



LOTIDELIA

52, Avenue de Gascogne
31170 TOURNEFEUILLE
Tel: 05 34 39 15 39 - contact@lotihome.fr

DEPARTEMENT DU TARN ET GARONNE
COMMUNE DE MONTECH (82)

AMENAGEMENT OAP SECTEUR DES TRAVERSES
Création d'un lotissement

DOSSIER DE DEMANDE D'UN PERMIS D'AMENAGER

NOTICE DESCRIPTIVE DU PROJET



VRD CONCEPT

Zac Albasud
201 avenue d'Allemagne
82000 MONTAUBAN
Tél : 05 63 22 50 22
E-mail : montauban@vrdconcept.fr

INDICE	DATE	OBJET
A	27/10/2022	Première édition

P.A.

PA-2

DEPARTEMENT DU TARN ET GARONNE

COMMUNE DE MONTECH

Création d'un lotissement de 31 lots

4 Route de la tranchée

NOTICE DESCRIPTIVE

I) Etat initial

Le terrain se situe au sud de la commune de MONTECH, il est desservi par la route de la tranchée. Les parcelles cadastrales constituant le projet sont les n°140p, 141, 220, 35 et 152 section AE ; elles sont inscrites en zone 1AU du PLU de la commune. Il fait l'objet d'une OAP : l'OAP du secteur des Traverses.

L'assiette du futur lotissement, constitue une trouée dans l'urbanisation de la commune de MONTECH car il est l'un des seuls terrains sans constructions au cœur d'un îlot résidentiel.

D'un point de vue topographique, le terrain présente une légère déclivité nord-est / sud-ouest.

Le projet se développe sur une surface de 27 796 m².

Il est délimité :

- Au sud par la route de la tranchée et des habitations pavillonnaires.
- Au nord et à l'est par des lotissements pavillonnaires.
- À l'ouest par de l'habitat individuel.

II) Présentation du projet

a) Description des aménagements prévus :

Dans le cadre du règlement d'urbanisme de la commune de Montech et conformément à l'OAP du secteur des traverses, il est prévu de réaliser 31 lots pour des maisons d'habitation individuelles qui pourront également recevoir des professions libérales. La surface de plancher maximale de l'ensemble du lotissement est de 6 000 m² et la surface des lots est comprise entre 436 m² et 1 972 m².

Les voiries de dessertes de l'ensemble des lots seront créées ainsi que des espaces verts communs et un bassin paysager de rétention des eaux pluviales.

Il sera également aménagé deux voies « déplacement doux » de liaison avec les lotissements existants au nord et à l'est qui permettent comme demandé dans l'OAP un maillage avec le tissu urbain avoisinant et des accès privilégiés vers le centre-ville.

Les travaux du lotissement seront réalisés en une seule tranche de travaux.

b) Accès au terrain

L'accès à l'opération se fera depuis la route de la tranchée.

c) Traitement des voiries, parkings et trottoirs collectifs

Les voies et espaces collectifs du lotissement sont destinés à être intégrés au domaine public municipal. Ils respecteront à ce titre le « cahier des charges 2013 pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble ».

La voie principale du lotissement se raccordera sur la route de la tranchée. Elle sera à sens unique. Le gabarit et les rayons de giration seront compatibles avec les contraintes du ramassage des ordures ménagères et des engins de sécurité et de secours.

L'emprise de la voie à sens unique sera 8 m.

Elle présente le profil de chaussée conforme au PLU avec :

- Une voie partagée piéton/cycles/véhicules de 5,00 m de large traitée en enrobés 0/10 sur laquelle sera matérialisé une bande de 1,50m.
- Des poches de stationnements longitudinaux d'une largeur de 2,20 m traités en enrobés 0/10
- Une bande enherbée servant pour les plantations et la gestion du pluvial.

Les poches de stationnement régulièrement réparties seront disposées le long de la voie. Elles permettront le stationnement de 47 véhicules (soit > 1,5 place par lot conformément aux règles du PLU) et seront plantées d'arbres d'alignement.

Deux impasses pour desservir des lots situés en deuxième rideau seront aménagées.

d) Traitement des espaces verts collectifs

Il sera créé des espaces collectifs d'une surface totale de 1 626 m² compris deux bassins de rétention des eaux de pluie. Le bassin sera traité en espace vert paysagé accessible.

La surface d'espaces communs imposée dans le PLU est de 50 m² par lot soit 1550 m². Cette règle est respectée.

e) L'assainissement :

Le lotissement sera desservi par un réseau d'assainissement collectif.

Un système de collecte des eaux usées sera réalisé pour évacuer les futurs effluents vers le réseau existant sous la route de la tranchée.

Les eaux pluviales de l'opération seront évacuées, après rétention et régulation, pour partie vers le fossé existant le long de la parcelle côté limite de la parcelle à l'est et pour partie dans le réseau des eaux pluviales de la route de la tranchée.

f) Réseaux divers :

Chaque lot sera alimenté par des réseaux souterrains en eau, électricité, téléphone, fibre optique et éclairage public.

La puissance électrique nécessaire à l'alimentation de cette opération est de : 180 KVA

g) Ramassage des ordures ménagères et recyclables

Le ramassage des ordures ménagères s'effectuera en porte-à-porte sauf pour les lots situés dans les voies en impasse.

Deux aires de collecte seront aménagées de sorte que le camion de ramassage n'ait pas à pénétrer dans les impasses :

- à côté du lot n°3 pour les lots n°4 à 7
- à côté du lot n°15, pour les lots n°12 à 14

Chaque foyer sera doté d'un bac individuel pour la collecte des ordures ménagères résiduelles et d'un bac individuel pour la collecte des déchets recyclables. Les bacs seront à présenter à la collecte au droit des habitations ou dans les aires de collectes suivant le cas la veille ou le jour même de la collecte. La taille du bac sera adaptée au nombre de personne au foyer.

h) Traitement des limites

Conformément à l'OAP, les acquéreurs des lots en limite d'opération devront créer des haies le long des limites hors lotissement. Cette disposition est reprise dans le règlement du lotissement.