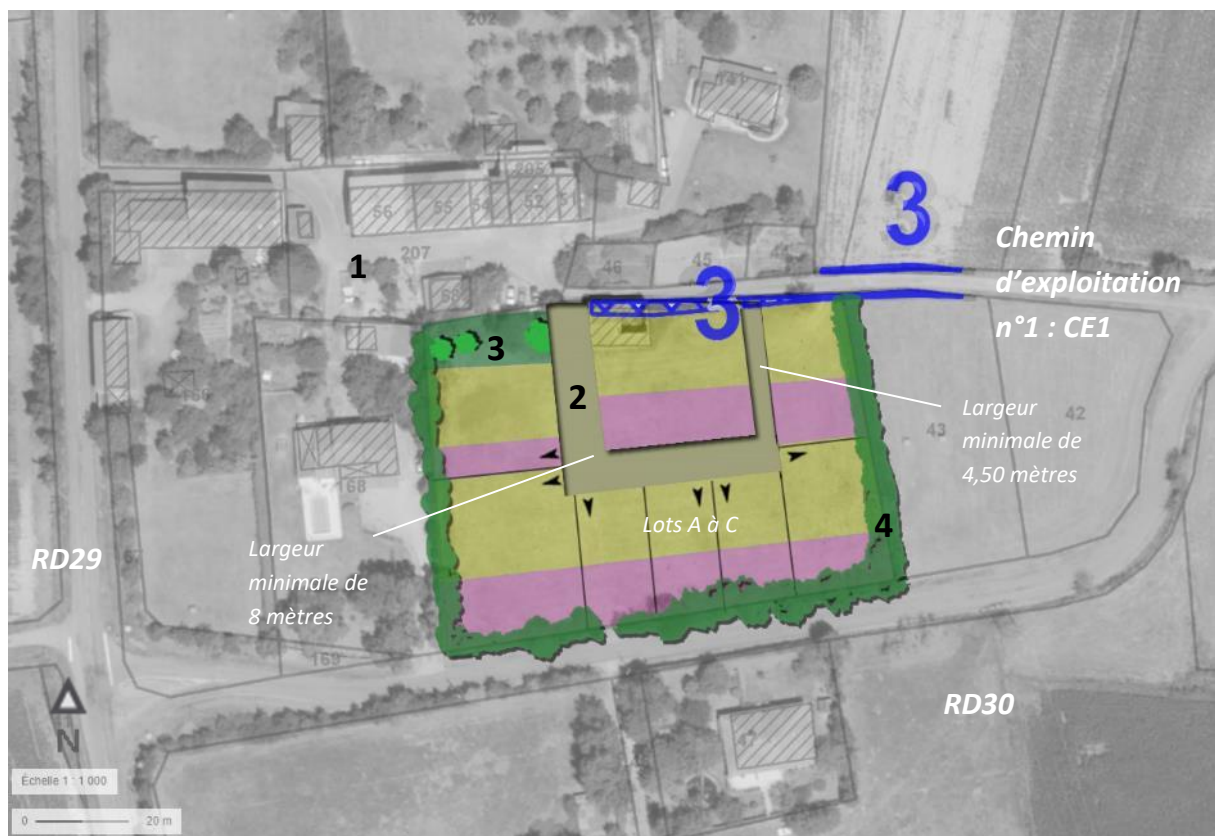
L'accès direct à la RD30 n'est pas autorisé.

#### Cadre de vie / Environnement

- Préserver et conforter les boisements existants, qui constituent les limites paysagères « naturelles » du hameau (4).

#### **A noter**

**Retrait-gonflement des sols argileux** : zone d'aléa moyen



**Superficie** : 6332 m<sup>2</sup>

**Densité** : au moins 12 logements / ha

**Réalisation** : une opération d'aménagement d'ensemble

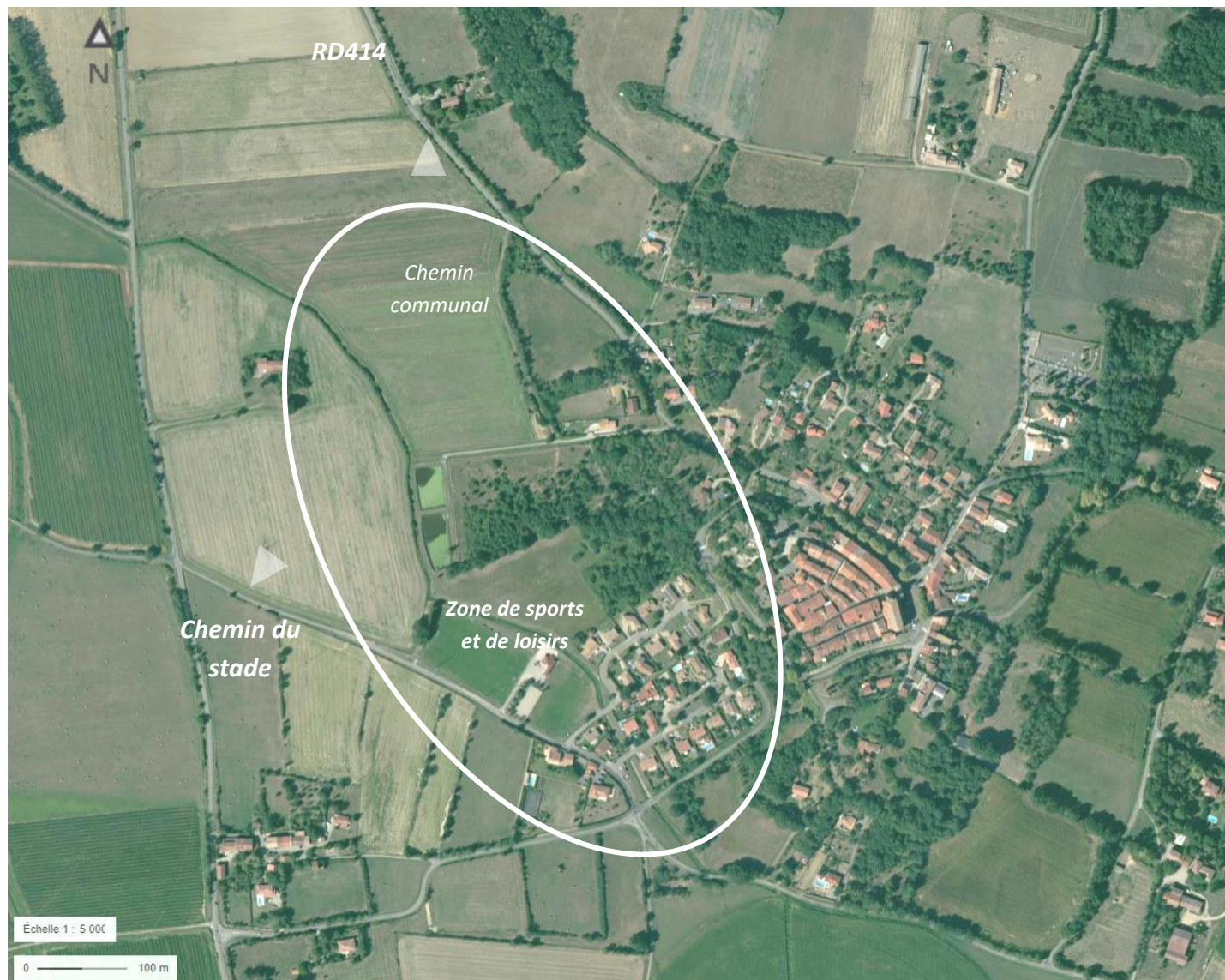
**Nombre de lots** : au moins 8

**Taille des lots** : entre environ 500 et 1000 m<sup>2</sup>

*Parcellaire et accès aux parcelles donnés à titre indicatif*

## 6 – SOUS LE CHÂTEAU (AUe)

### ETAT DES LIEUX



- Une parcelle qui s'inscrit en périphérie immédiate du centre-bourg et dont l'urbanisation confortera la partie basse du village.

- Une desserte à partir d'un chemin communal qui rejoint, côté nord, la RD 414, à hauteur de l'entrée Nord-Est du village.

- Un chemin communal qui constitue un maillon du réseau de déplacements doux du village.

- Des covisibilités depuis les axes environnants, au premier rang desquels, la RD 414 et, dans une moindre mesure, le chemin du Stade.

- Un secteur qui est situé en avant plan de la butte boisée qui ceinture le centre-bourg et qui domine le site.

## OAP – SOUS LE CHÂTEAU / DIVERSIFIER L'OFFRE RESIDENTIELLE ET FAVORISER LA MIXITE SOCIALE

### Objectif

Développer un pôle médico-social en périphérie immédiate du village / Diversifier les formes urbaines / Favoriser la mixité sociale

### Principes d'aménagement

#### Forme urbaine

- Secteur d'urbanisation groupée pouvant accueillir plusieurs bâtiments au cœur d'un parc arboré.

#### Desserte

- A partir du chemin communal qui longe le terrain et rejoint la RD414. L'intersection avec la RD414 fera l'objet d'un aménagement sécurisé en concertation avec le Conseil Départemental.
- Des liaisons douces arborées à créer en direction du village et de la zone de sports et de loisirs : le long de la RD414, avec un aménagement sécurisé à prévoir ; le long de la galage à l'ouest de la zone ; via le chemin du Buffet.

#### Cadre de vie / Environnement

- Garantir un cadre de vie de qualité et conforter la biodiversité du territoire à travers les aménagements extérieurs prévus (parcours santé et agrès, parc paysager, espace de jardins partagés...) et le traitement paysager de la zone.
- Prévoir la mise en place d'un masque végétal entre le site et l'A66.

**A noter : Retrait-gonflement des sols argileux :**  
zone d'aléa moyen

1 - Accès sécurisé à la RD414

2 - Desserte de la zone AUE par le chemin du Buffet

3 – Zone constructible (Env. 1 ha) : Zones de stationnement au nord / Bâtiments valorisant les vues vers le sud / aménagements extérieurs

4 - Bandes de recul arborées au sein desquelles sont autorisés les aménagements extérieurs du projet

5 – Liaisons douces à créer entre la MARPA et le village



**Superficie :** 16 000 m<sup>2</sup>

**Densité :** au moins 18 logements / ha

**Réalisation :** une opération d'aménagement d'ensemble

**Nombre de lots :** au moins 30