



# MONTASTRUC

---

## La Conseillère

**P.L.U.**

### Révision du Plan Local d'Urbanisme

*DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE*

1. Rapport de présentation
  - 1.2. Justifications des choix

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le  
19/07/2022

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8  
16, av. Charles-de-Gaulle  
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

**1.2**



## **A. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS 3**

### **I. Le PADD..... 4**

1. S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagers pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale ..... 5
2. Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social ..... 14
3. Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent..... 19

### **II. Cohérence des OAP avec le PADD ..... 26**

1. La compatibilité avec le PADD ..... 26
2. Les secteurs d'OAP..... 30

### **III. Justification des choix retenus dans le règlement ..... 54**

1. Délimitation des zones ..... 54
2. Les évolutions du document ..... 68
3. Les objectifs du PADD en matière d'accueil de population et de création de logements et de consommation d'espace ..... 69
4. Justification des règles ..... 75

### **IV. Compatibilité du PLU avec les dispositions supra-communales 101**

## **B. EVALUATION DES INCIDENCES ET LES CONSEQUENCES DES DISPOSITIONS RETENUES 111**

### **V. Incidences du plan et de son PADD sur le territoire communal et les justifications des options de planification prises au regard de la consommation de l'espace.....112**

1. Les incidences du plu sur le développement démographique et urbain.....112
2. Les incidences du PLU sur le développement économique .....113
3. Les incidences du PLU sur les équipements publics.....114
4. Les incidences du PLU sur le transport .....116

### **VI. Incidences du plan et de son PADD sur l'environnement .....117**

1. Les incidences et mesures sur le milieu physique .....117
2. Les incidences et mesures sur les ressources naturelles .....118
3. Les incidences et mesures sur le paysage et le patrimoine .....120
4. Les incidences et mesures sur la biodiversité et les milieux naturels.....123
5. Les incidences et mesures sur les espaces agricoles et la consommation foncière.....127
6. Les incidences et mesures sur les réseaux et la gestion des déchets.....129
7. Les incidences et mesures sur les risques et les nuisances .....130
8. Les incidences et mesures sur les énergies et le changement climatique .....132

### **C. EVALUATION DU PLU ET INDICATEURS DE SUIVI 133**



**VII. Preamble ..... 134**  
1. Indicators of follow-up, criteria and modalities retained..... 135

## **A. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS**

---

## I. Le PADD

La commune de Montastruc-La-Conseillère dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 janvier 2013.

Par délibération en date du 13 janvier 2016, le conseil municipal a prescrit la révision de son PLU. Dans ce cadre plusieurs objectifs ont été définis :

- Sur la thématique « économique », pour laquelle certains compléments pourraient être étudiés en vue d'affirmer le positionnement de la commune dans son rôle de « pôle d'équilibre » du SCOT,
- Sur la partie réglementaire du PLU, pour laquelle, concernant le règlement écrit, pourraient être examinées et reformulées les dispositions qui, dans la pratique, se sont avérées inappropriées ou sujettes à interprétation et, concernant le zonage, pourrait être réévaluée l'adéquation de certains emplacements réservés ou certaines délimitations de zone avec l'évolution des projets et de leur faisabilité.

Un diagnostic ainsi qu'un état initial de l'environnement ont été réalisés, en découle un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et l'élaboration d'un zonage réglementaire et graphique. Après arrêt du dossier le 24 juillet 2019, la nouvelle municipalité a retiré la délibération d'arrêt du projet de révision le 28 juillet 2020 et a prescrit la reprise de l'étude de révision.

Pour répondre à ces objectifs, la réflexion menée dans le cadre du PADD définit 3 axes du projet de la commune déclinés en 7 grandes orientations

qui ont été définies comme feuille de route du développement de la commune horizon 2030 :

- ✓ Axe 1 : S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagers pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale :
  - Protéger les espaces naturels et agricoles pour renforcer les fonctions écologiques des espaces,
  - Préserver les ouvertures sur le grand paysage et valoriser le patrimoine identitaire,
  - Replacer la nature au cœur de la ville.
- ✓ AXE 2 : Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social :
  - Construire un territoire des proximités,
  - Consolider un modèle en faveur du lien social et de la mixité sociale et générationnelle.
- ✓ AXE 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent :
  - Maîtriser le développement de l'urbanisation dans une logique de cohérence territoriale et de développement durable,
  - Préserver et développer les commerces de proximité, tout en promouvant le développement économique.

## **1. S'appuyer sur la trame et les marqueurs paysagers pour maîtriser durablement le développement urbain et préserver l'identité paysagère et patrimoniale communale**

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, les orientations définies en ce sens se situent à différentes échelles et concernent différents milieux.

### ***Protéger les espaces naturels et agricoles pour renforcer les fonctions écologiques des espaces***

Le projet de territoire s'appuie sur la préservation des richesses locales en préalable au développement urbain, un processus d'inversion du regard a permis de poser le cadre des éléments à préserver en amont de la détermination des espaces de développement.

En effet, plus de la moitié du territoire est composée d'espaces naturels et agricoles qui façonnent le paysage communal et encadrent l'urbanisation de Montastruc-la-Conseillère.

Depuis les points hauts et lignes de crêtes, de nombreuses perspectives visuelles s'ouvrent sur le noyau villageois et sur un paysage agricole avec

au loin la chaîne des Pyrénées qui se dévoile. Ce paysage singulier et emblématique nécessite une attention particulière, parce qu'il contribue à l'identité de Montastruc comme à celle de son bassin de vie et valorise son cadre de vie.

Au-delà des enjeux purement écologiques, maintenir la place de la nature en ville sera également une priorité dans le développement du territoire pour garantir la qualité de vie sur le territoire.

De façon globale, le projet de développement urbain recentré autour des zones urbaines existantes contribuera à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, composantes identitaires du territoire à préserver.

- **Action 1 : Valoriser et maintenir des composantes paysagères structurantes de la commune**
  - Protéger les masses boisées qui marquent et animent le paysage communal, et constituent des continuités écologiques majeures,
  - Préserver les haies, les alignements d'arbres et les arbres remarquables présents dans l'espace agricole et urbain, et encourager leur restauration.

Les composantes de la biodiversité commune du territoire sont associées à des espaces à protéger, il s'agit principalement des masses boisées et des bois constituant des corridors locaux, complétés du réseau de haies, des alignements d'arbres et des zones humides composant des ensembles de taille plus modeste.



Les milieux boisés sont des richesses locales en ce sens où, sur un territoire dominé par les grandes cultures, ces ensembles constituent des réservoirs pour des espèces de faune et de flore communes, complétés par un réseau de haies et d'arbres jouant un rôle pour la constitution de continuités écologiques, mais également dans la lutte contre les phénomènes de ruissellement. Ainsi le PADD prévoit de protéger ces milieux et de les relier, dans la mesure du possible, aux grands ensembles et aux corridors précités afin de traiter la question de la biodiversité de façon globale.

La commune ne fait pas l'objet d'un classement en ZNIEFF ou en zone Natura 2000 qui constituent des noyaux de biodiversité majeurs pour tout le cortège faunistique et floristique. Des milieux boisés sont identifiés par le SCoT Nord Toulousain en tant qu'espaces naturels remarquables ou de qualité notable ainsi que trois zones humides identifiées par le CD31. Ces espaces peuvent servir de lieu de passage, de repos, et d'alimentation à un certain nombre d'espèces faunistiques arboricoles ainsi qu'aux grands mammifères.

Ces milieux font l'objet d'une protection en limitant la constructibilité, notamment par la mise en place d'une zone NZh (zone naturelle humide) sur les espaces identifiés en tant que zones humides et par la mise en place d'une zone naturelle N. Mesure pouvant être renforcée par des dispositions spécifiques en fonction des enjeux identifiés, notamment par la mobilisation de l'art. L113-1 du Code de l'Urbanisme en classant les boisements les plus importants en Espaces Boisés Classés. Les haies et alignements d'arbres font également l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23 du CU en identifiant des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

- Action 2 : Protéger les trames vertes et bleues
  - Maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvage,
  - Assurer les liens et continuités vers les territoires limitrophes afin d'inscrire le projet dans un réseau écologique supracommunal en cohérence avec le SCoT et les enjeux de la TVB.

Le projet vise à prendre en compte le patrimoine environnemental du territoire et à préserver ses liens avec les espaces plus larges, en intégrant les corridors écologiques et les réservoirs de la trame verte et bleue identifiés dans le Schéma Régional Cohérence Ecologique et le SCoT Nord Toulousain à son projet de développement comme patrimoine commun à protéger et à valoriser. L'objectif est ainsi de maintenir les continuités écologiques propres au territoire mais également d'assurer leurs continuités à une échelle plus large.

Ces milieux font l'objet d'une protection en limitant la constructibilité, notamment par la mise en place d'une zone naturelle NCo (zone naturelle corridor écologique) sur les espaces identifiés en tant que corridors écologiques couvrant notamment les cours d'eau et les espaces liés, notamment la ripisylve et la végétation associée.

- Action 3 : Préserver les espaces agricoles
  - Maintenir des espaces agricoles homogènes pour assurer l'unité agricole et pérenniser l'activité,
  - Préserver et protéger les terres à forte valeur agronomique en fixant les limites claires à l'urbanisation,

- o Mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et urbains afin de limiter les risques de conflits liés à l'exploitation des terres agricoles, mais aussi pour accompagner l'intégration de l'urbanisation dans le paysage.

L'activité agricole occupe une large part du territoire communal (60%), ainsi elle joue un rôle central principalement du point de vue paysager. La volonté communale est d'accompagner le maintien de l'activité agricole tout en préservant les paysages et le patrimoine participant de l'identité locale.

Le projet communal réinterroge les pratiques passées en favorisant une urbanisation par la densification et l'intensification du tissu urbain, et exclue tout mitage supplémentaire afin de préserver les espaces agricoles. La grande majorité des espaces cultivés est classée en zone agricole, dans un souci de préservation des espaces de culture, les espaces de développement urbain sont préférentiellement situés sur les terres les moins valorisables par leur position dans le tissu urbain. Il s'agit ici de privilégier le développement de l'habitat sur les terres enclavées ou en relation directe avec de l'habitat, dont la culture est ainsi progressivement rendue difficile. La priorité est donc donnée au développement de l'activité agricole en limitant le développement de l'habitat dans ce secteur où l'empreinte agricole est avérée.

Dans cette même optique, les zones de développement urbain ne sont pas situées à proximité des exploitations de façon à ne pas créer de situations pouvant générer des conflits d'usages entre habitat et agriculture. La concentration des zones urbaines autour du cœur de bourg, des zones actuellement urbanisées et des constructions existantes participent à la

préservation des terres agricoles, limitent leur fragmentation et la concurrence avec l'habitat.

La gestion de l'interface entre les zones urbaines et les espaces agricoles fait l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques accompagnant une végétalisation progressive de ces limites aboutissant à la reconstitution de haies qui ont des bienfaits multiples : protection des cultures contre les vents, rôle de corridor écologique, limitation des conflits, ...

La concentration de l'urbanisation et la définition de limites entre habitat et agriculture permet de neutraliser les espaces et paysages agricoles de façon durable.

L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour finalité de préserver durablement les espaces agricoles, les paysages et les ressources du territoire et de pérenniser l'équilibre existant sur le territoire.



Figure 1 : Orientation 1 : Protéger les espaces naturels et agricoles pour renforcer les fonctions écologiques des espaces, extrait du PADD

## ***Préserver les ouvertures sur le grand paysage et valoriser le patrimoine identitaire***

Le patrimoine et les paysages locaux font partie de l'identité locale et participent au cadre de vie qualitatif offert par le territoire. Le projet de la commune vise à allier développement urbain, amélioration de la qualité de vie et préservation de ces composantes emblématiques.

- **Action 1 : Accompagner la découverte des sites, du patrimoine et des espaces naturels**
  - Préserver les cônes de vues offerts sur le grand paysage depuis les belvédères du territoire, et sur le bourg ancien depuis la campagne,
  - S'appuyer sur la trame paysagère et la topographie pour développer les modes actifs : développement du réseau de chemins communaux et de pistes cyclables en partenariat avec la communauté de communes des coteaux du Girou,
  - Maintenir et connecter les chemins de randonnées qui traversent la commune et relient les communes voisines.

Les paysages locaux sont largement influencés par la tradition agricole de la commune, notamment les points de vue sur le grand paysage depuis les axes de communication et sur le bourg ancien depuis la campagne. Ainsi dans un souci de préservation de ces espaces, les futures zones à urbaniser ont été définies afin de ne pas impacter ou dégrader les perspectives visuelles majeures.

Dans un territoire où les déplacements sont largement guidés par l'utilisation de la voiture et dans une logique de réduction des émissions de gaz à effet de serre, il est privilégié une implantation des équipements, services et commerces dans les noyaux urbains constitués afin de les rendre largement accessibles grâce à une desserte en mode doux. Cette amélioration des accès se traduit par des actions portées par la collectivité, par le développement du maillage doux dans les nouveaux quartiers et par la mise en place d'emplacements réservés pour créer de nouvelles voies douces sécurisées ou aménager des axes existants.

L'objectif est de créer un réseau de déplacements sécurisé reliant les équipements structurant le territoire, implantés sur les axes principaux de mobilité sur lesquels vient se raccorder un maillage doux ramifiant les zones d'habitat et les zones économiques. Plus largement, la commune souhaite également faciliter les connexions douces avec ses communes voisines, notamment Garidech et Gagnague pour faciliter notamment l'accès au futur lycée de Gagnague depuis le pôle d'échange multimodal de Montastruc-La-Conseillère.

La constitution de ce réseau de déplacement sécurisé a pour objectif de rendre accessible les fonctions majeures de la cité participant au rôle de centralité du cœur de ville en le plaçant au cœur du fonctionnement urbain mais également de mettre en scène les richesses locales et favoriser leur découverte autant par les visiteurs que par les habitants.

- **Action 2 : Préserver le patrimoine et l'identité du territoire**
  - Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage,



- Traduire le caractère et l'authenticité patrimoniale de la commune dans le projet urbain,
- Définir des règles pour préserver le bâti ancien et les formes architecturales remarquables.

Identifiées à l'échelle du SCoT Nord Toulousain, les entrées de villes identifiées feront l'objet d'un traitement permettant de les valoriser mais également de marquer ces entrées de villes par des aménagements qualitatifs visant à soigner la transition campagne/ville.

Montastruc-La-Conseillère bénéficie d'une qualité patrimoniale préservée qu'il convient de valoriser en protégeant notamment le patrimoine remarquable (fermes, belles demeures, centre bourg de qualité...). Ainsi, le bâti ancien fait l'objet de mesures de sauvegarde pour le rôle qu'il joue dans le paysage et l'identité locale. Notamment par la mobilisation des articles L151-19 du CU permettant de protéger le patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Enfin, le règlement proposé permettra de s'appuyer sur la trame bâtie existante et plus largement sur son aspect afin de faciliter l'intégration des nouveaux projets à Montastruc-La-Conseillère. Le référentiel du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne pour le midi toulousain est notamment mobilisé.

L'ensemble de ces actions inscrites dans le PADD a pour finalité de conjuguer développement urbain, préservation des qualités identitaires locales et amélioration de la qualité de vie sur le territoire.



Figure 2 : Orientation 2 : Préserver l'ouverture sur le grand paysage et valoriser le patrimoine identitaire, extrait du PADD

## *Replacer la nature au cœur de la ville*

- Action 1 : Affirmer et renforcer les trames vertes urbaines pour maintenir les ambiances existantes d'une nature ancrée en ville
  - Préserver les espaces boisés et les parcs remarquables qui constituent des lieux de respiration et de biodiversité dans le tissu urbain,
  - S'appuyer sur la diversité des expressions de la nature en ville pour préserver le bien-être des habitants : pollution, adaptation au changement climatique, santé, ...

Les richesses environnementales sont également à protéger au sein du tissu urbain préservant les espaces de respiration de la commune. La commune de Montastruc-La-Conseillère dispose d'un centre urbain dense, marqué par une structure de Bastide. Ainsi, la commune se compose de plusieurs grands parcs associés à de belles demeures, tel que le Château de Montastruc. A défaut d'être ouverts au public, ces espaces ont comme bénéfices de réduire les effets des îlots de chaleur urbains tout en captant la pollution atmosphérique, des externalités positives sur la santé des habitants. La commune souhaite ainsi maintenir ces espaces pour les bienfaits qu'ils apportent au territoire et à ses habitants et plus largement pour préserver la qualité de vie sur la commune.

Des dispositions spécifiques sont prises par la commune dans ce PLU révisé, notamment par la mobilisation de l'art. L113-1 du Code de l'Urbanisme en classant les boisements et les parcs les plus importants en Espaces Boisés Classés. Mais également par la mobilisation d'une protection au titre de l'article L151-19 du CU en identifiant le patrimoine

paysager à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

- Action 2 : Préserver et développer le potentiel végétal des quartiers
  - Reconquérir et requalifier les espaces publics trop minéralisés, par des plantations, la création de noues végétalisées et autres aménagements concourant à cet objectif
  - Prévoir des aménagements favorables à la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement en intégrant une diversité de problématiques : adaptation au changement climatique, densité, usage des espaces publics, ruissellement des eaux, ...

La commune souhaite accompagner la transition vers un modèle plus vertueux et plus soucieux de l'environnement en favorisant notamment la reconquête de la nature au sein du tissu urbain. En effet, longtemps cantonnée à un décor, la nature en ville reprend aujourd'hui une place essentielle dans le cadre de vie urbain en redonnant sa place au vivant. La nature en ville constitue aujourd'hui un impératif incontournable dans la mise en œuvre de l'aménagement urbain. Un autre aspect non négligeable est le bien-être des habitants pour qui ces espaces de calme favorisent le repos et l'apaisement dans un milieu urbain relativement dense.

Le PADD identifie ainsi trois secteurs d'espaces publics à requalifier correspondant au pôle d'échange multimodal, à la place du marché et plus globalement au centre ancien pour préserver et développer le potentiel végétal de ces espaces centraux.

La commune souhaite également poursuivre cette dynamique au sein des futurs secteurs de développement en prescrivant des mesures favorables à la nature en ville et au bien-vivre sur la commune. A titre d'exemple, la commune souhaite notamment limiter l'imperméabilisation des sols pour maîtriser le ruissellement des eaux de pluie et épargner la ressource en eau en imposant des systèmes de rétention et de stockage des eaux de pluie à la parcelle.



Figure 3 : Orientation 3 : Replacer la nature au cœur de la ville, extrait du PADD

## **2. Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social**

Le bon fonctionnement de la ville et de son bassin de vie s'appuie sur une proximité des différentes fonctions que le territoire abrite, de l'emploi, du logement et des services mais également des lieux de consommation, d'enseignement, d'activités culturelles ou sportives et sur les espaces publics.

Cette mixité fonctionnelle source de cohésion sociale à laquelle la collectivité est attachée, est à conforter. Il s'agit de construire un territoire des proximités, adapté aux évolutions des modes de vie et aux besoins des habitants tout en portant une attention particulière aux secteurs stratégiques du bassin de vie.

Ainsi, la commune, comme l'intercommunalité, souhaite réduire les déplacements motorisés et favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture tout en offrant des services de proximité et de qualité à tous les habitants.

### ***Construire un territoire des proximités***

- Action 1 : Composer une trame d'espaces publics
  - Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'échanges,
  - Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements,
  - Enrichir l'école d'un espace public fédérateur au cœur des dynamiques de la ville.

Montastruc-La-Conseillère bénéficie d'une qualité patrimoniale préservée en termes de cadre bâti, mais également de non bâti. L'objectif des interventions sur les espaces publics sera notamment d'atténuer la place de la voiture sur les espaces publics centraux pour faciliter le développement d'autres usages que la circulation automobile, usages participant de l'animation locale et propices aux échanges.

Au sein des futurs secteurs de développement la commune souhaite voir se développer des espaces communs qualitatifs, orientés vers le végétal afin notamment d'assurer les continuités paysagères et environnementales en amenant la biodiversité au cœur des quartiers.

L'aménagement et la rénovation de l'école élémentaire Vinsonneau en cœur de bourg s'inscrivent dans la création d'un territoire de proximité chère à la collectivité. Cet équipement central va venir mailler, structurer et impulser une dynamique au sein même du bourg ; sur la base des réflexions déjà engagées par la collectivité, le projet de nouvelle école permettra de



créer un espace apaisant pour les enfants et habitants. Il doit participer au développement d'espaces de convivialité et d'échanges où commerces et services impulseront la dynamique en ce point central qu'est l'Avenue de Castelneau tout en mettant en valeur le patrimoine historique du bourg.

- **Action 2 : Aménager une armature de déplacements actifs performante et accueillante**
  - Positionner la gare en pôle multimodal et en améliorer l'accessibilité,
  - Organiser et structurer les déplacements entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : la gare, les pôles d'équipements, la zone d'activités de l'Ormière et le futur lycée,
  - S'appuyer sur un aménagement structurant sur la RD 888 et y connecter un réseau de voies douces reliant les quartiers et les pôles structurants.

Les enjeux des mobilités à l'échelle intercommunale ont été étudiés dans le cadre de l'élaboration du Schéma directeur cyclable mené par la C3G en 2020-2021. La révision du PLU relaie les actions d'aménagement de ce schéma directeur et propose une organisation spatiale qui va s'efforcer de mettre du lien entre les quartiers tout en sécurisant les déplacements sur le territoire communal.

Le projet de PLU porte ainsi un projet tourné vers plus de mobilités douces et de transports en commun notamment en positionnant la gare en tant que pôle multimodal en cohérence avec la politique menée à l'échelle nationale, en effet la commune a été lauréate du 4ème Appel à projets de l'Etat sur les Transports Collectifs en Site Propre et Pôles d'Echanges Multimodaux.

Cet espace revalorisé permettra de faire converger trains, bus, cycles et piétons et ainsi irriguer le reste de la ville.

La commune souhaite organiser et structurer les déplacements entre le centre bourg Montastrucois et les différentes polarités territoriales à savoir la gare, les pôles d'équipements scolaires, la zone d'activités de l'Ormière et à plus large échelle le futur lycée de Gragnague. Cette restructuration et la connexion entre ces différents espaces sera assurée par le développement d'une liaison piétonne entre les équipements publics du plateau sportif, le centre-bourg et la gare pour faciliter et sécuriser les mobilités douces.

L'objectif du projet est de reconnecter les différents pôles de la commune afin de créer une synergie basée sur la proximité, le partage et la sécurité des usagers.

- **Action 3 : Apaiser les déplacements dans l'enveloppe urbaine**
  - Sécuriser le carrefour de la Conseillère, maillon central dans les mobilités communales,
  - Poursuivre les actions de sécurisation et de réduction de la vitesse des véhicules à l'intérieur de l'agglomération et sur les axes principaux de liaison,
  - Organiser une offre en stationnement satisfaisante proche des commerces du centre bourg, du carrefour de la Conseillère et sur le site de la gare.

La RD888 traverse la commune et présente une coupure historique dans la ville qu'il s'agit d'atténuer notamment en sécurisant le carrefour de la Conseillère, maillon central de la commune. D'autre part, il est constaté que

les véhicules roulent de plus en plus vite au cœur de la zone urbaine. La commune souhaite poursuivre ses actions de sécurisation afin d'apaiser les déplacements au sein du tissu urbain. Elle souhaite aussi offrir aux usagers

des secteurs prédéfinis destinés au stationnement, pour faciliter l'accès aux commerces et aux services.

- Eléments de contexte
-  Autoroute
  -  Voie ferrée
  -  Départementale principale
  -  Départementale secondaire
  -  Contour commune
- Trame d'espaces publics à composer
-  Trame urbaine
  -  Futurs secteurs de projets à dominance habitat
  -  Futurs secteurs de projets à dominance économique
  -  Futurs secteurs de projets mixtes
  -  Equipements structurants
  -  Commerces de proximité
- Armature de déplacements actifs performante et accueillante
-  Axe de déplacement structurant
  -  Axe de déplacement secondaire
  -  Centralité à conforter
- Déplacements apaisés
-  Organiser l'offre de stationnement

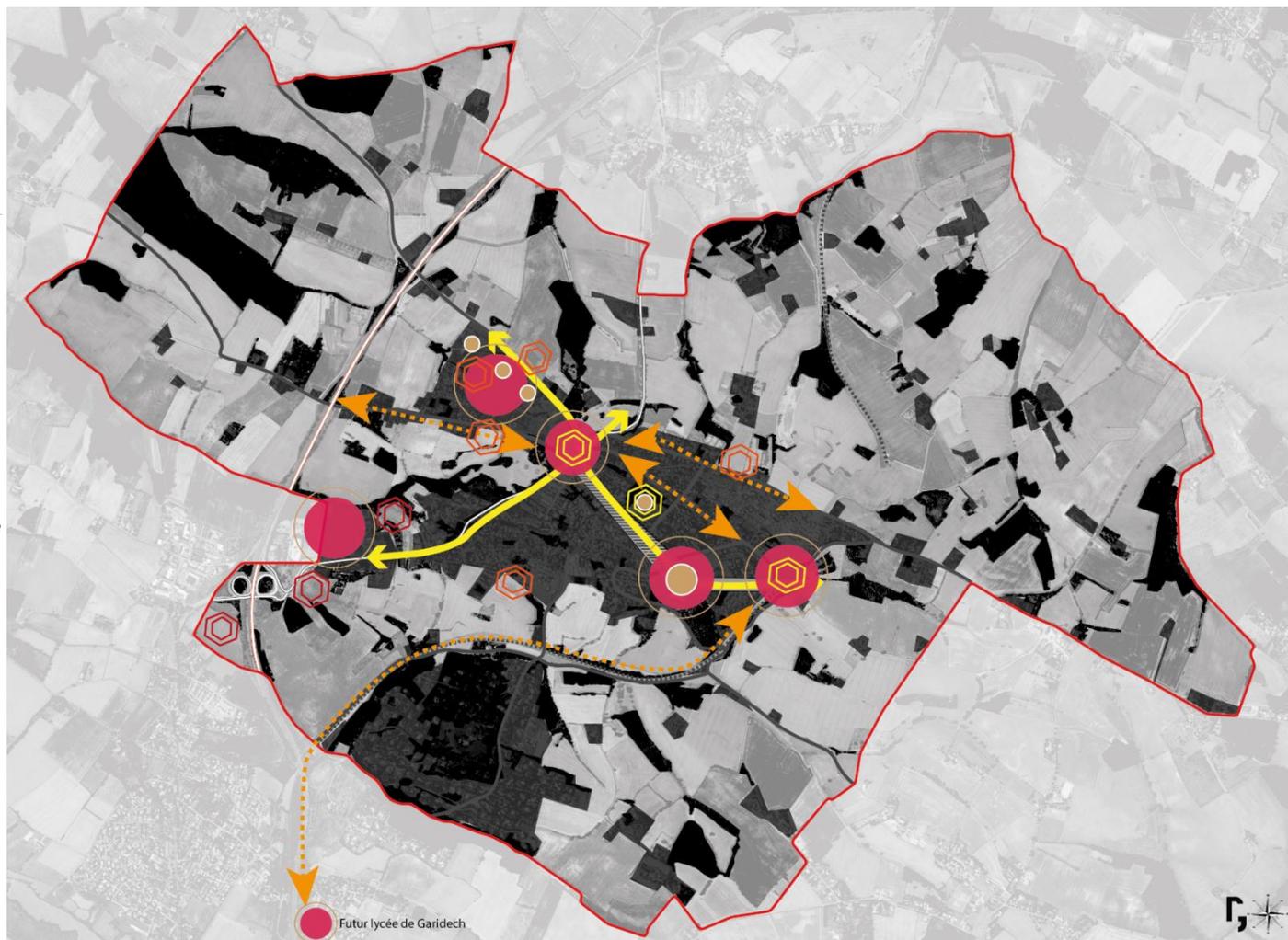


Figure 4 : Orientation 1 : Construire un territoire des proximités, extrait du PADD

## ***Consolider un modèle en faveur du lien social et de la mixité sociale et générationnelle***

- Action 1 : Accompagner un parcours résidentiel complet tout en assurant une répartition équitable des différents types de logements et à destination de différents profils au sein des futures opérations d'aménagement :
  - Diversifier le parc de logements,
  - Satisfaire les besoins en Logements Locatifs Sociaux (LLS),
  - Permettre la production de logements à destination des séniors.

Le projet urbain organise les nouveaux secteurs de développement en continuité et en lien avec le noyau urbain existant afin de maintenir son animation par l'accueil de nouvelles populations.

La diversification du parc de logements est rendue indispensable en raison de la complexification des modes de vie ainsi que la multiplication des trajectoires résidentielles. Montastruc-La-Conseillère doit répondre à des besoins multiples afin de maintenir sa population sur place et aussi permettre l'accueil de nouveaux habitants. Cet enjeu d'attractivité passera par une réflexion sur la qualité et l'offre urbaine pour les habitants d'aujourd'hui et de demain.

La commune est déjà engagée dans cette démarche de diversification néanmoins son parc de logements est aujourd'hui encore largement orienté vers de la maison individuelle. Elle fait le choix de poursuivre cette démarche et également de s'orienter vers des projets innovants de type

opération d'habitat groupé et intergénérationnel qui permettent d'organiser le tissu urbain, de développer plus de densité et d'offrir une réponse à différentes étapes des trajectoires résidentielles.

Sur les dernières années, la commune de Montastruc-La-Conseillère a connu un développement de son parc de logement qui a profité au parc locatif. Le projet porté dans le cadre du PLU vise à poursuivre ce processus de diversification du parc de logements pour apporter une réponse plus large aux besoins des populations présentes et à venir.

C'est pourquoi la recherche de nouvelles formes urbaines est privilégiée pour mettre en œuvre un urbanisme plus durable avec un impact limité. De plus, la mise en place d'OAP définissant des principes d'aménagement transversaux sur les secteurs de développement vise à créer des quartiers plus conviviaux, mieux intégrés au fonctionnement urbain et bénéficiant d'une meilleure insertion architecturale et paysagère sur un territoire sensible paysagèrement.

L'offre de logements sociaux représente environ 8 % du parc existant en 2018 selon l'INSEE. Elle doit donc être adaptée et développer pour répondre à des besoins multiples liés à une pluralité de profils. En effet, la représentation limitée du parc social sur le territoire est un frein à la mixité sociale et ne permet pas d'apporter une réponse aux besoins de maintien des populations locales, notamment sur des étapes clés des cycles résidentiels (jeunes ménages et personnes âgées). La diversification du parc de logements est devenue incontournable en raison de la complexification des modes de vie ainsi que la multiplication des trajectoires résidentielles, le projet doit donc poursuivre l'effort mené sur les dernières années pour conforter ce parc de logements.



- Action 2 : Soutenir l'animation locale
  - Poursuivre la mise à disposition des locaux communaux (salles, terrains de jeux, locaux sportifs) aux associations et aider à la création de nouvelles,
  - Tisser des liens entre les différents équipements pour un meilleur fonctionnement,
  - Pérenniser les équipements et services existants en anticipant les besoins à venir.

La collectivité prône un développement en faveur du lien social, de la mixité sociale et intergénérationnelle ; outre les actions portées sur le logement, ce modèle s'appuie également sur la qualité de vie proposée sur le territoire en termes de loisirs et d'activités mais également en termes d'équipements.

L'accueil de nouvelles populations s'accompagnera du développement des services et équipements pour répondre aux besoins du plus grand nombre et anticiper ceux liés à l'accueil de nouvelles populations pour améliorer l'offre urbaine locale en complémentarité des équipements du pôle toulousain et des communes pôles périphériques. Ces dispositions permettront également aux équipements existants d'évoluer.

### **3. Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent**

Conformément aux dispositions prévues par le code de l'urbanisme (article L151-5), le PADD définit les orientations générales de politique d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, et fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : les orientations définies en ce sens sont développées dans l'axe suivant.

#### ***Maitriser le développement de l'urbanisation dans une logique de cohérence territoriale et de développement durable***

Montastruc-la-Conseillère constitue avec Garidech, et plus récemment par le développement de la commune de Gagnague, une tripolarité au centre de la Communauté de Communes des Coteaux du Girou, qui se structure autour de l'échangeur autoroutier.

C'est en partie, en raison de ce positionnement stratégique aux portes de l'agglomération Toulousaine et de son cadre de vie attractif que le groupement accueille chaque année de nouveaux habitants.

Un des enjeux pour Montastruc-la-Conseillère est de poursuivre sa croissance démographique dans une volonté de faire co-exister la ville en harmonie avec son environnement proche. Cela passe par l'anticipation des mutations urbaines et une approche concertée avec le développement des communes du bassin de vie.

- Action 1 : Maintenir l'équilibre urbain/rural
  - Affirmer l'équilibre entre, d'une part les espaces destinés à la construction, et d'autre part les espaces agricoles et naturels en :
    - Préservant les espaces naturels et agricoles qui entourent l'enveloppe urbaine,
    - Définissant le développement de l'habitat avec le concours des communes voisines qui bénéficient des fonctionnalités de la ville centre que constitue Montastruc-la conseillère au regard du bassin de vie.

Considérée comme un pôle d'équilibre à l'échelle du SCoT Nord Toulousain aux côtés de Garidech et comme pôle principal à l'échelle de la communauté de communes des Coteaux du Girou, Montastruc-La-Conseillère a défini son développement en concertation avec les communes de l'intercommunalité afin de développer une trajectoire commune et cohérente avec l'organisation urbaine du territoire. Considérée comme un territoire pôle mais toujours rural, la collectivité souhaite maintenir cet équilibre afin de préserver sa qualité de vie aux portes du pôle toulousain.

Le territoire gagne des habitants depuis plusieurs années en raison d'un solde migratoire positif depuis les années 1960. La commune souhaite maintenir cette tendance dans le temps et accompagner l'accueil de nouveaux habitants sur son territoire, processus participant du renouvellement de la population.

Montastruc-la-Conseillère est attractive par la douceur de vivre de son territoire qui offre des qualités de cadre de vie indéniables, de services à la population étoffés, une dynamique économique pourvoyeuse d'emplois, ainsi qu'une localisation privilégiée aux portes de la métropole toulousaine.

Par son projet de PLU, la commune souhaite accompagner le développement de son économie locale. Ce développement économique attendu engendre un besoin de logements pour mettre en lien emploi et lieu de vie pour les actifs d'aujourd'hui et demain et réduire les mobilités pendulaires. Par ailleurs la commune fait l'objet de demandes récurrentes de logements de la part de populations souhaitant s'installer sur le territoire, aujourd'hui elle n'est pas en mesure de répondre à toutes les sollicitations par manque de logements adaptés.

La commune, compte 3 550 habitants au 1er janvier 2020. Elle envisage un développement démographique avec un accueil progressif et maîtrisé d'habitants pour atteindre une population d'environ **4000 habitants à l'horizon 2030**, soit une croissance démographique moyenne de 1,2% par an, identique à la croissance que la commune a connu lors des dix dernières années. Montastruc doit donc pouvoir accueillir près de **450 nouveaux habitants** à l'horizon 2030, sachant que la commune a déjà accueilli 392 nouveaux habitants depuis le T0 du SCOT.

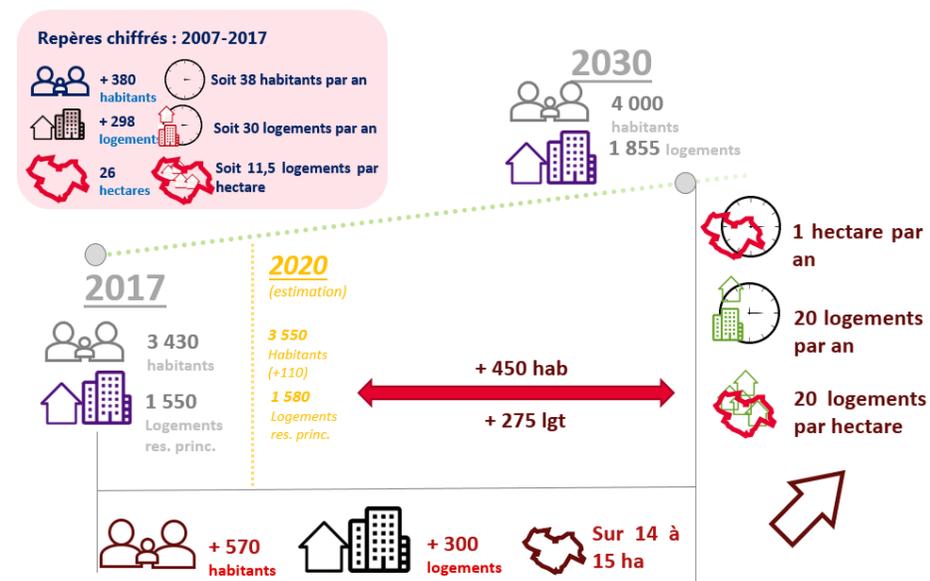


Figure 5 : Axe "Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent", extrait du PADD

- Action 2 : Donner la priorité aux espaces urbanisés
  - Donner la priorité à la densification pour limiter l'artificialisation des sols,
  - Optimiser les espaces enchâssés dans le tissu existant pour assurer une intégration qualitative des projets tout en maîtrisant leur densification.

Pour répondre à la production de logements nécessaires à l'accueil de ces nouveaux habitants la commune estime un besoin de création de **275 logements**, soit un rythme annuel d'environ 20 logements par an de 2017 à 2030 pour un besoin foncier estimé entre **14 et 15 hectares**.

La densité projetée sur le développement est estimée à 20 lgt/ha dans un souci de réduction de la consommation d'espace pour chaque logement (15 lgt/ha sur les 10 dernières années) et de gestion des contraintes de réseaux et de topographie.

La commune souhaite également s'engager dans une démarche de réhabilitation de son parc de logements vacants afin d'accompagner l'attractivité du centre et de préserver le patrimoine. Un objectif de renouvellement urbain est défini dans le projet de territoire afin d'agir durablement sur les logements vacants. Ainsi, la commune envisage la remobilisation de **30 logements** du parc existant à l'horizon 2030.

Le projet de la commune poursuit et intensifie les pratiques passées en favorisant une urbanisation par la densification et l'intensification urbaine. Ainsi l'objectif de réduction de la consommation d'espace sur le territoire se traduit par la mise en place d'un règlement favorable à la densification par l'application de règles souples en termes d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol.

La volonté de contraindre l'habitat distant du bourg uniquement à la densification des espaces urbanisés vise à limiter la diffusion de l'habitat dans les espaces cultivés, mais également à encadrer plus fortement la consommation d'espaces agricoles.

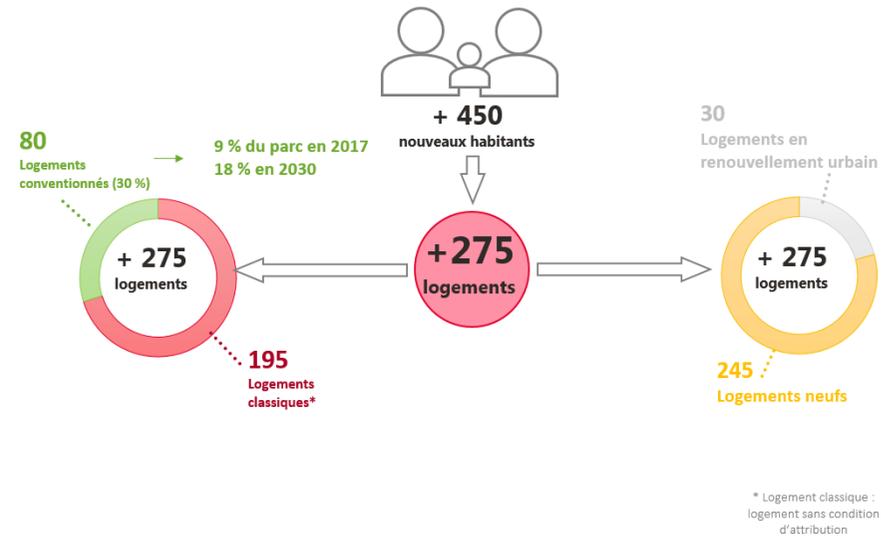


Figure 6 : Axe "Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent", extrait du PADD

- Action 3 : Encadrer l'urbanisation des futurs secteurs et en assurer la qualité des opérations par la promotion d'un urbanisme durable
  - Privilégier une maîtrise d'ouvrage communale des futures opérations d'aménagement pour garantir leur qualité et pour freiner la spéculation foncière,
  - Encourager le déploiement d'un habitat énergétiquement sobre :
    - Encourager la labellisation des futures opérations pour un urbanisme durable et développer des logements certifiés (NF habitat HQE certifiés BEPOS+),

- Inciter à l'emploi et à la production des énergies renouvelables et à la gestion mixte des eaux de pluie avec la mise en place de techniques alternatives,
- Favoriser des aménagements limitant la création d'îlots de chaleur.

La commune souhaite privilégier lorsque cela est possible une maîtrise d'ouvrage communale afin de garantir un développement de qualité et cohérent avec ses objectifs. Ainsi, deux projets majeurs pour la commune sont actuellement dotés de la maîtrise foncière communale ; c'est le cas des secteurs des Birats et de l'école Vinsonneau.

L'ensemble des secteurs de développement identifiés par la commune sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation détaillées, notamment sur la question du confort climatique, sur la gestion des eaux usées, potables et pluviales mais également sur la trame verte et bleue. Soumises à un principe de compatibilité avec les projets à réaliser, ces OAP donnent une tendance encourageant le déploiement d'un habitat énergétiquement sobre et plus largement propice à la transition énergétique et écologique.

## ***Préserver et développer les commerces de proximité, tout en promouvant le développement économique***

- Action 1 : Soutenir et renforcer la centralité commerciale de proximité du centre bourg
  - Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité,
  - Développer le marché de plein vent et soutenir les initiatives mettant en lien producteur et consommateur,
  - Accompagner la mixité des fonctions au sein du tissu résidentiel.

L'accompagnement au développement économique local est une préoccupation pour la commune, notamment dans le but de mettre en lien actifs/emplois/équipements et services sur le territoire.

Le confortement du rôle de centralité du bourg se traduit par les fonctions qui s'y exercent, l'implantation de commerces et de services participe à cette dynamique, facilite la mise en relation entre population et commerces et services, et permet de réduire les impératifs de déplacements. Le projet communal accompagne la possibilité de diversification des activités dans le cœur de ville afin de maintenir un centre dynamique et d'améliorer la qualité de vie de la population locale.

Les dispositions du PLU favoriseront la diversification de l'activité économique et des équipements locaux, par le biais de la mixité des fonctions au sein du tissu urbain. Cette mixité des fonctions reste



cependant encadrée en termes d'impact et de compatibilité avec l'habitat : les activités non compatibles avec la quiétude des zones résidentielles ou de taille trop importante devront s'implanter dans des espaces dédiés et identifiés tel que la zone d'activités de l'Ormière.

Une OAP est également créée dans le centre-bourg pour accompagner un nouvel espace de commerces entre l'Avenue de Castelnaud et l'école de Vinsonneau qui sera positionné en relais commercial entre le Carrefour de la Conseillère et le centre historique.

La volonté communale traduite par ces mesures est de favoriser les initiatives participant au maintien et à la création d'activités, d'équipements et de services sur son territoire pour confirmer son rôle de centralité.

- Action 2 : Conforter l'emploi pour asseoir le rôle de pôle d'équilibre au sein du SCoT
  - Faire de la ZA de l'Ormière une vitrine d'entrée dans la commune,
  - Etendre la zone artisanale des Ormières pour répondre à la demande accrue des entreprises qui souhaitent s'installer dans un environnement bénéficiant d'infrastructures et de services de qualité en accueillant des activités complémentaires de celles du centre-bourg.

La collectivité souhaite faire de la ZA de l'Ormière une vitrine économique pour l'entrée de ville Ouest desservie par un échangeur autoroutier. Ce projet d'envergure tend à accompagner la qualification de l'entrée de ville et améliorer le cadre de vie en créant un projet de qualité, ambitieux en

termes d'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Cette vitrine économique intégrera une diversité de fonctions (activités économiques de prestige et innovantes, mise en place d'un maillage doux se connectant au réseau communal) tout en redonnant de la visibilité et de la cohérence à cet espace.

Dans cette perspective, la zone d'activités de l'Ormière est étendue vers le Sud et l'Est pour répondre à la demande locale d'implantation d'activités. Cette nouvelle étape du développement de la zone d'activités s'appuie sur un projet de développement porté par la communauté de communes des Coteaux du Girou.

- Action 3 : Soutenir l'activité agricole
  - Permettre la diversification des activités (activité touristique, hébergement, production et vente de produits),
  - Accompagner l'installation de nouveaux agriculteurs et aider au développement d'activités de production de proximité,
  - Encourager le développement des circuits-courts en matière d'alimentation ainsi que la diversification des productions et des modes de production.

La commune compte plusieurs exploitations en activité avec des orientations diverses : élevages, céréales. Le projet de PLU pourra leur permettre de se développer et de se diversifier tout en permettant à de nouveaux agriculteurs de s'installer sur la commune ; en effet, il accompagne notamment la création d'activités en lien avec l'agriculture

(ex : hébergements touristiques, activités d'accueil à la ferme, commercialisation etc....).

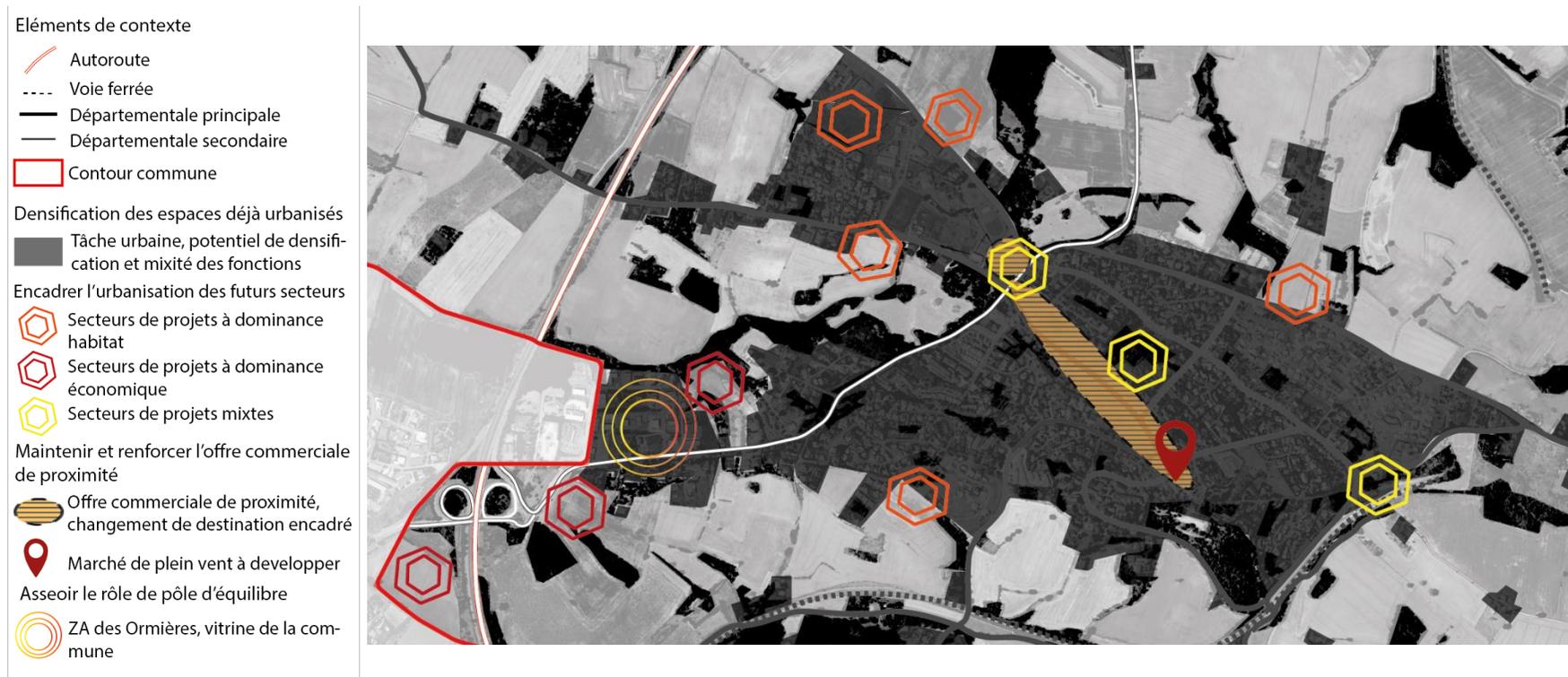


Figure 7 : Orientation 2 : Préserver et développer les commerces de proximité, tout en promouvant le développement économique, extrait du PADD

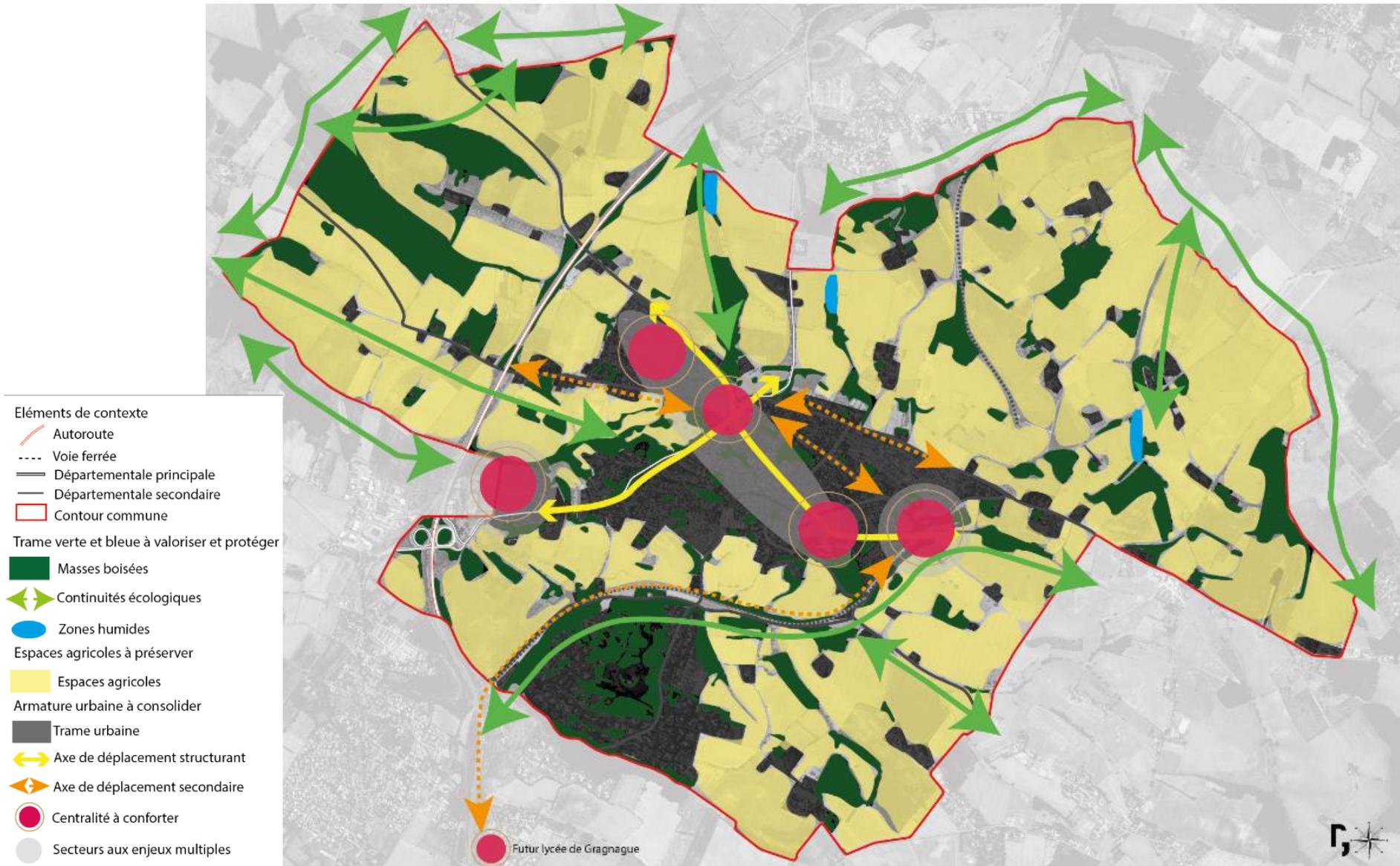


Figure 8 : Synthèse du PADD

## II. Cohérence des OAP avec le PADD

### 1. La compatibilité avec le PADD

La cohérence dans le projet communal passe par l'application des principes définis dans le PADD à l'échelle du quartier. La déclinaison de ces principes est traduite dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) tels que définis dans le PADD pour l'aménagement de nouveaux quartiers.

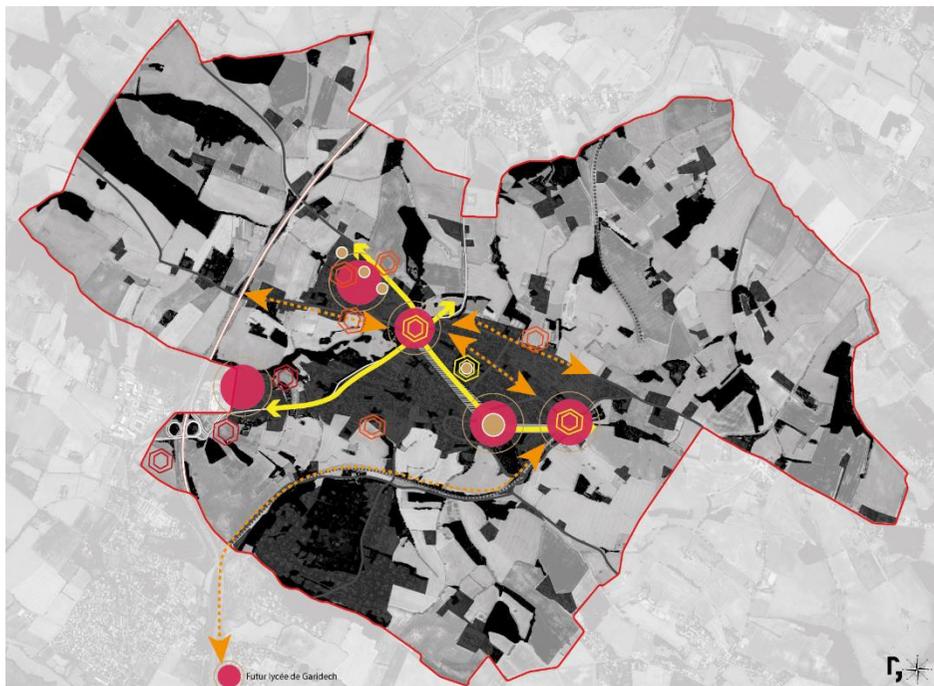


Figure 10 : Extrait du PADD, réalisation Paysages

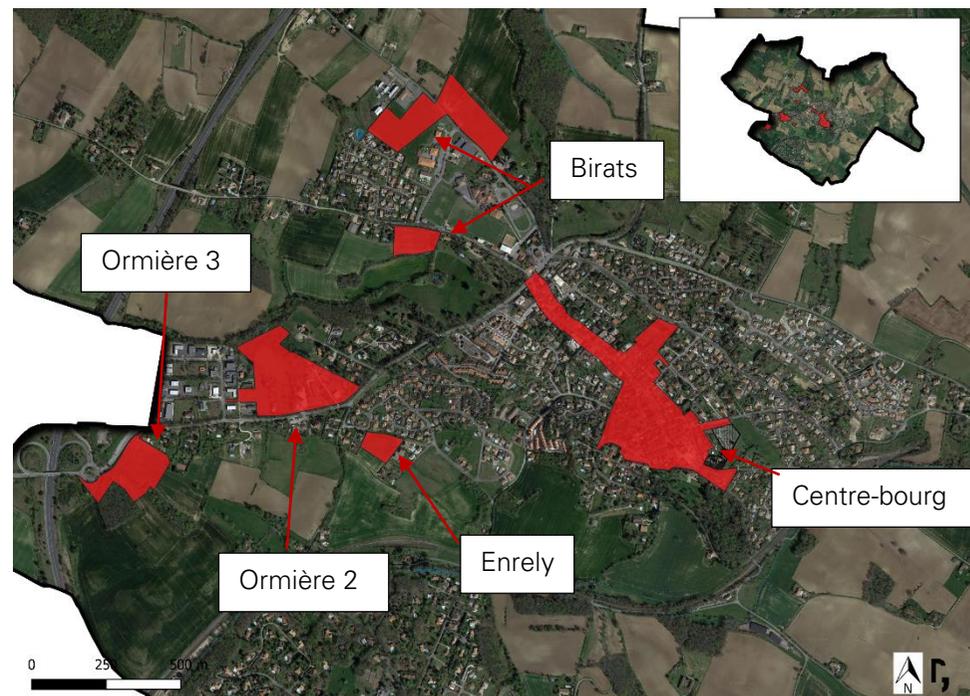


Figure 9 : Localisation des OAP, réalisation Paysages

Conformément à l'article L151-6-1 du CU : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.* »

La définition de cet échéancier s'est basée sur le lien avec le centre et les équipements, et sur la disponibilité foncière connue.

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat envisagé sur la commune est articulé de la façon suivante :

Secteur	Echéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus
<b>SECTEURS HABITAT</b>				
Enrély / AU1	2024-2025	20	1.3 ha	21
Les Birats AU1a	2023-2024	12	1.2 ha	12
Les Birats AU1b	2023-2024	30	2,7 ha	60
Les Birats AU1c	2029-2030	30	1.3 ha	40
<b>SECTEURS ECONOMIE</b>				
Ormière AUe1	2 2023-2026		2.4 ha	
Ormière AUe2	3 2023-2026		3.1 ha	



Les orientations définies dans le PADD sont mobilisées pour définir les principes d'aménagement déclinés dans les OAP proportionnés aux enjeux de développement de chaque secteur :

- Maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvage,
- Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage
- Traduire le caractère et l'authenticité patrimoniale de la commune dans le projet urbain
- Mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et urbains afin de limiter les risques de conflits liés à l'exploitation des terres agricoles, mais aussi pour accompagner l'intégration de l'urbanisation dans le paysage
- Reconquérir et requalifier les espaces publics trop minéralisés, par des plantations, la création de noues végétalisées et autres aménagements concourant à cet objectif
- Prévoir des aménagements favorables à la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement en intégrant une diversité de problématiques : adaptation au changement climatique, densité, usage des espaces publics, ruissellement des eaux, ...
- Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'échanges
- Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements
- Enrichir l'école d'un espace public fédérateur au cœur des dynamiques de la ville
- Positionner la gare en pôle multimodal et en améliorer l'accessibilité
- Organiser et structurer les déplacements entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : la gare, les pôles d'équipements, la zone d'activités de l'Ormière et le futur lycée
- S'appuyer sur un aménagement structurant sur la RD 888 et y connecter un réseau de voies douces reliant les quartiers et les pôles structurants
- Sécuriser le carrefour de la Conseillère, maillon central dans les mobilités communales
- Poursuivre les actions de sécurisation et de réduction de la vitesse des véhicules à l'intérieur de l'agglomération et sur les axes principaux de liaison
- Organiser une offre en stationnement satisfaisante proche des commerces du centre bourg, du carrefour de la Conseillère et sur le site de la gare.
- Diversifier le parc de logements
- Satisfaire les besoins en Logements Locatifs Sociaux (LLS)
- Permettre la production de logements à destination des seniors
- Pérenniser les équipements et services existants en anticipant les besoins à venir
- Donner la priorité à la densification pour limiter l'artificialisation des sols
- Optimiser les espaces enchâssés dans le tissu existant pour assurer une intégration qualitative des projets tout en maîtrisant leur densification



- Privilégier une maîtrise d'ouvrage communale des futures opérations d'aménagement pour garantir leur qualité et pour freiner la spéculation foncière
- Encourager le déploiement d'un habitat énergétiquement sobre :
  - Encourager la labellisation des futures opérations pour un urbanisme durable et développer des logements certifiés (NF habitat HQE certifiés BEPOS+)
  - Inciter à l'emploi et à la production des énergies renouvelables et à la gestion mixte des eaux de pluie avec la mise en place de techniques alternatives
  - Favoriser des aménagements limitant la création d'îlots de chaleur
- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services de proximité
- Faire de la ZA de l'Ormière une vitrine d'entrée dans la commune
- Étendre la zone artisanale d'Ormière pour répondre à la demande accrue des entreprises qui souhaitent s'installer dans un environnement bénéficiant d'infrastructures et de services de qualité en accueillant des activités complémentaires de celles du centre-bourg

Elles ont été définies en fonction des capacités d'urbanisation qu'elles offrent. Les espaces offrant les plus grandes capacités font ainsi l'objet d'OAP afin d'établir une cohérence entre tissu existant et à venir par le biais d'un aménagement sous forme de quartier et d'aménagement d'ensemble.

Les principes déclinés dans les OAP traitent selon les enjeux du secteur :

- Mixité fonctionnelle et sociale
  - Éléments de programmation du projet à privilégier
  - Traitement des espaces partagés
- Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
  - Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant
  - Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer
- Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances
  - La trame verte et bleue
  - Les risques et nuisances
  - Le confort climatique
- Déplacements
  - Desserte des terrains par les voies
  - Stationnement
- Gestion des eaux de pluie
  - Eaux pluviales
  - Eaux usées et eau potable

## 2. Les secteurs d'OAP

### a) Secteur Enrély

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>L'OAP vise à combiner plusieurs actions pour améliorer la qualité de vie des habitants. Il s'agit notamment d'agir sur l'habitat, les espaces verts et la mobilité, autant d'éléments qui ont une interaction les uns avec les autres. En effet, afin de prévenir le phénomène d'îlot de chaleur urbain, il convient de veiller à la mixité fonctionnelle, en positionnant notamment les quartiers à proximité d'espaces verts arborés dans une logique de création d'îlots de fraîcheurs. De plus, la gestion des espaces verts permet de maîtriser l'imperméabilisation des sols et contribue à limiter les impacts des épisodes climatiques extrêmes.</p>	
<p>➔ <i>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Éléments de programmation du projet à privilégier :</b></li> <li>○ Une vingtaine de logements soit une densité de 20log./Ha, justifiée par la topographie et le contexte paysager du site : une offre diversifiée : logements collectifs, intermédiaires, individuels mitoyens.</li> </ul>	<p>➔ Diversifier le parc de logements</p>
<p>➔ <i>QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant :</b></li> <li>○ L'aménagement de cette greffe urbaine devra tirer parti de son contexte et notamment de sa pente pour garantir l'intégration des futures constructions.</li> <li>○ L'implantation du bâti doit laisser suffisamment d'espace par rapport à la voirie afin de créer un accès convenable. Ce retrait permet une double orientation pour tous les logements.</li> </ul>	<p>➔ Optimiser les espaces enchâssés dans le tissu existant pour assurer une intégration qualitative des projets tout en maîtrisant leur densification</p> <p>➔ Traduire le caractère et l'authenticité patrimoniale de la commune dans le projet urbain</p> <p>➔ Mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et urbains afin de limiter les risques de conflits liés à l'exploitation des terres agricoles, mais aussi pour accompagner l'intégration de l'urbanisation dans le paysage</p>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>○ On favorisera de plus la simplicité des volumes des constructions. Ces précautions permettront de préserver les vues, limiter l'impact visuel des constructions depuis l'espace public.</li><li>○ Des matériaux locaux devront être choisis pour la construction ainsi que des couleurs locales dans les tons ocres pour les enduits de façades.</li><li>○ <b>Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer :</b></li><li>○ Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux plantations organisées en terrasses</li><li>○ Les arbres remarquables devront être protégés par une gestion des travaux respectueuse de l'existant. Les mesures de protection à mettre en place seront de type palissade et permettront de maintenir l'intégralité de l'arbre des racines jusqu'aux branches.</li><li>○ La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale perméable par endroit offrant des vues et des accès aux chemins sur les coteaux. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La ligne végétale existante en fond de vallon devra être préservée et renforcée pour agrémenter le cheminement dédié à la promenade du quartier.</li></ul></li></ul>	
<p>➔ <b>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>La trame verte et bleue :</b></li><li>○ Plusieurs liaisons piétonnes, plantées de végétaux bas à haut pour construire un rideau paysager en transition avec l'espace agricole riverain, permettront de relier les coteaux au vallon tout en découvrant le paysage typique du lauragais.</li><li>○ L'implantation des habitations par rapport à la voirie et par rapport aux limites parcellaires permettra la création d'un maillage vert sur les différentes parcelles.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvages,</li><li>➔ Reconquérir et requalifier les espaces publics trop minéralisés, par des plantations, la création de noues végétalisées et autres aménagements concourant à cet objectif</li><li>➔ Prévoir des aménagements favorables à la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement en intégrant une diversité de problématiques : adaptation au changement climatique, densité, usage des espaces publics, ruissellement des eaux, ...</li></ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Le confort climatique :</b></li><li>○ Les espaces verts et talus plantés contribuent à la création d'îlots de fraîcheur.</li><li>○ Une étude supplémentaire pourra être conduite quant aux effets du vent sur les espaces publics et privés.<ul style="list-style-type: none"><li>▪ L'implantation du bâti devra permettre une double orientation offrant un confort d'été et d'hiver.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>GESTION DES EAUX DE PLUIE</i><ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Eaux pluviales :</b></li><li>○ Le site est desservi par le réseau d'eau pluviale, le projet d'aménagement devra respecter la règle de limitation de rejet qui s'applique sur la commune (limiter le rejet pluvial de l'opération à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans). Les principes de gestion des eaux pluviales viseront à favoriser dès que possible l'infiltration à la parcelle, et une gestion en surface au moyen de noues.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Encourager le déploiement d'un habitat énergétiquement sobre :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Inciter à l'emploi et à la production des énergies renouvelables et à la gestion mixte des eaux de pluie avec la mise en place de techniques alternatives</li></ul></li></ul>

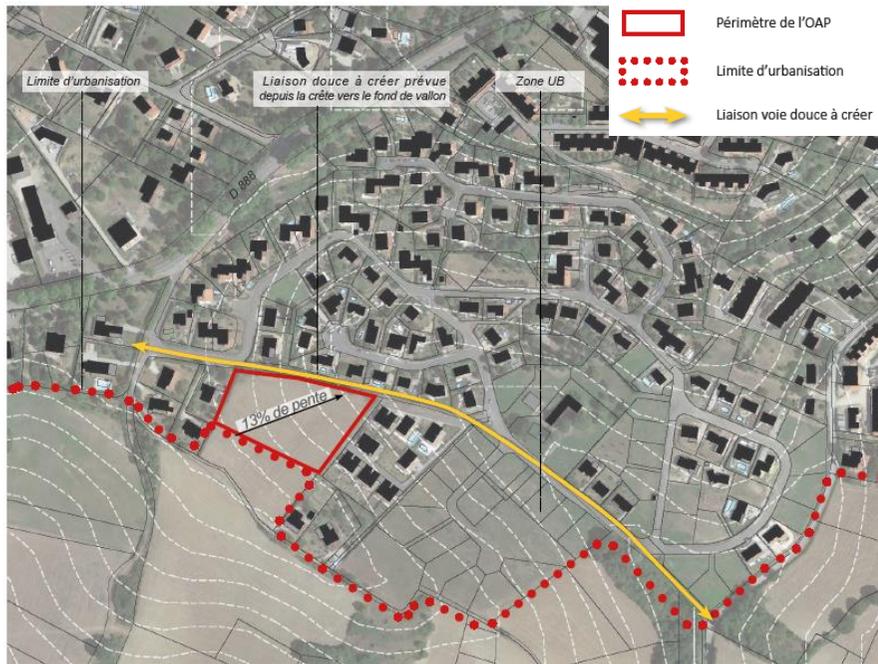


Figure 12 : Localisation OAP extrait OAP

**Périmètre total OAP : 1,3 ha**  
**Nombre total de logements : 24 à 28**  
 Lots libres avec maisons mitoyennes : 8 logements  
 Logements intermédiaires en R+1 : entre 6 et 8  
 Logements collectifs en R+1: entre 8 et 12 logements  
 Densité : environ 20 logements / ha

- Périmètre de l'OAP
- Haie arbustive
- Logements individuels mitoyens
- Logements intermédiaires et/ou collectifs

*Ligne végétale existante à préserver et renforcer dans le fond de vallon*

*Haies arbustives en limites parcellaires*

*Franges urbaines à traiter*

*Secteurs dédiés aux constructions  
 Implantations à définir suivant les courbes topographiques afin d'intégrer au mieux les bâtiments dans la pente*



1.1500ème

Figure 11 : Proposition d'aménagement, source PUVA

**pour une ville aimable**  
 + Paysages - études & aménagement urbains



Figure 13 : Références de projets, extrait OAP

-  Périmètre de l'OAP
-  Voirie, position indicative
-  Connexion viaire obligatoire, position indicative
-  Liaison douce obligatoire, position indicative
-  Espace vert obligatoire, emprise et surface indicative
-  Plantation à retrouver en bordure de la parcelle
-  Sens de faitage pour 80% du linéaire du faitage de chaque construction
-  Limite d'implantation du bâti pour 80% du linéaire de chaque construction



Figure 14 : OAP opposable, extrait du PADD

## b) Secteur les Birats

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>L'OAP vise à combiner plusieurs actions pour améliorer la qualité de vie des habitants. Il s'agit notamment d'agir sur l'habitat, les espaces verts, les espaces publics, les équipements et la mobilité, autant d'éléments qui ont une interaction les uns avec les autres. En effet, afin de prévenir le phénomène d'îlot de chaleur urbain, il convient de veiller à la mixité fonctionnelle des espaces, en positionnant notamment les quartiers et équipements à proximité d'espaces verts arborés dans une logique de création d'îlots de fraîcheurs. De plus, la gestion des espaces verts permet de maîtriser l'imperméabilisation des sols et contribue à limiter les impacts des épisodes climatiques extrêmes. Enfin, la préservation des arbres existants sur site permet la préservation du sol et participe du rafraîchissement du secteur.</p>	
<p>⇒ <i>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Éléments de programmation du projet à privilégier :</b></li> <li>○ Urbaniser les parcelles autour du parc des équipements en accueillant une majorité de maison familiales en extension du quartier existant avec de l'habitat plus dense et diversifié.</li> <li>○ Intégrer des logements sociaux autour de la RD afin de marquer l'entrée de ville par une densité plus importante et proposer 20 à 30% de logements sociaux</li> <li>○ Requalifier l'entrée de ville et le carrefour du chemin des Birats afin de sécuriser ces voies dangereuses et marquer l'entrée de ville.</li> <li>○ <b>Traitement des espaces partagés :</b></li> <li>○ Assurer par le maintien de percées visuelles des continuités paysagères fortes amenant la biodiversité au cœur du quartier.</li> <li>○ Proposer des cheminements piétons/cycles de manière transversale entre chaque secteur afin</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Diversifier le parc de logements</li> <li>⇒ Satisfaire les besoins en Logements Locatifs Sociaux (LLS)</li> <li>⇒ Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage</li> <li>⇒ Poursuivre les actions de sécurisation et de réduction de la vitesse des véhicules à l'intérieur de l'agglomération et sur les axes principaux de liaison</li> </ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>d'irriguer le parc des équipements par les modes doux.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Créer un chemin transversal vers la conseillère afin de rendre possible l'accès aux équipements / commerces depuis le secteur en 15min à pied.</li><li>○ Sécuriser les passages piétons sur la RD et le chemin des Birats par des aménagements adaptés (plateaux traversants par exemple).</li></ul>	
<p>➔ <b>QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant :</b></li><li>○ Les constructions doivent venir dessiner l'entrée de ville tout en la valorisant. L'objectif des aménagements et des constructions sera de pouvoir agir sur les comportements des véhicules qui circulent sur la RD30 pour les faire ralentir. Si une urbanisation dense est requise en premier front de Route départementale, au-delà, la densité devra se relâcher pour une accroche en douceur à la zone naturelle et agricole</li><li>○ La référence au style « ferme lauragaise » sera requise pour marquer une transition appropriée entre le paysage rural et le paysage urbain de l'entrée de ville, sans écarter les innovations architecturales.</li><li>○ <b>Principes paysagers à valoriser ou à créer :</b></li><li>○ Favoriser des traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs tout en intégrant les éléments qui sont déjà présents.</li><li>○ Les déplacements doux seront accompagnés d'espaces verts pour les opérations des secteurs 2 et 3. Ils viendront se raccrocher au maillage existant</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Optimiser les espaces enchâssés dans le tissu existant pour assurer une intégration qualitative des projets tout en maîtrisant leur densification</li><li>➔ Traduire le caractère et l'authenticité patrimoniale de la commune dans le projet urbain</li><li>➔ Mieux gérer l'interface entre espaces agricoles et urbains afin de limiter les risques de conflits liés à l'exploitation des terres agricoles, mais aussi pour accompagner l'intégration de l'urbanisation dans le paysage</li><li>➔ Organiser et structurer les déplacements entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : la gare, les pôles d'équipements, la zone d'activités de l'Ormière et le futur lycée</li></ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>ainsi que sur celui qui est projeté à travers les espaces de sports, pour relier en toute sécurité la Conseillère et le centre bourg.</p> <p>➔ <b>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>La trame verte et bleue :</b></li><li>○ Les franges des quartiers sont à traiter paysagèrement par des haies bocagères d'essences locales agrémentées d'arbres tiges de façon aléatoire. Lorsque cela est possible, elle sera agrémentée d'un chemin dédié à la promenade pour assurer du lien avec les chemins existants.</li><li>○ <b>Risque et nuisance :</b></li><li>○ Des plateaux traversants permettent aux piétons de traverser les voies en toute sécurité.</li></ul>	<p>➔ Maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvages,</p> <p>➔ Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements</p> <p>➔ Poursuivre les actions de sécurisation et de réduction de la vitesse des véhicules à l'intérieur de l'agglomération et sur les axes principaux de liaison</p>
<p>➔ <b>GESTION DES EAUX DE PLUIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Eaux pluviales :</b></li><li>○ Le site dispose d'une desserte générale en réseaux d'eaux usées et eau potable. Si nécessaire, d'éventuelles extensions ou renforcements seront étudiés et programmés en lien avec le phasage du projet.</li><li>○ La gestion des eaux de pluie par un système de noues ou de dépression paysagère est souhaitable.</li></ul>	<p>➔ Encourager le déploiement d'un habitat énergétiquement sobre :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ Inciter à l'emploi et à la production des énergies renouvelables et à la gestion mixte des eaux de pluie avec la mise en place de techniques alternatives</li></ul> <p>➔ Prévoir des aménagements favorables à la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement en intégrant une diversité de problématiques : adaptation au changement climatique, densité, usage des espaces publics, ruissellement des eaux, ...</p>

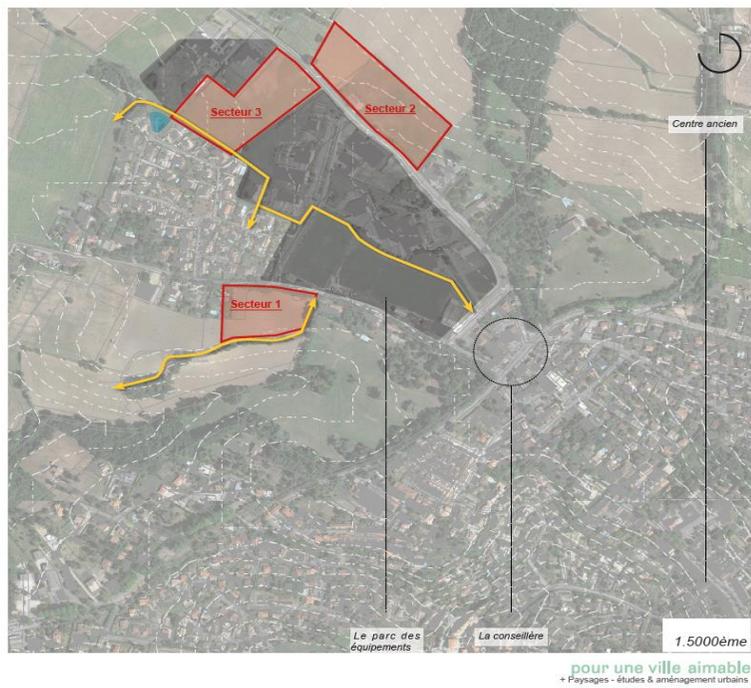


Figure 16 : Localisation de l'OAP, extrait OAP

### 5 - PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT / IMPLANTATION PARCELLAIRE ET BÂTIE POSSIBLE

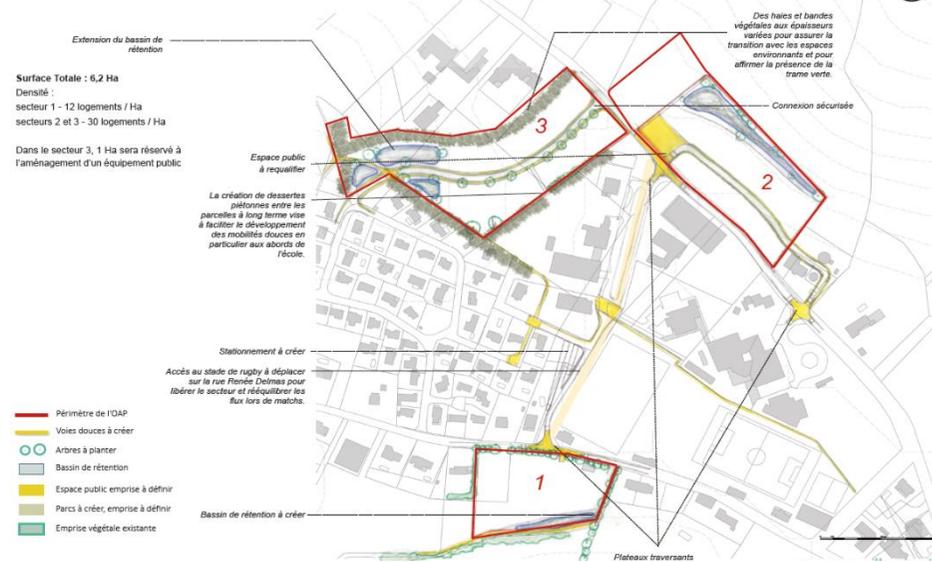


Figure 15 : Proposition d'aménagement, réalisation PUVA



Figure 17 : Références de projets, extrait OAP

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Voirie, position indicative
- Connexion viaire obligatoire, position indicative
- Liaison douce obligatoire, position indicative
- Espace vert obligatoire, emprise et surface indicative
- Espace public à créer, emprise et surface indicative
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Haie bocagère à conserver
- Frange urbaine à traiter avec un aménagement paysager
- Périmètre OAP
- Espaces de rétention obligatoire, emprise et surface indicative
- Sens de faitage pour 80% du linéaire du faitage de chaque construction
- Alignement du bâti pour 80% du linéaire de chaque construction
- Alignement du bâti pour 80% du linéaire de chaque construction avec mitoyenneté préférable
- Arbres à conserver et remplacer si abattage
- P Stationnement à créer
- ↻ Aire de retournement

**TOTAL: 105 à 120 logements,  
dont 50 logements sociaux (50% env.)**

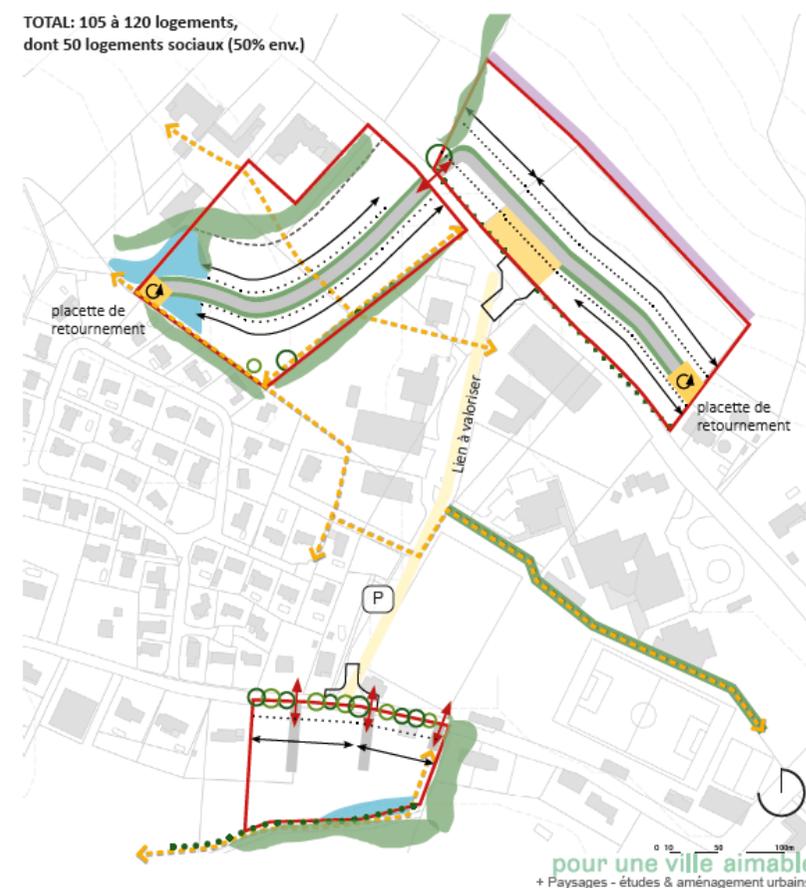


Figure 18 : OAP opposable, extrait OAP

## c) Secteur Ormière 2

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>L'OAP vise à combiner activités économiques et préservation voire renforcement de la trame verte. En effet, sur ce secteur jouxtant un corridor écologique à protéger, l'OAP proposée vise à créer des talus plantés pour renforcer la structure environnementale du site et prévenir le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les arbres existants à préserver et les talus plantés participeront d'une logique de création d'îlots de fraîcheurs. Egalement, l'accent est donné sur l'utilisation de matériaux plus écologiques afin de répondre aux démarches innovantes sur le plan environnemental (ex : HQE, Eco-quartiers, LEED, BREAM, bâtiment biosourcé).</p>	
<p>➔ <i>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Éléments de programmation du projet à privilégier :</b></li> <li>○ Le projet consiste à accueillir des lots à destination d'activités économiques de tout type pour répondre aux demandes des entreprises qui souhaitent profiter de la localisation stratégique à proximité d'un échangeur autoroutier entre Toulouse et Albi.</li> <li>○ Ce projet s'inscrit dans la volonté de soutenir le dynamisme économique de l'intercommunalité des coteaux du Girou en proposant de l'emploi pour ses habitants de plus en plus nombreux attirés par une qualité de vie proche d'une grande agglomération comme Toulouse et, en réponse à la croissance attendue sur le bassin de vie dans les années à venir. Ce programme permet aussi de renforcer l'appareil économique du territoire et notamment sa zone d'activités de l'Ormière aujourd'hui saturée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage</li> <li>➔ Faire de la ZA de l'Ormière une vitrine d'entrée dans la commune</li> <li>➔ Etendre la zone artisanale de l'Ormière pour répondre à la demande accrue des entreprises qui souhaitent s'installer dans un environnement bénéficiant d'infrastructures et de services de qualité en accueillant des activités complémentaires de celles du centre-bourg</li> </ul>
<p>➔ <i>QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant :</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Optimiser les espaces enchâssés dans le tissu existant pour assurer une intégration qualitative des projets tout en maîtrisant leur densification</li> <li>➔ Traduire le caractère et l'authenticité patrimoniale de la commune dans le projet urbain</li> </ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>○ L'organisation de la zone d'activités devra tirer parti de son environnement et notamment de sa trame paysagère pour garantir la bonne intégration des constructions dans cet environnement sensible. Les constructions devront ainsi s'orienter parallèlement à la pente pour limiter les terrassements.</li><li>○ Les façades donnant sur voies principales doivent être traitées de manière fine : alignement et retrait sont imposés</li><li>○ Les façades des bâtiments devront être en partie habillées de bois naturel en bardage ajouré pour une harmonie d'ensemble dans un environnement naturel. Du végétal pourra venir agrémenter les façades ponctuellement.</li><li>○ <b>Principes paysagers à valoriser ou à créer :</b></li><li>○ Conserver l'alignement d'arbres au milieu de la parcelle qui sera intégré dans la limite des lots. Ces arbres remarquables font l'identité du site.</li><li>○ Conserver au maximum la végétation présente sur le site, notamment les arbres fruitiers ainsi que les zones de boisement dense.</li><li>○ Pour enrichir la biodiversité et donner une ambiance qualitative au site, la présence du végétal est primordiale pour assurer la cohésion avec l'environnement immédiat. Le maillage de haie existant sera à prolonger et reproduire au niveau des limites séparatives des lots pour réduire l'impact des futures constructions dans le site.</li><li>○ Les espaces le long des voies seront dédiés à de l'espace vert.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements</li><li>➤ Maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvages,</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <b>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES</b><ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>La trame verte et bleue :</b></li><li>○ Il s'agit de préserver la ripisylve du ruisseau des Mortiers. La partie incluse dans le périmètre du couloir de biodiversité d'environ 50m autour du cours d'eau doit être maintenue.</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvage,</li><li>➤ Encourager le déploiement d'un habitat énergétiquement sobre :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Encourager la labellisation des futures opérations pour un urbanisme durable et développer des logements certifiés (NF habitat HQE certifiés BEPOS+)</li></ul></li></ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Le fossé qui se situe dans le prolongement des arbres remarquables doit être préservé. Il se situe au point le plus bas de la parcelle et organise l'écoulement des eaux de manière naturelle sur le site vers le ruisseau.</li><li>○ La rétention des eaux se fera sur le bas des talus à la parcelle.</li><li>○ <b>Risque et nuisance :</b></li><li>○ Une bordure végétale épaisse pourra être prescrite pour des activités artisanales bruyantes à proximité des habitations afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Les activités non bruyantes seront toutefois à privilégier</li><li>○ <b>Confort climatique :</b></li><li>○ Afin de garantir le confort général du quartier et de limiter les îlots de chaleur, une attention particulière sera portée au stationnement qui devra en partie être végétalisé.</li><li>○ Encourager et valoriser les démarches innovantes sur le plan environnemental (ex : HQE, Eco-quartiers, LEED, BREEM, bâtiment biosourcé)</li><li>○ <b>Déplacement :</b></li><li>○ Deux voies à double sens irriguent l'opération. Les gabarits des voies doivent intégrer piéton et végétal. Deux aires pour le stationnement des poids lourds seront prévues dans l'espace public</li><li>○ <b>Stationnement :</b></li><li>○ Le stationnement doit être paysagé et doit intégrer dans sa conception des espaces plantés mais aussi des espaces de rétention et d'infiltration des eaux. Ils doivent contribuer à réduire l'impact sur le ruissellement des eaux et la surcharge du réseau pluvial de la commune, et donner aux stationnement de l'entrée de ville une certaine qualité d'espace.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Inciter à l'emploi et à la production des énergies renouvelables et à la gestion mixte des eaux de pluie avec la mise en place de techniques alternatives</li><li>○ Favoriser des aménagements limitant la création d'îlots de chaleur</li><li>➔ Organiser et structurer les déplacements entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : la gare, les pôles d'équipements, la zone d'activités de l'Ormière et le futur lycée</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>➔ <b>GESTION DES EAUX DE PLUIE</b></li><li>○ <b>Eaux pluviales :</b></li><li>○ Le site dispose d'une desserte générale en réseaux d'eaux usées et eau potable. Si nécessaire, d'éventuelles</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➔ Encourager le déploiement de constructions énergétiquement sobre :</li></ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
extensions ou renforcements seront étudiés et programmés en lien avec le phasage du projet.	<ul style="list-style-type: none"><li>○ Inciter à l'emploi et à la production des énergies renouvelables et à la gestion mixte des eaux de pluie avec la mise en place de techniques alternatives</li><li>➔ Prévoir des aménagements favorables à la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement en intégrant une diversité de problématiques : adaptation au changement climatique, densité, usage des espaces publics, ruissellement des eaux, ...</li></ul>

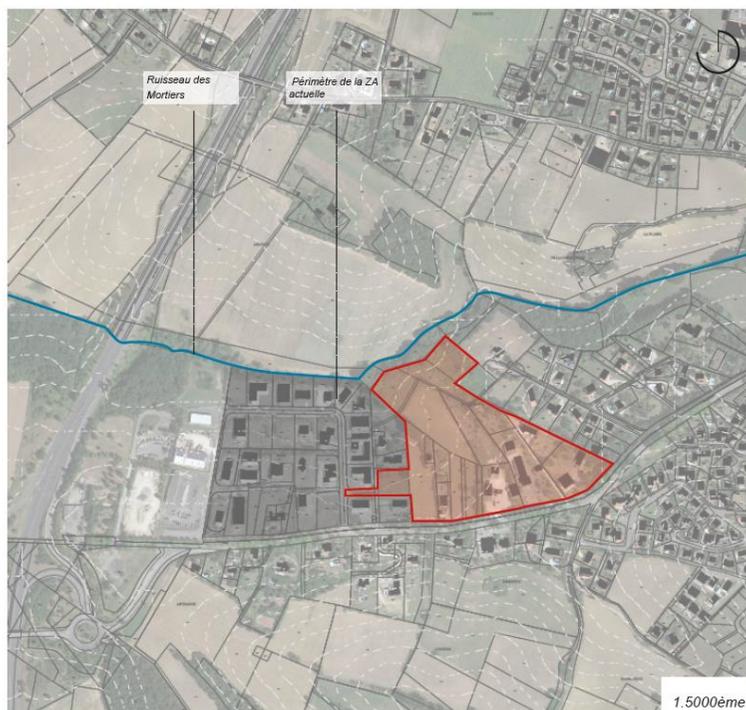


Figure 20 : Localisation OAP, extrait OAP

**4 - PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT / IMPLANTATION PARCELLAIRE ET BÂTIE POSSIBLE**

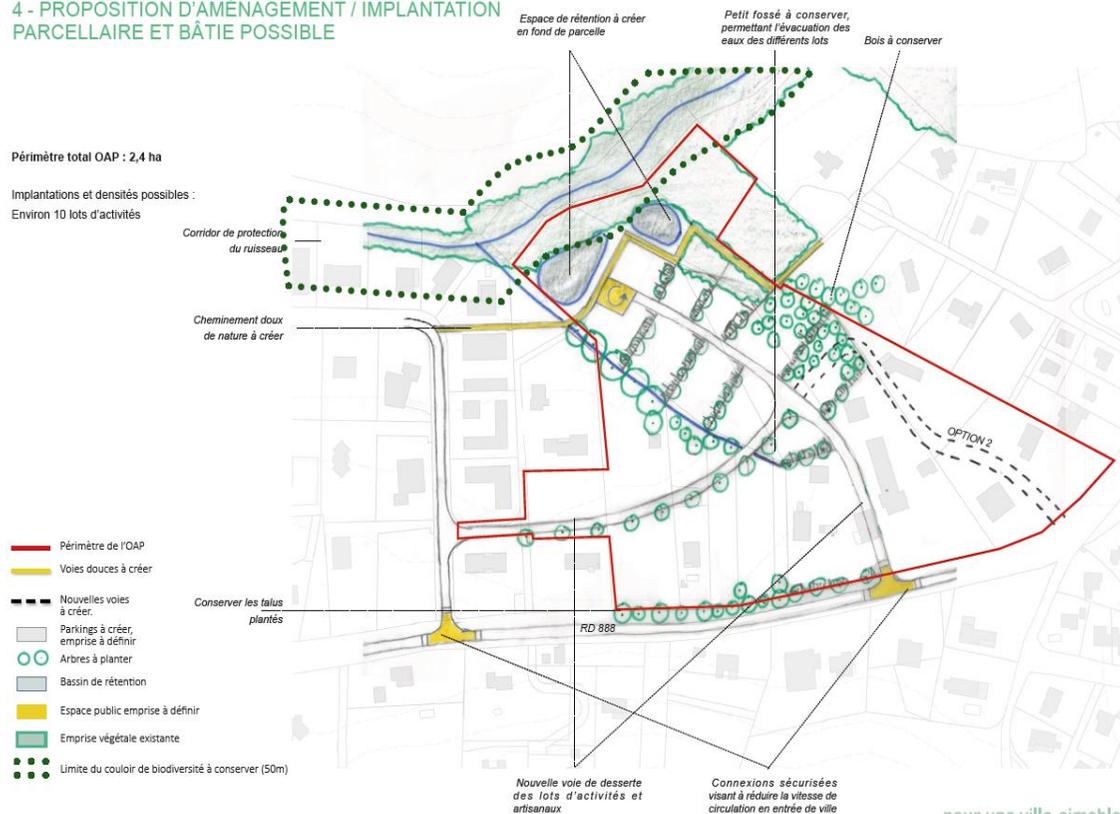


Figure 19 : Proposition d'aménagement, réalisation PUVA



Figure 21 : Références de projets, extrait OAP

### ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Voirie, position indicative
- Périmètre de l'OAP
- Connexion viaire obligatoire, position indicative
- Aire de retournement
- Corridor de biodiversité à protéger (50m)
- Espace public à créer, emprise et surface indicative
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Desserte des lots envisagée
- Arbres à conserver ou replanter si abattage
- Talus planté, emprise et surface indicative
- Alignement à 10m minimum de la RD888 pour au moins 40% de chacune des façades



Figure 22 : OAP opposable, extrait OAP

## d) Secteur des Ormière 3

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>L'OAP vise à combiner activités économiques, préservation et renforcement de la trame verte. En effet, sur ce secteur il s'agit d'intégrer au site le boisement existant et de s'adapter à ce dernier. L'OAP vient préserver les grands boisements pour conserver la structure environnementale du site et prévenir le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Les boisements ainsi que la création d'une entrée de ville paysagère participeront d'une logique de création d'îlots de fraîcheurs. Egalement, l'accent est donné sur l'utilisation de matériaux plus écologiques afin de répondre aux démarches innovantes sur le plan environnemental.</p>	
<p>➔ <i>MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Éléments de programmation du projet à privilégier :</b></li> <li>○ Le projet consiste à accueillir 4 lots maximum à destination d'activités économiques de tout type pour répondre aux demandes des entreprises qui souhaitent profiter de la localisation stratégique à proximité d'un échangeur autoroutier entre Toulouse et Albi.</li> <li>○ Ce projet s'inscrit dans la volonté de soutenir le dynamisme économique de l'intercommunalité des coteaux du Girou en proposant de l'emploi pour ses habitants de plus en plus nombreux attirés par une qualité de vie proche d'une grande agglomération comme Toulouse et en réponse à la croissance attendue sur le bassin de vie dans les années à venir. Ce programme permet aussi de renforcer l'appareil économique du territoire et notamment sa zone d'activités de l'Ormière aujourd'hui saturée.</li> <li>○ Les façades des activités devront être de très grande qualité de manière à qualifier l'entrée de ville de Montastruc et afficher son image comme celle de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage</li> <li>➔ Faire de la ZA de l'Ormière une vitrine d'entrée dans la commune</li> <li>➔ Etendre la zone artisanale des Ormière pour répondre à la demande accrue des entreprises qui souhaitent s'installer dans un environnement bénéficiant d'infrastructures et de services de qualité en accueillant des activités complémentaires de celles du centre-bourg</li> </ul>

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>l'intercommunalité. Ce site exceptionnel doit pouvoir accueillir des activités de prestige et innovantes pour afficher la spécificité de l'intercommunalité dans la périphérie de Toulouse.</p>	
<p>➔ <b>QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant :</b></li> <li>○ Les façades nobles des activités doivent s'orienter sur la RD888.</li> <li>○ L'architecture de « boîtes métalliques » n'est pas requise.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Traduire le caractère et l'authenticité patrimoniale de la commune dans le projet urbain</li> <li>➔ Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements</li> <li>➔ Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage</li> </ul>
<p>➔ <b>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>La trame verte et bleue :</b></li> <li>○ Le projet d'ensemble doit s'intégrer en cohérence et respect des espaces boisés environnants. Les arbres qualitatifs et sains doivent être conservés.</li> <li>○ Un fossé au centre de la parcelle doit relier les eaux pluviales du coteau vers le fond de vallée. Il doit à mesure devenir un espace planté constituant un couloir de biodiversité permettant le maintien d'une percée visuelle sur le grand paysage.</li> <li>○ <b>Confort climatique :</b></li> <li>○ Encourager et valoriser les démarches innovantes sur le plan environnemental (ex : HQE, Eco-quartiers, LEED, BREAM, bâtiment biosourcé)</li> <li>○ <b>Déplacement :</b></li> <li>○ 1 voie à sens unique irrigue l'opération. Son gabarit doit intégrer piéton et végétal. 1 aire pour le stationnement des poids lourds sera prévue dans l'espace public</li> <li>○ <b>Stationnement :</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➔ Maintenir les continuités écologiques propices au développement d'une faune et d'une flore sauvages,</li> <li>➔ Encourager le déploiement d'un habitat énergétiquement sobre : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Encourager la labellisation des futures opérations pour un urbanisme durable et développer des logements certifiés (NF habitat HQE certifiés BEPOS+)</li> <li>○ Inciter à l'emploi et à la production des énergies renouvelables et à la gestion mixte des eaux de pluie avec la mise en place de techniques alternatives</li> <li>○ Favoriser des aménagements limitant la création d'îlots de chaleur</li> </ul> </li> <li>➔ Organiser et structurer les déplacements entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : la gare, les pôles d'équipements, la zone d'activités de l'Ormière et le futur lycée</li> </ul>



Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Le stationnement doit être paysagé et doit intégrer dans sa conception des espaces plantés mais aussi des espaces de rétention et d'infiltration des eaux. Ils doivent contribuer à réduire l'impact sur le ruissellement des eaux et la surcharge du réseau pluvial de la commune, et donner au stationnement de l'entrée de ville une certaine qualité.</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>➤ <i>DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX</i><ul style="list-style-type: none"><li>○ <b>Eaux usées et eau potable :</b></li><li>○ Le site dispose d'une desserte générale en réseaux d'eaux usées et eau potable. Si nécessaire, d'éventuelles extensions ou renforcements seront étudiés et programmés en lien avec le phasage du projet.</li><li>○ <b>Eaux pluviales :</b></li><li>○ Le site est desservi par le réseau d'eau pluviale, le projet d'aménagement devra respecter la règle de limitation de rejet qui s'applique sur la commune (limiter le rejet pluvial de l'opération à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans). Les principes de gestion des eaux pluviales viseront à favoriser dès que possible l'infiltration à la parcelle, ils pourront être multifonctionnels et/ou mutualisés avec les espaces vert</li></ul></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ Prévoir des aménagements favorables à la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement en intégrant une diversité de problématiques : adaptation au changement climatique, densité, usage des espaces publics, ruissellement des eaux, ...</li></ul>



Figure 24 : Localisation de l'OAP, extrait de l'OAP

**5 - PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT / IMPLANTATION PARCELLAIRE ET BÂTIE POSSIBLE**

Surface Totale : 3.1 Ha  
 Implantations et densités possibles :  
 4 lots d'environ 2000 m<sup>2</sup>



Figure 23 : Proposition d'aménagement, réalisation PUVA



Figure 25 : Références de projets, extrait OAP

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Voirie en sens unique, position indicative
- Connexion viaire sens unique obligatoire, position indicative
- Liaison douce obligatoire, position indicative
- Espace boisé à préserver
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Périmètre de l'OAP
- Entrée de ville à paysager
- Desserte des lots envisagée
- Front Bâti / Vitrine de la commune, Alignement à définir depuis la RD888



Figure 26 : OAP opposable, extrait OAP

## e) Secteur revitalisation du centre-bourg

Dispositions de l'OAP (extrait)	Orientations du PADD
<p>L'OAP vise à combiner plusieurs actions pour améliorer la qualité de vie des habitants et générer un attrait pour le centre. Il s'agit notamment d'agir sur l'habitat, le commerce, les équipements et services, les espaces publics et la mobilité, le patrimoine, etc., autant d'éléments qui ont une interaction les uns avec les autres. La préservation des arbres existants dans le centre-bourg permettra le maintien d'îlot de fraîcheur et la perméabilité des sols venant contrebalancer la densification.</p>	
<p>➤ <i>OBJECTIFS ET PISTES D'AMÉNAGEMENT POUR L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>Programme :</b></li> <li>○ Créer un nouvel espace de commerces permettant une couture urbaine entre l'avenue Castelnaud et l'école dans le cadre d'un projet urbain. Cette nouvelle greffe urbaine au centre de l'avenue Castelnaud viendra se positionner en relais commercial entre la Conseillère et le centre historique.</li> <li>○ Résorber la vacance des locaux commerciaux ou des logements vétustes et dégradés pour les refaire vivre.</li> <li>○ Maintenir des équipements au cœur du centre bourg, et en accueillir de nouveaux pour répondre aux besoins quotidiens des jeunes, des familles, des actifs, des personnes âgées</li> <li>○ <b>Mobilité :</b></li> <li>○ L'organisation viaire du centre de Montastruc se développe à partir de l'axe principal d'accès au centre : l'avenue Castelnaud. Cet axe est le point de connexion de voies transversales liant des itinéraires bis contournant et ceinturant le centre-ville. Cette voie essentielle dans la desserte du cœur de ville doit être valorisée en privilégiant les mobilités douces vers les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Traduire le caractère et l'authenticité patrimoniale de la commune dans le projet urbain</li> <li>➤ Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements</li> <li>➤ Reconquérir et requalifier les espaces publics trop minéralisés, par des plantations, la création de noues végétalisées et autres aménagements concourant à cet objectif</li> <li>➤ Prévoir des aménagements favorables à la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement en intégrant une diversité de problématiques : adaptation au changement climatique, densité, usage des espaces publics, ruissellement des eaux, ...</li> <li>➤ Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'échanges</li> <li>➤ Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers, notamment au sein des futurs secteurs de développement et porter une attention particulière sur la qualité de leurs aménagements</li> </ul>

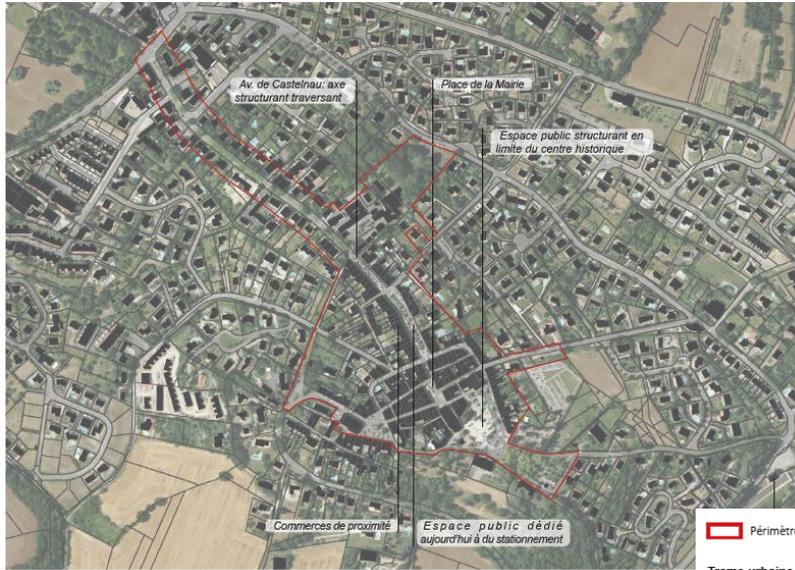


Figure 28 : Localisation OAP, extrait OAP

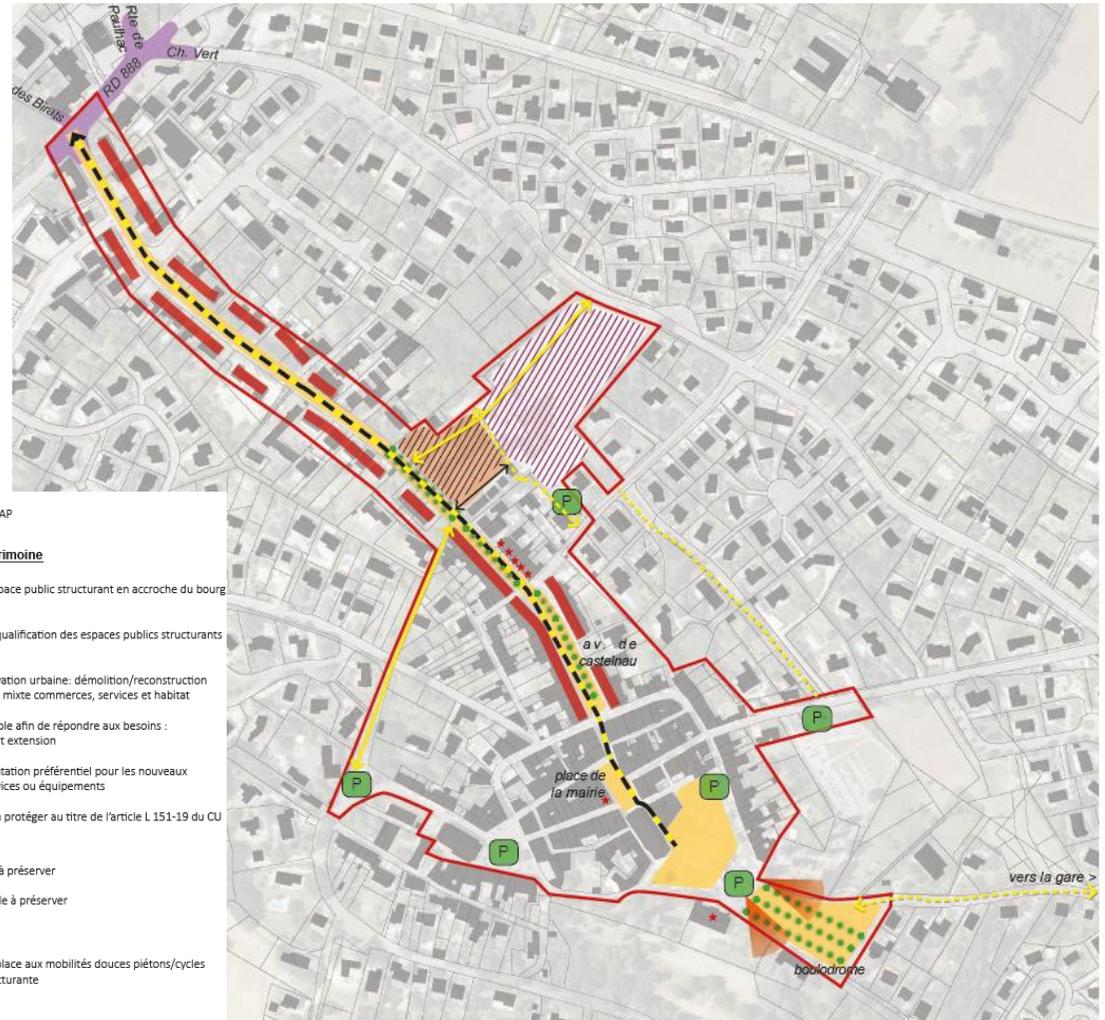


Figure 27 : OAP opposable, extrait OAP

- Périmètre de l'OAP
- Trame urbaine et patrimoine**
- Création d'un espace public structurant en accroche du bourg historique
- Valorisation / requalification des espaces publics structurants existants
- Secteur de rénovation urbaine: démolition/reconstruction d'un programme mixte commerces, services et habitat
- Évolution de l'école afin de répondre aux besoins : restructuration et extension
- Secteur d'implantation préférentiel pour les nouveaux commerces, services ou équipements
- ★ Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du CU
- Paysage**
- Arbres existants à préserver
- Ouverture visuelle à préserver
- Mobilité**
- Donner plus de place aux mobilités douces piétons/cycles sur la voirie structurante
- Voirie à créer
- P Stationnement à paysager et/ou à créer
- Chemin existant à préserver
- Principe de liaison douce à créer
- Aménagement du carrefour avec la RD888