



MONTASTRUC

La Conseillère

P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

1. Rapport de présentation
 - 1.3. Etude entrée de ville

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

1.3

I.	Préambule.....	2
1.	Objet de l'étude.....	2
2.	Cadre réglementaire.....	4
II.	Analyse du site.....	5
1.	Périmètre d'étude.....	5
2.	Contexte réglementaire.....	8
III.	Etat des lieux.....	9
1.	Contexte paysager.....	9
2.	Contexte environnemental.....	17
3.	Mobilités et transports.....	18
4.	Les risques et nuisances.....	25
IV.	Partis d'aménagement.....	28
1.	Enjeux d'aménagement.....	28
2.	Le projet d'aménagement.....	29
3.	Mesures des effets du projet.....	31

I. Préambule

1. Objet de l'étude

Par délibération en date du 28 juillet 2020, la commune de Montastruc-La-Conseillère a retiré sa délibération d'arrêt du projet de révision du PLU du 24 juillet 2019 et a souhaité poursuivre les études de révision. La définition de son projet de territoire amène à ouvrir à l'urbanisation une zone d'activités économiques bordant la RD888. Cette zone est affectée par l'application des dispositions de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, liée à la RD888 classée au titre d'axe à grande circulation par décret du 31/05/2010.

Le recul des constructions imposé par l'application de l'article L 111-6 du CU affectant le projet et les possibilités d'aménagement du site, la commune peut mobiliser la dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, appelée « Amendement Dupont », prévue à l'article L 111-8 du CU.

En effet, l'article L 111-6 du CU instaure une bande d'inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de la RD 888, inconstructibilité à laquelle il est possible de déroger à condition de réaliser une étude justifiant que les nouvelles règles d'implantation des constructions n'engendrent pas de nouvelles nuisances et respectent la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages tel que le formule l'article L 111-8 du CU.

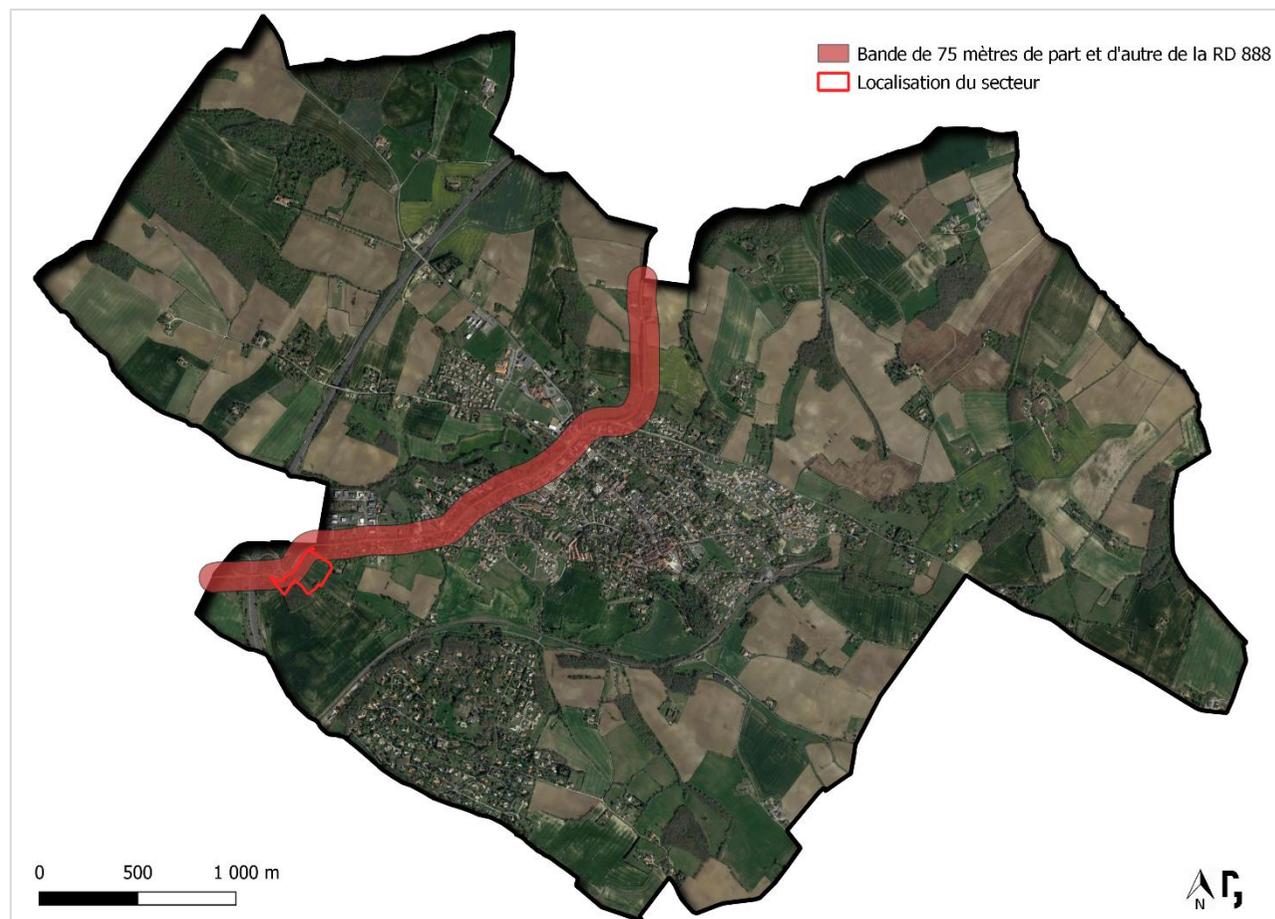


Figure 1 : Localisation du projet et application de l'article L111-6 du CU, réalisation Paysages

Dans ce contexte, la réalisation d'une étude entrée de ville/amendement Dupont poursuit plusieurs objectifs :

- Inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes,
- Lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers,
- Finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme.

La conception du projet urbain de la zone à ouvrir à l'urbanisation doit donc inclure une approche globale de la notion de quartier, et ainsi prendre en compte la structuration urbaine, la gestion des espaces publics, les liens avec les autres espaces, les mobilités, l'intégration paysagère et environnementale et les contraintes techniques.

2. Cadre réglementaire

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de ville, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des axes routiers classés à grande circulation.

Article L 111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L 111-8 du code de l'urbanisme

« Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

II. Analyse du site

1. Périmètre d'étude

a) Localisation de la commune

La commune de Montastruc-La-Conseillère est située dans le département de la Haute-Garonne, au nord-est de Toulouse.

Située sur la route du Tarn, en direction de Gaillac et accessible via la D888, ancienne route nationale 88, le territoire se situe à environ 25 minutes du pôle toulousain et du pôle gaillacois.

La desserte de l'A68 facilite également l'accès de la commune vers Gaillac en 25 minutes et Albi en 40 minutes.

Montastruc-La-Conseillère bénéficie donc d'un positionnement régional stratégique, à un temps de trajet équivalent entre la métropole toulousaine et les pôles secondaires gaillacois et vauréen, facilité par la présence des infrastructures de transports.

Elle est aujourd'hui incluse dans l'aire d'attraction de la métropole Toulousaine, classement témoignant de l'importance des échanges entre le territoire et le pôle central.

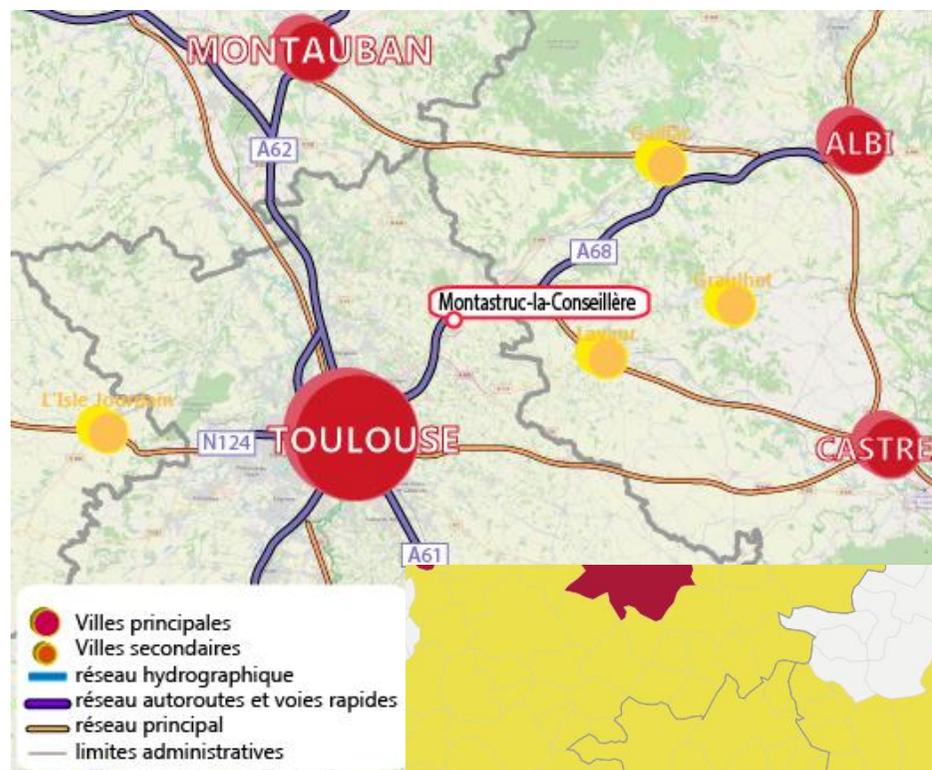


Figure 2 : localisation du territoire, Réalisation : Paysages

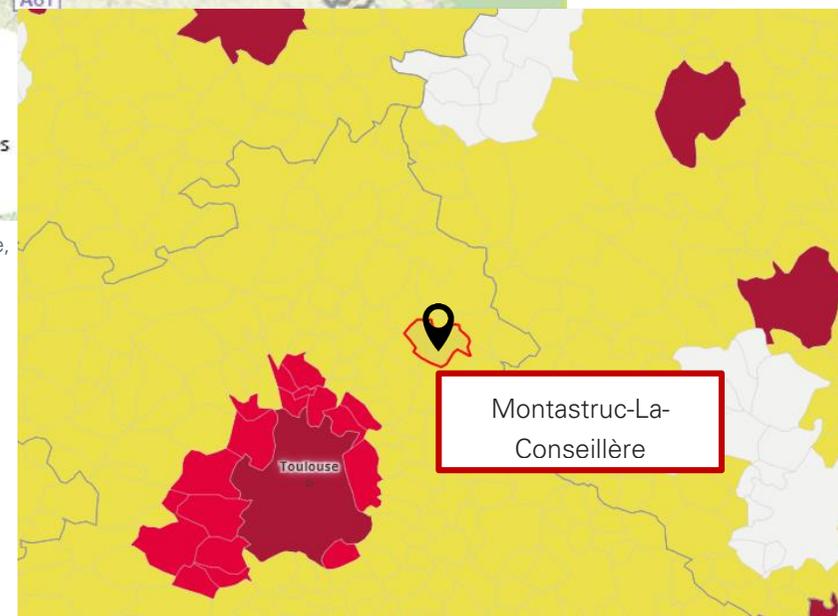


Figure 3 : Zonage des aires d'attraction des villes en 2020, source : Géoclip

b) Localisation du site

La commune porte une réflexion sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone actuellement vierge de construction, afin de créer une nouvelle entrée de ville vitrine destinée à accueillir une zone d'activités économiques.

Le site d'étude se situe à l'Ouest du territoire, sur une assiette foncière de 3,1 ha, bordée sur sa partie Ouest par la route départementale D 888 et au Sud par une entité boisée.

Cette zone est située en entrée de ville, à proximité de l'échangeur autoroutier menant à la commune de Montastruc-La-Conseillère et de l'actuelle zone d'activités de l'Ormière située au Nord-Est du secteur.

La parcelle, accessible directement par le rond-point de l'autoroute, est séparée de la RD 888 par un talus de 4m de haut disparaissant petit à petit à l'angle Nord-Est de la parcelle.

La RD 888 est une route très fréquentée qui sera prise en compte dans la requalification de ce secteur. Il est également prévu de développer un parking de covoiturage sur la parcelle située de l'autre côté de la RD 888, en face du site d'études.

L'objectif poursuivi est de conforter et renforcer les possibilités d'accueil d'activités économiques sur la commune.

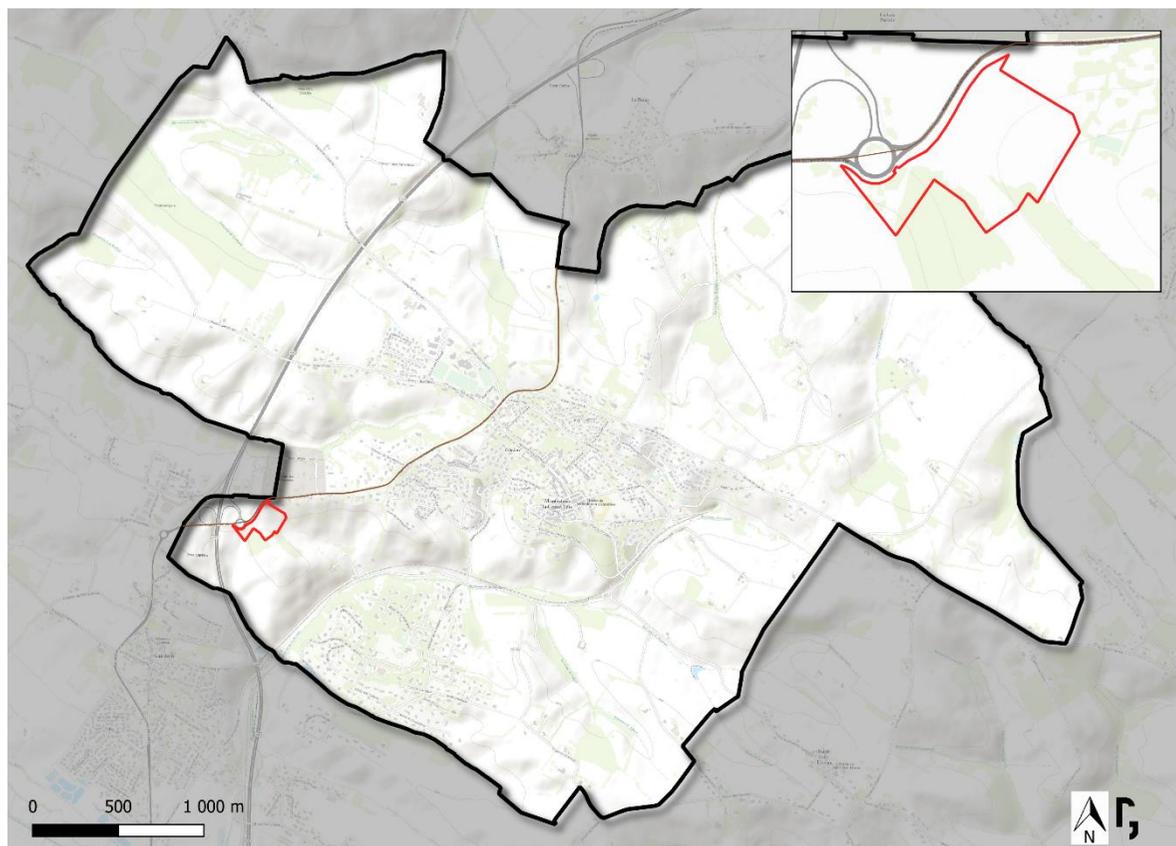


Figure 4 : Localisation du site du site d'étude, réalisation Paysages

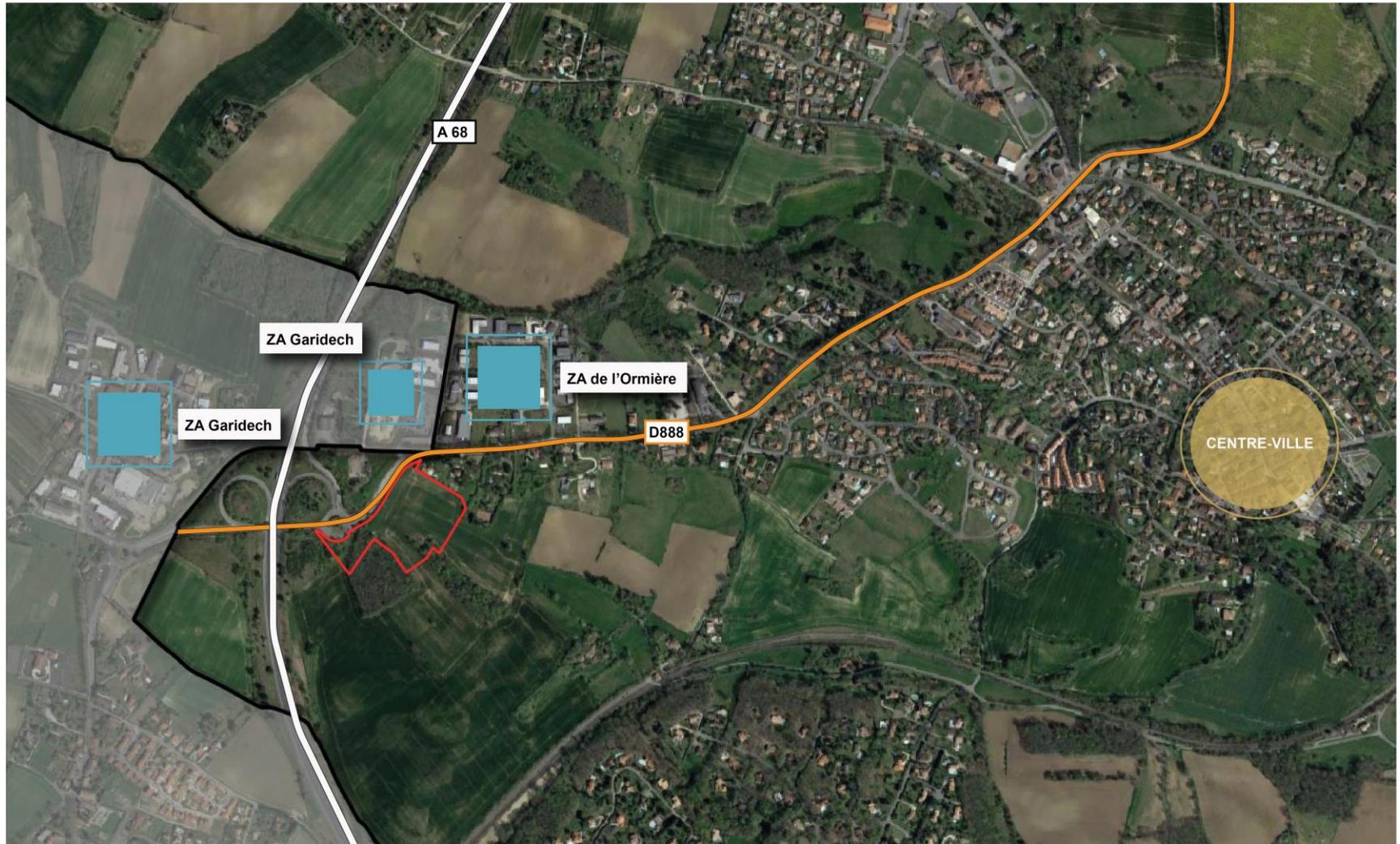


Figure 5 : Intégration du périmètre d'étude dans son fonctionnement urbain, réalisation Paysages

2. Contexte réglementaire

Le secteur concerné est classé en « zone d'activités à urbaniser à court terme ».

La commune mène une réflexion sur l'urbanisation de ce secteur dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme afin de compléter la zone d'activités de l'Ormière déjà présente et créer une nouvelle entrée de ville, vitrine économique de la commune et plus largement de l'intercommunalité.

Selon la loi Barnier (1995/L111-6 CU), l'implantation de constructions aux abords des routes classées à grande circulation, comme la D888, doit respecter un recul de 75 m pour les parties non agglomérées. Cependant, dans l'objectif de promouvoir un urbanisme de qualité, une réflexion d'ensemble est portée sur le traitement des voiries, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, il est possible de déroger à cette disposition dans les objectifs portés par l'Amendement Dupont (L 111-8 CU).

C'est dans le cadre de cette procédure qu'une dérogation à l'application de l'article L 111-6 du CU, sous forme d'une étude « entrée de ville », est sollicitée pour permettre l'implantation de constructions dans le périmètre affecté par le recul obligatoire d'implantation par rapport à la D 888.

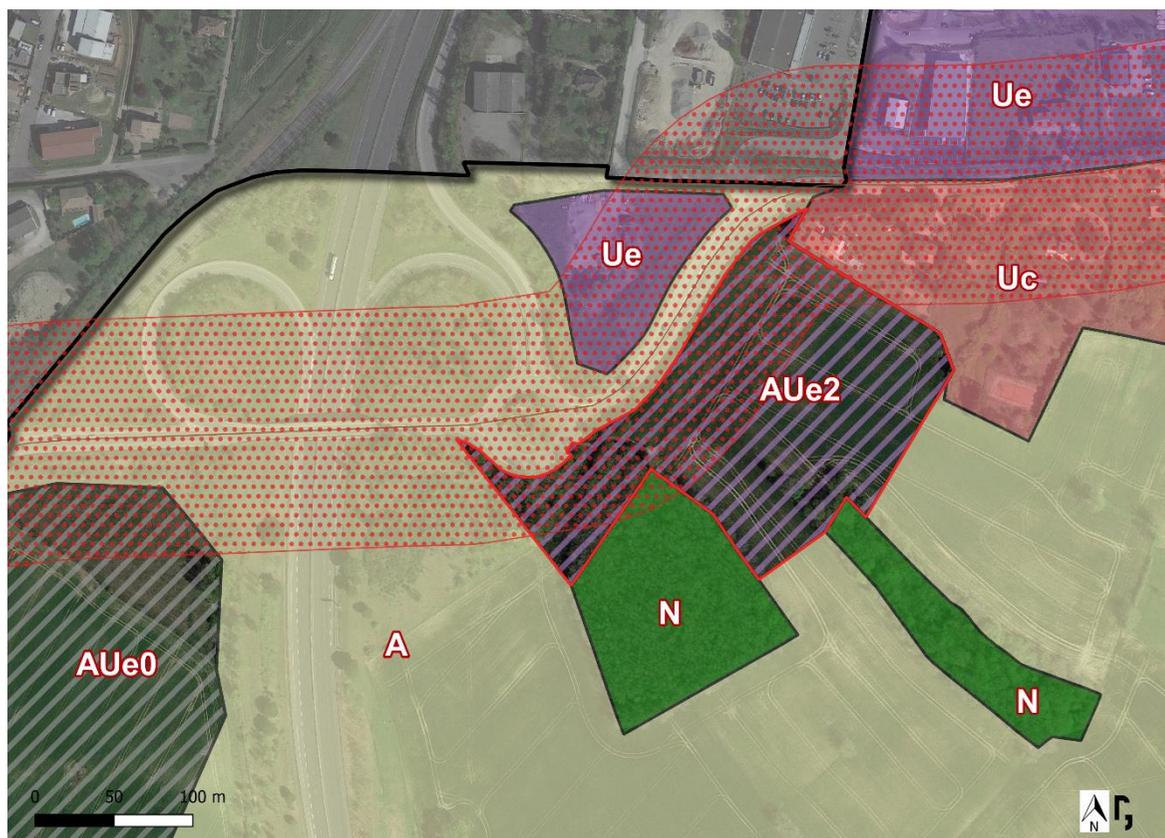


Figure 6 : Extrait du zonage du PLU en projet et bande de 75m, réalisation Paysages

III. Etat des lieux

1. Contexte paysager

a) Evolution de la zone de l'Ormière 3

Le site s'inscrit historiquement dans le contexte agricole fertile du Lauragais, déconnecté du cœur de ville, le secteur est néanmoins ponctué de quelques constructions, situées à proximité de l'axe routier principal aujourd'hui RD 888.

Jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle, le contexte du site reste majoritairement très agricole, de nouvelles maisons sont également construites le long de la RD888.

Au début des années 1990, l'autoroute A68, reliant Toulouse aux portes d'Albi, est aménagée. Cette infrastructure recompose globalement le fonctionnement de la ville, notamment par son accès facilité par la création d'un échangeur autoroutier. Le site d'étude prend alors sa forme actuelle, bordé par la route D888 et aux portes de l'échangeur autoroutier.

Par le développement de l'autoroute et le rapprochement de la commune avec la métropole toulousaine, le secteur s'urbanise progressivement avec l'implantation de la zone d'activités de l'Ormière sur la commune de Montastruc-La-Conseillère et à cheval sur celle de Garidech.

Le site d'étude s'est ainsi vu progressivement enchâssé entre les infrastructures routières et l'urbanisation en extension du centre-ville Montastrucois.



Figure 8 : Site d'étude, carte de l'état-major 19^{ème} siècle, source Géoportail



Figure 7 : Site d'étude, vue aérienne (1950-1965), source Géoportail



Figure 10 : Site d'étude, vue aérienne (1992), source Géoportail



Figure 9 : Site d'étude, vue aérienne (2006-2010), source Géoportail

b) La topographie

La topographie du secteur d'étude dispose d'un relief relativement important. En effet, du Nord au Sud, une pente moyenne de 10% est identifiée. D'Ouest en Est, une pente moyenne de 9% est observée.

Elle est séparée de la RD 888 par un talus de 4m de haut disparaissant petit à petit à l'angle Nord-Est de la parcelle.

Sur un axe Nord/Sud (coupe A/A'), la pente s'oriente vers les terres agricoles et s'ouvre largement sur la chaîne des Pyrénées.

Cette topographie marquée par des pentes relativement importantes doit être pris en compte dans le projet du secteur.

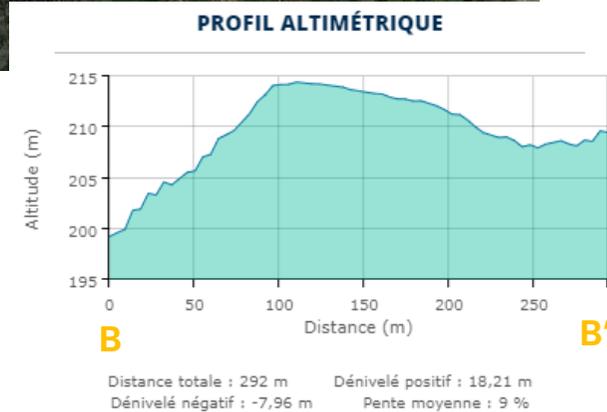
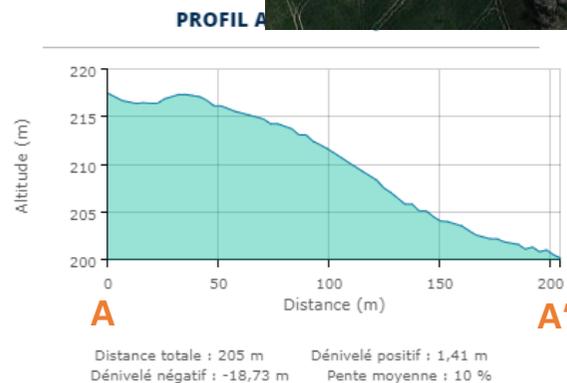
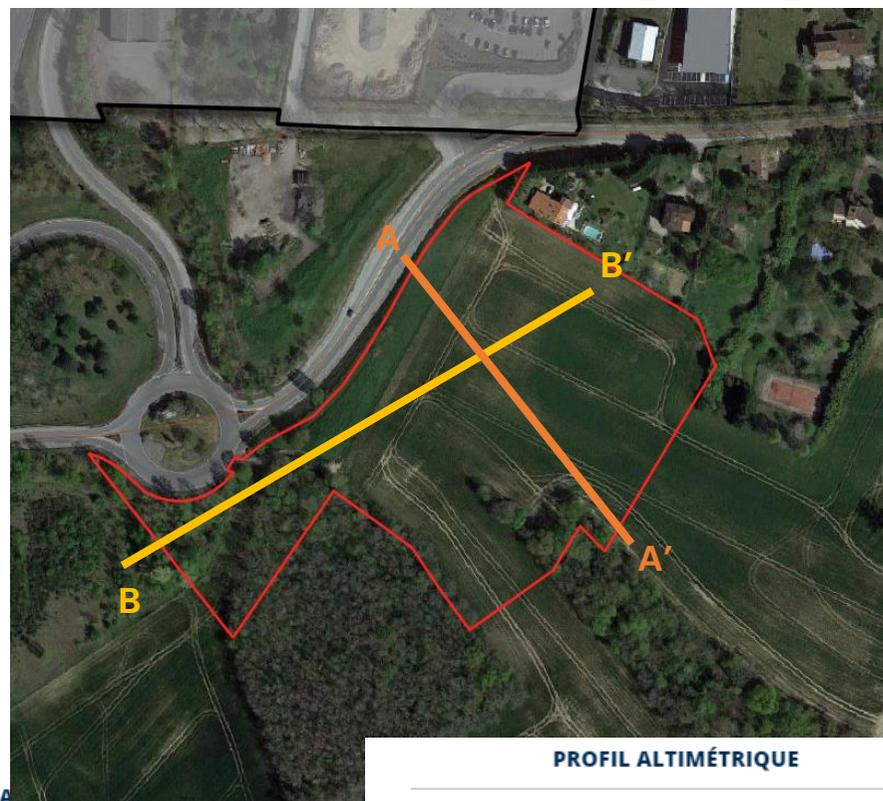


Figure 11 : Topographie du site, source : Géoportail

L'occupation du site et le contexte urbain

Le site d'étude est identifié au registre parcellaire graphique en tant que culture du blé tendre d'hiver selon les déclarations PAC en 2020. En 2012, il était cultivé pour des céréales autres selon le Registre Parcelaire Graphique.

Cet îlot bordant la RD 888 se trouve enclavé dans le tissu urbanisé de la commune de Montastruc-La-Conseillère et de Garidech, la commune voisine : des habitations ainsi que l'échangeur autoroutier se trouvent en périphérie immédiate du site. Au Nord, la zone d'activités de l'Ormière à cheval sur les deux communes précitées se compose de nombreuses enseignes commerciales et artisanales.

A terme, la réalisation d'une seconde zone d'activités sur la commune de Montastruc-La-Conseillère située en entrée de ville permettrait de compléter l'offre économique tout en créant une nouvelle vitrine pour le territoire.

La RD 888 dessert l'urbanisation et délimite les espaces urbanisés de ceux cultivés. Elle marque ainsi la limite de l'assiette foncière du site à l'Ouest, au Nord, les habitations marquent cette limite, au Sud, cette dernière est moins lisible, et s'appuie principalement sur le découpage parcellaire.



Figure 12 : Vue depuis la D888 (en haut) et depuis le giratoire (en bas), source : Paysages

Le tissu urbanisé aux abords du secteur d'études est hétérogène :

- Au Nord, la zone d'activités de l'Ormière est composée d'une vingtaine d'entreprises, implantées sous formes denses et globalement organisées,
- A l'Est, un tissu d'habitat lâche et individuel, venu s'implanter au gré des opportunités, trouble la lecture de l'entrée de ville sur la partie Sud de la D 888,
- A l'Ouest, le site est bordé par l'échangeur autoroutier n°3 et plus largement par l'autoroute A68.

L'urbanisation du site permettra de créer une nouvelle entrée de ville et de parfaire l'urbanisation de la zone.

La végétation aux abords immédiats du site est matérialisée par des boisements importants situés au Sud et à l'Ouest du site. Le talus séparant la D 888 du terrain est ponctué partiellement par la présence de quelques arbres situés aux abords du giratoire. Le site bénéficie également d'un large point de vue sur la chaîne des Pyrénées.



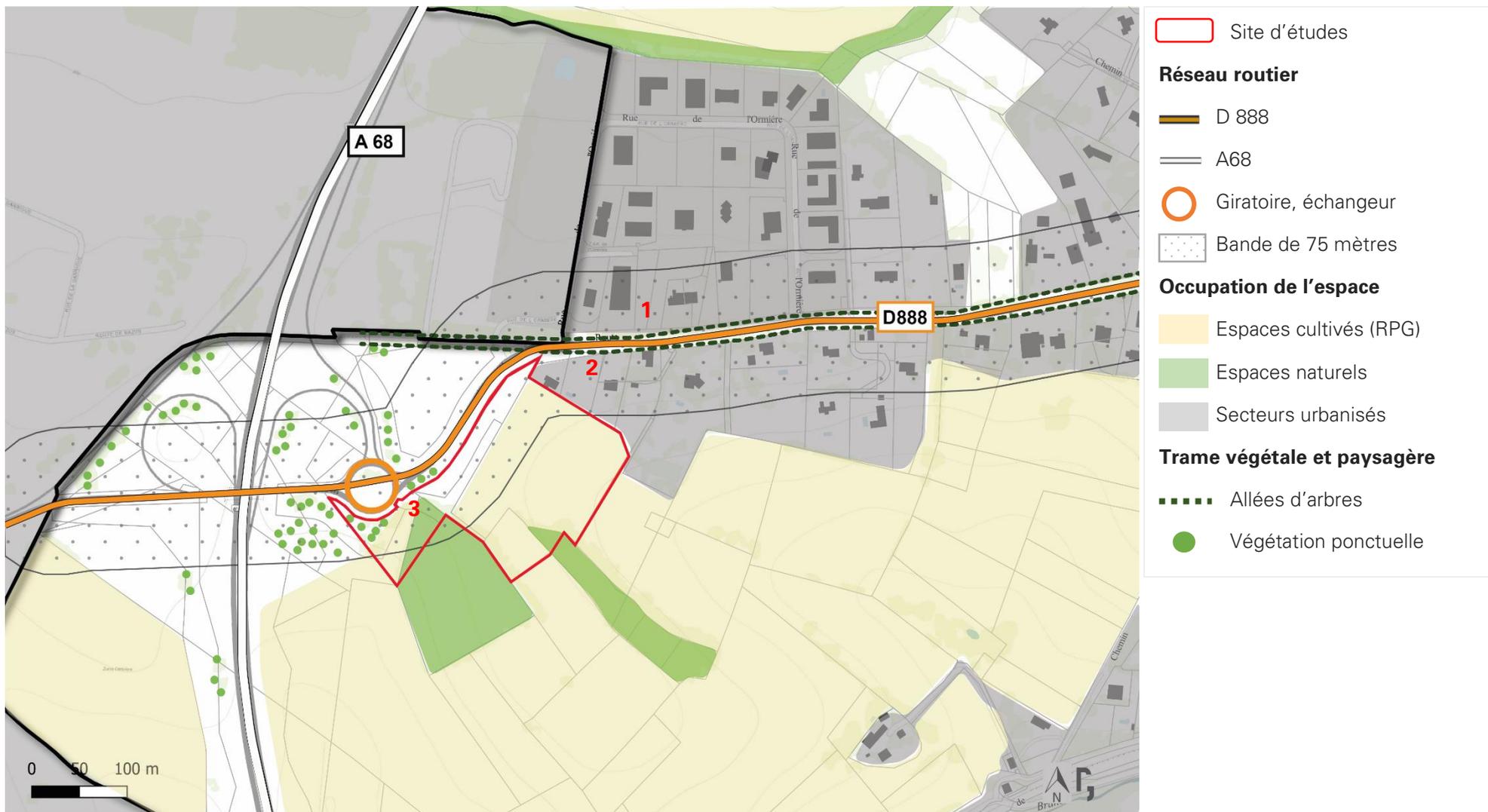


Figure 13 : Contexte urbain du site et de ses abords, réalisation Paysages

c) Les séquences paysagères

Le secteur de projet se trouve à l'Ouest du bourg de Montastruc-La-Conseillère, bordant la D 888.

Il correspond à une parcelle agricole bordée d'une part par la RD 888 sur sa lisière Ouest, ponctuée de boisements de taille relativement importante.

Cette parcelle agricole, de par son caractère très ouvert, offre une fenêtre paysagère sur la plaine agricole à l'Est. Néanmoins, elle ne fait pas réellement partie d'un ensemble agricole homogène d'un point de vue paysager, du fait de l'organisation morcelée de la parcelle, entre terre agricole, tissu urbanisé à l'Est et boisements à l'Ouest et au Sud.

En tant que tel, le secteur de projet compte comme seule composante paysagère particulière les boisements et une végétalisation sur certaines lisières avec le tissu urbanisé et le giratoire. Les espaces boisés identifiés seront préservés dans le projet attendu sur la zone.

Relevé photographique du site

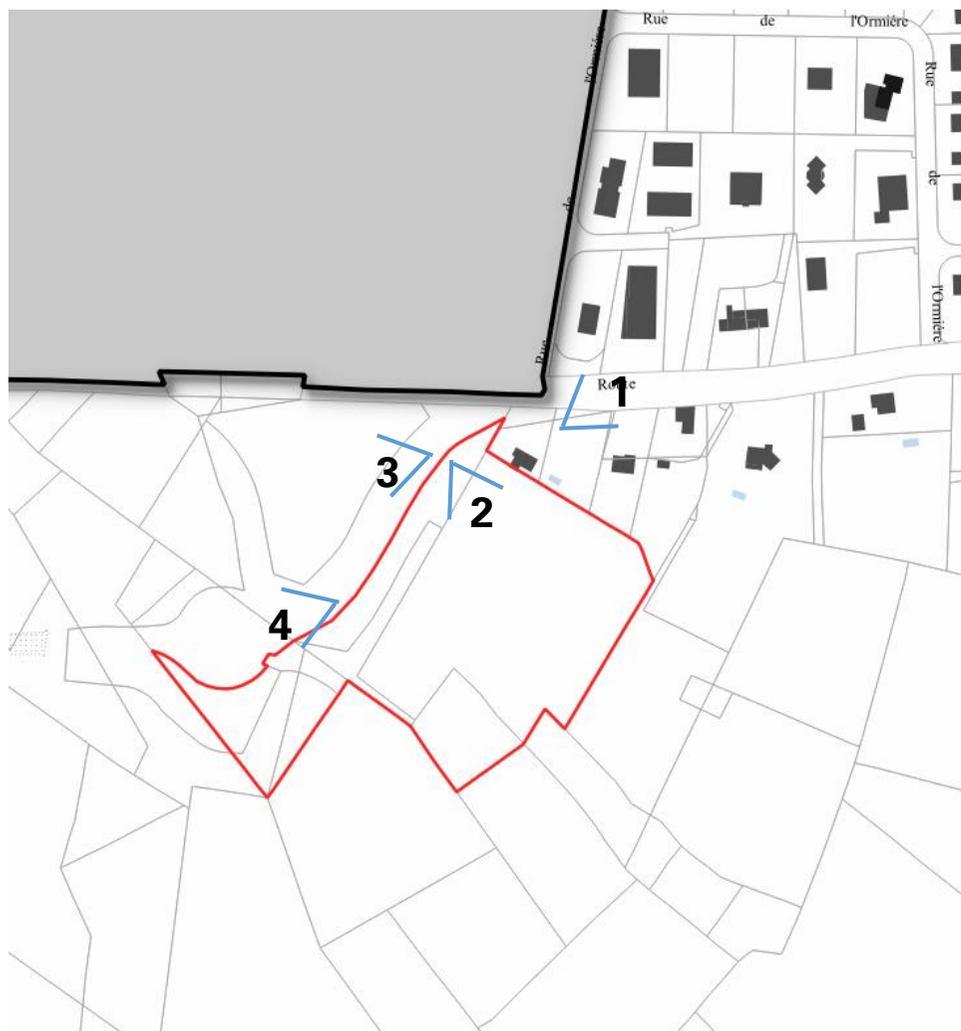


Figure 14 : Localisation du relevé photographique du site, source : cadastre, réalisation Paysages



Figure 15 : Relevé photographique du site, source : Paysages

2. Contexte environnemental

a) Les zonages écologiques réglementaires et de gestion

Selon la notice au cas par cas rédigée dans le cadre de la révision du PLU de Montastruc-La-Conseillère :

- Le SRCE ne fait état que :
 - De plusieurs corridors appartenant à la sou trame bleue.
 - Un corridor boisé de plaine à restaurer qui longe la limite nord-ouest de la commune (en lien avec la proche forêt du Buzet qui est un important réservoir de biodiversité).
- La commune ne comprend que trois zones humides inscrites dans l'atlas départemental :
 - Ruisseau des Carbounières (à la limite de la commune de Gémil) : aulnaie-frênaie marécageuse le long d'un ruisseau au pied d'un talus boisé ; suintement latéral dans une friche humide.
 - Ruisseau des Pastourats (proche de la RD888, au nord du village) : petite prairie humide entre 2 fossés et petite cuvette très inondée avec végétation de cressonnière, fourrés de saules ; fossés avec haies de peupliers, frênes, aulnes, saules.
 - Ruisseau de Gargas (dans l'est de la commune) : friche humide en bas de versant et une partie du bois longeant le fossé avec des filets d'eau.
- La commune est classée en ZRE (zone de répartition des eaux).

3. Mobilités et transports

a) Le réseau routier

Le réseau routier sur la commune de Montastruc-La-Conseillère se structure autour d'une départementale principale et de trois autres départementales secondaires qui traversent le territoire communal d'Ouest en Est et s'insèrent dans un réseau développé de voies permettant de rejoindre un grand nombre de communes périphériques. L'autoroute A 68 traverse la commune et la coupe sur sa partie Ouest ; cette dernière dispose d'un échangeur autoroutier à hauteur de Montastruc-La-Conseillère permettant de desservir efficacement la commune.



Figure 17 : Photographie de la D 888, source : Paysages



Figure 16 : Cartographie du réseau routier de Montastruc-La-Conseillère, source : Géoportail, réalisation Paysages

Cette voie structurante est la D 888 qui traverse la commune d'Ouest au Nord et qui relie Toulouse au Tarn.

La D 888 comporte différentes séquences de traitement sur l'ensemble de la commune dont certaines sont similaires :

- 1 : Chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise moyenne de 7 mètres. Son traitement est de type « routier » avec

un enrobé noir, une ligne médiane unique et des lignes de rives blanches marquées au sol et des accotements enherbés ou gravillonnaires,

- 2 : Chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise de 6,5 mètres. Son traitement est de type « routier » avec un enrobé noir, une ligne médiane unique, des barrières de sécurité et des lignes de rives blanches marquées au sol ainsi que des accotements ponctués d'arbres,
- 3 : Chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise de 8 à 13 mètres. Son traitement est de type « routier » avec un enrobé noir, des lignes médianes doubles bordant terre-plein ou tourne à gauche/droite. Des lignes de rives blanches marquées au sol sont également présentes ainsi que des portions de trottoirs sur un côté ou sur les deux côtés de la chaussée. Un éclairage public est présent le long de la chaussée,
- 4 : Chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise moyenne de 6 à 7 mètres. Son traitement est de type « routier » avec un enrobé noir, une ligne médiane unique et des lignes de rives blanches marquées au sol. La chaussée s'accompagne d'allées d'arbres de part et d'autre de la voie ainsi que des portions de trottoirs/cheminement sur un des deux côtés de la chaussée,
- 5 : Chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise moyenne de 6 à 7 mètres. Son traitement est de type « routier » avec un enrobé noir, une ligne médiane unique et des lignes de rives blanches marquées au sol. La chaussée s'accompagne d'allées d'arbres de part et d'autre de la voie,
- 6 : Chaussée à deux voies, en double sens, d'une emprise de 10 mètres. Son traitement est de type « routier » avec un enrobé noir, des lignes médianes doubles bordant un tourne à gauche. Des

lignes de rives blanches marquées au sol sont également présentes.

La D30 est la départementale secondaire traversant la commune, elle permet de relier les portes de Lavaur à l'Est et la commune de Vacquiers à l'Ouest.

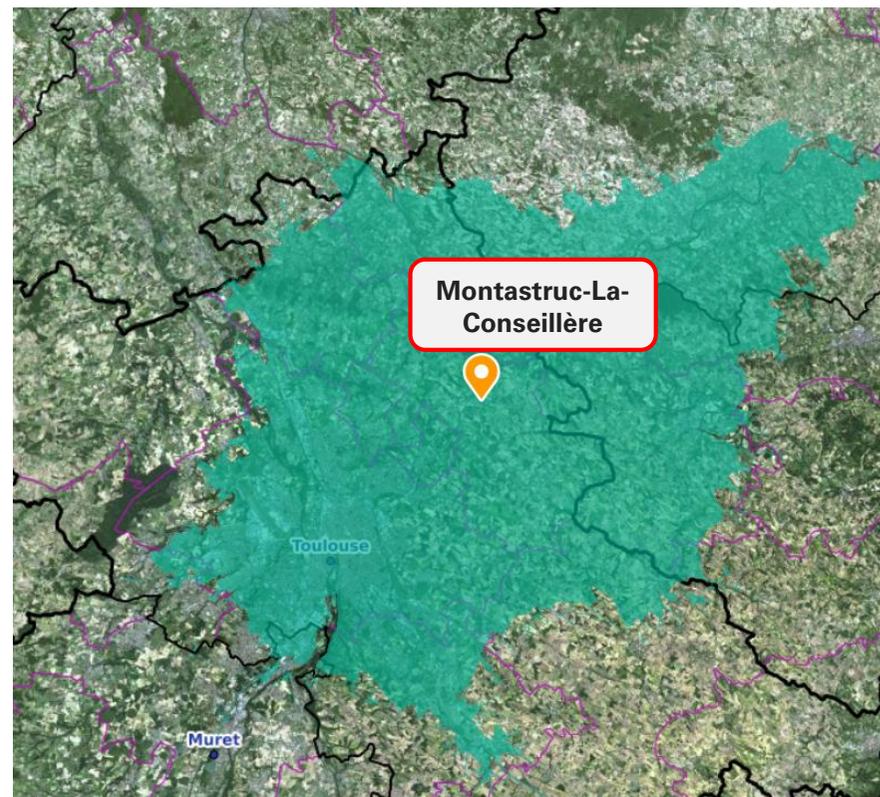


Figure 18 : Isochrone de 30 minutes autour de Montastruc-La-Conseillère source : Géoportail

Le cœur de ville est quant à lui traversé par la D32 et de nombreuses rues et ruelles communales. La majorité des activités économiques se trouvent quant à elles desservies par la D 888 ou se trouvent à proximité.

La présence historique de cet axe a conditionné le développement urbain à l'Ouest de ce dernier, néanmoins, de nouvelles centralités se sont créées de l'autre côté de cet axe. La présence de la RD 888 et plus récemment de l'A68 a fortement déterminé le développement des activités, ces axes revêtent une importance majeure pour la desserte locale. Le réseau local est complété de voiries communales qui permettent de rejoindre toutes les zones d'habitat depuis le réseau routier principal.

La proximité de ces différents axes participe et renforce l'accessibilité du territoire depuis la métropole Toulousaine, mais également vers le Tarn.

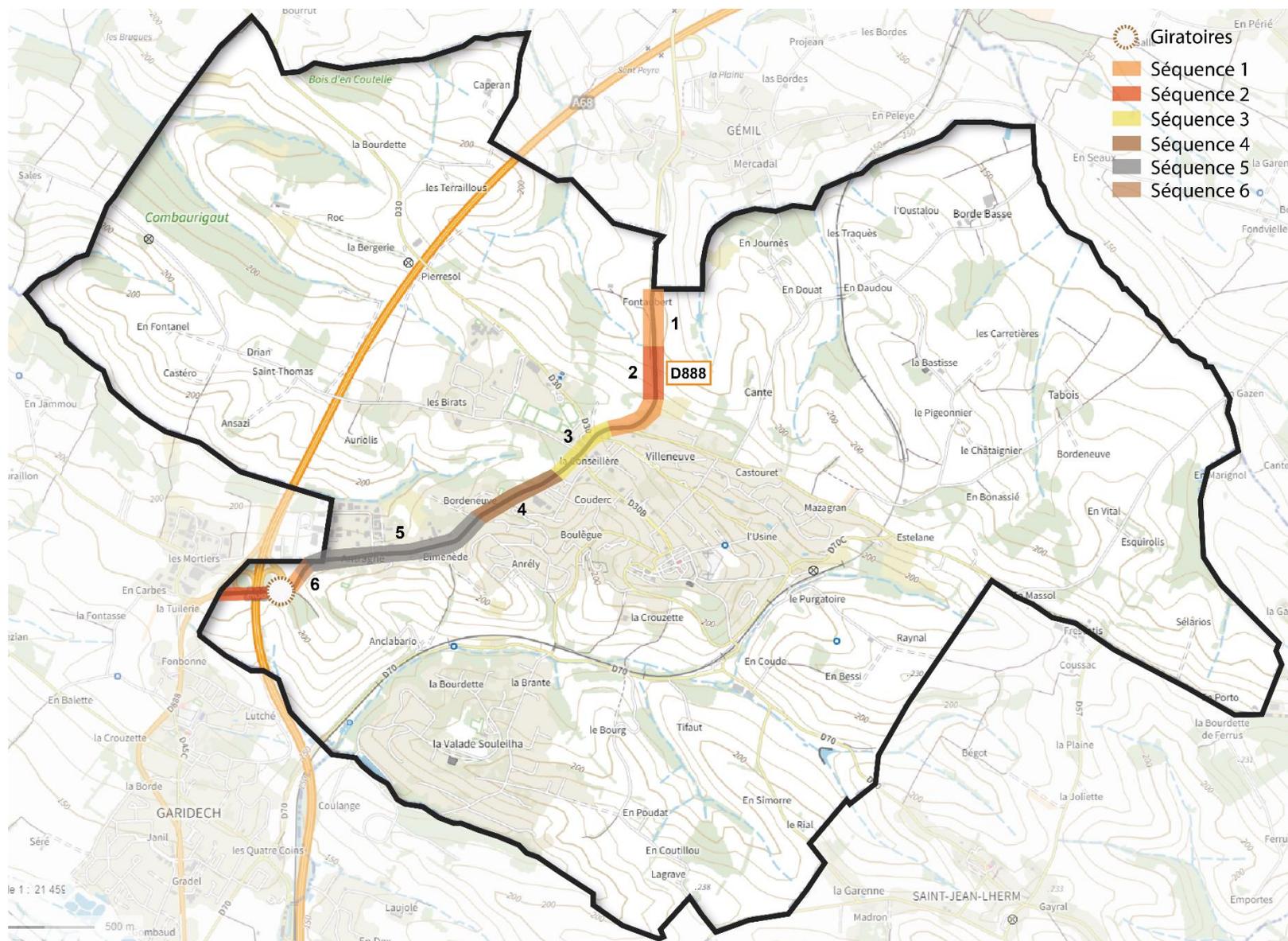


Figure 19 : Identification des séquences de la D 888, réalisation Paysages

b) Les accès au site

Le secteur d'études est longé par un l'axe structurant : D 888.

Actuellement, l'accès au site est uniquement possible par le biais d'un chemin connecté à l'échangeur autoroutier n°3 sur la partie Ouest du terrain.

Cet accès ne fait l'objet d'aucun traitement ou de sécurisation particulière.



Figure 21 : Photographie de l'accès principal vers le site, source : Google



Figure 20 : Localisation du point d'accès actuel vers le site d'études, source : plan IGN, réalisation Paysages

c) Les mobilités douces

La commune dispose d'un réseau de liaisons douces qui dessert principalement le centre-ville, matérialisé sous forme de trottoirs. La RD 888 se compose en partie d'un cheminement doux accompagnant la chaussée et se poursuivant à l'Est sur la D 30.

Dans le cadre de la révision générale de son PLU, la commune souhaite poursuivre le développement du cheminement doux existant afin de le connecter aux zones d'activités de l'Ormière.

La qualification de l'entrée de ville Ouest permettra à la fois de parfaire l'aménagement de la portion de RD dépourvue de cheminements doux tout en permettant de relier les espaces économiques ainsi que les habitations déconnectées du centre-ville.

Cet engagement montre l'intérêt que porte la commune sur le développement de la mobilité active et plus largement sur ses valeurs environnementales qu'elle souhaite poursuivre dans le cadre de la révision de son PLU.

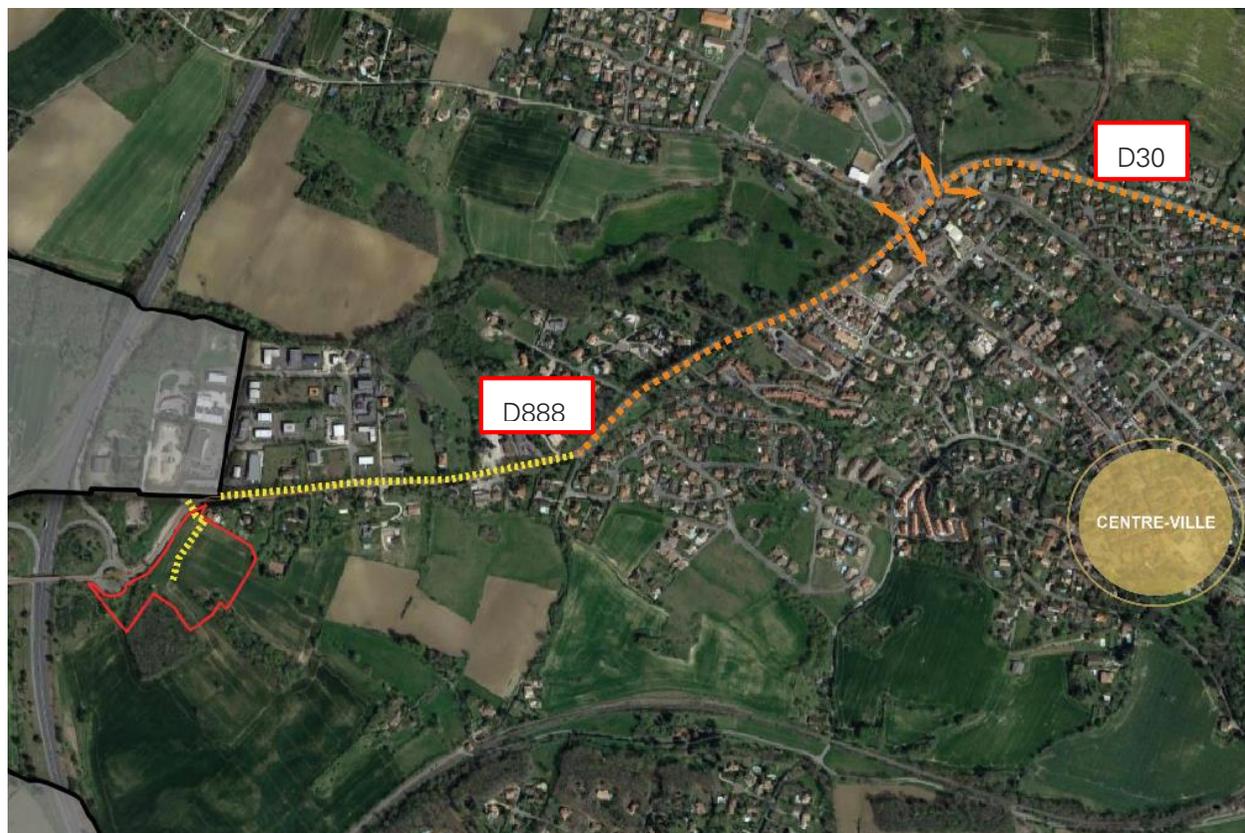


Figure 22 : Réseau des mobilités douces en lien avec la RD888, réalisation Paysages

- Périmètre du projet
- Centre-ville
- ➔ Connexions douces existantes
- ⋯ Cheminements doux existants
- ⋯ Cheminements doux à créer

d) Les transports en commun

La commune est intégrée au réseau interurbain des transports du département de la Haute-Garonne : réseau Arc-en-Ciel.

Ainsi, plusieurs lignes desservent la commune :

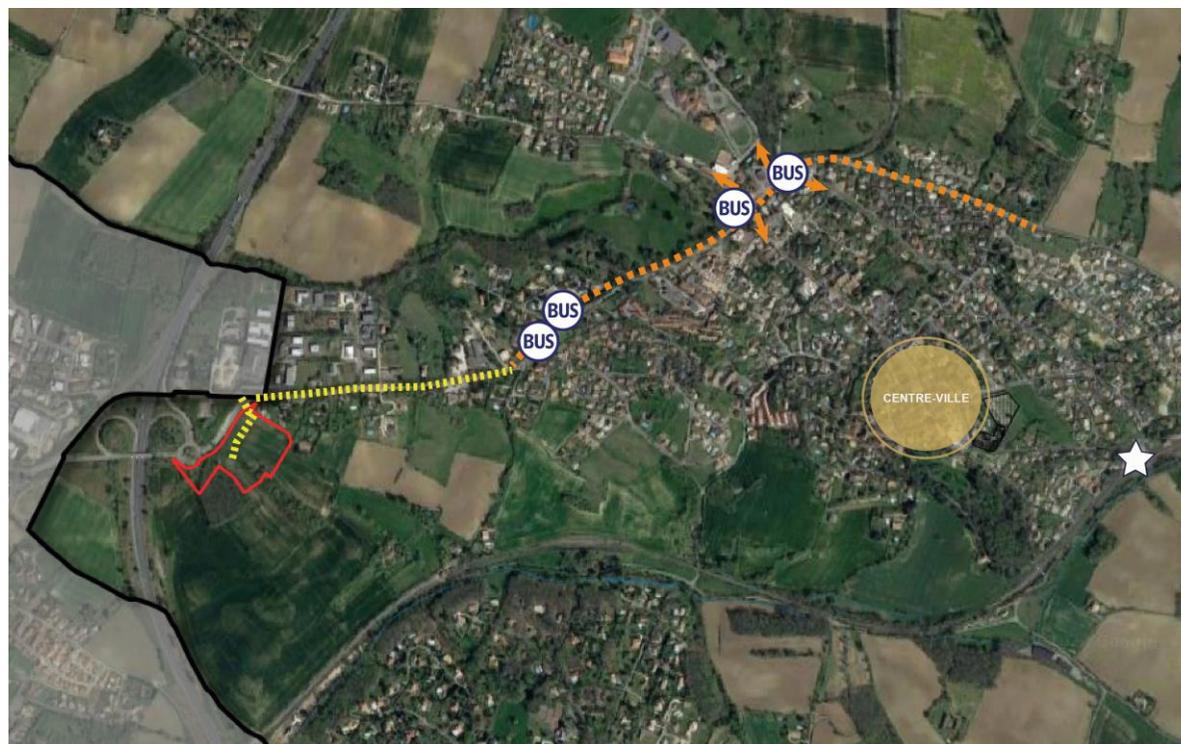
- La ligne 304 menant de Bessières à Balma en passant par Montastruc-La-Conseillère à La Conseillère.
- La ligne 355 reliant Villemur à Toulouse en passant par la commune, deux arrêts desservent la commune, Bordeneuve et La Conseillère.

Par ailleurs, la commune possède une gare implantée à environ 3 km du site d'études desservie par plusieurs lignes TER, notamment :

- Toulouse Matabiau – Castres - Mazamet,
- Toulouse Matabiau – Saint-Suplice,
- Toulouse Matabiau - Albi - Rodez,

Chacune de ces lignes propose des arrêts dans les communes alentours.

La commune propose ainsi des alternatives au véhicule individuel par la présence de différents transports en commun proposant des liaisons quotidiennes notamment vers la métropole toulousaine et le territoire tarnais. Néanmoins, aucun arrêt de bus n'est recensé à proximité directe du site d'études et la gare est relativement éloignée du site malgré la présence de cheminements doux.



-  Périmètre du projet
-  Centre-ville
-  Connexions douces existantes
-  Cheminements doux existants
-  Cheminements doux à créer
-  Pôle d'échange multimodal
-  Arrêt de bus

Figure 23 : Cartographie des transports en communs et du réseau de mobilité douce, réalisation Paysages

4. Les risques et nuisances

a) Les risques

La commune de Montastruc-La-Conseillère est concernée par les risques naturels suivants :

- Mouvement de terrain

Risques liés aux mouvement de terrains

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

L'ensemble de la commune est concerné par un Plan de Prévention des Risques naturels liés aux tassements différentiels approuvé par arrêté préfectoral le 18 novembre 2011.

L'ensemble du territoire communal se situe dans une zone où l'exposition aux phénomènes retrait-gonflements des sols argileux est considérée comme forte.

Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux sont à l'origine de tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Risque technologique

Aucun risque de ce type n'est identifié sur la base de données Géorisques.

b) Les pollutions et nuisances

L'infrastructure routière principale est concernée par un classement sonore sur la commune :

- La RD 888 : un recul de 100 mètres de l'urbanisation ou mise en place d'isolation phonique,
- L'autoroute A 68 : un recul de 300 mètres de l'urbanisation ou mise en place d'isolation phonique,
- La Voie ferrée Toulouse- Buzet : un recul de 100 mètres de l'urbanisation ou mise en place d'isolation phonique.

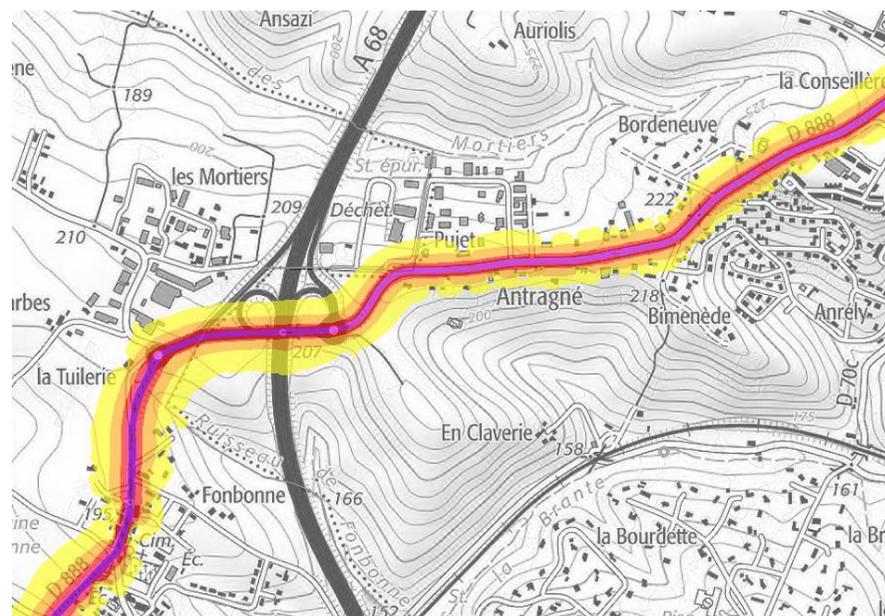


Figure 24 : Carte de type A Lden (sur 24h) représentant les courbes isophones par palier de 5 dB(A) à partir de 55 dB(A), source DDT 31

Concernant la fréquentation du réseau routier départemental, les relevés effectués par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne indiquent que le trafic sur la D888 est important puisque près de 8 000 véhicules fréquentent cet axe chaque jour (données 2018 sur un comptage exceptionnel), dont environ 1,1% de poids lourds. La D 888 est un axe qui joue un rôle de desserte locale mais qui a surtout une fonction de transit à l'échelle départementale.

Si la présence de la D 888 offre une très bonne accessibilité au territoire, elle induit des nuisances sonores et des pollutions. Aux flux de transit s'ajoutent les migrations pendulaires en croissance continue et gérées principalement par la voiture. Ces nuisances affectent essentiellement des espaces à dominante d'habitat sur la commune. Cette infrastructure routière a guidé le développement communal de part et

d'autre de l'axe et constitue une forme de césure entre le bourg ancien qui concentre les équipements et services à la population, et les développements du XXème siècle.

La qualité de vie des habitants de Montastruc-La-Conseillère est directement soumise aux nuisances (sonore et pollution atmosphérique) liées au trafic automobile généré principalement sur la D 888. Cet axe structurant traversant la commune d'Ouest au Nord connaît une forte fréquentation journalière qui induit des incidences sur le fonctionnement urbain et sur la sécurité pour les riverains et les autres usagers.

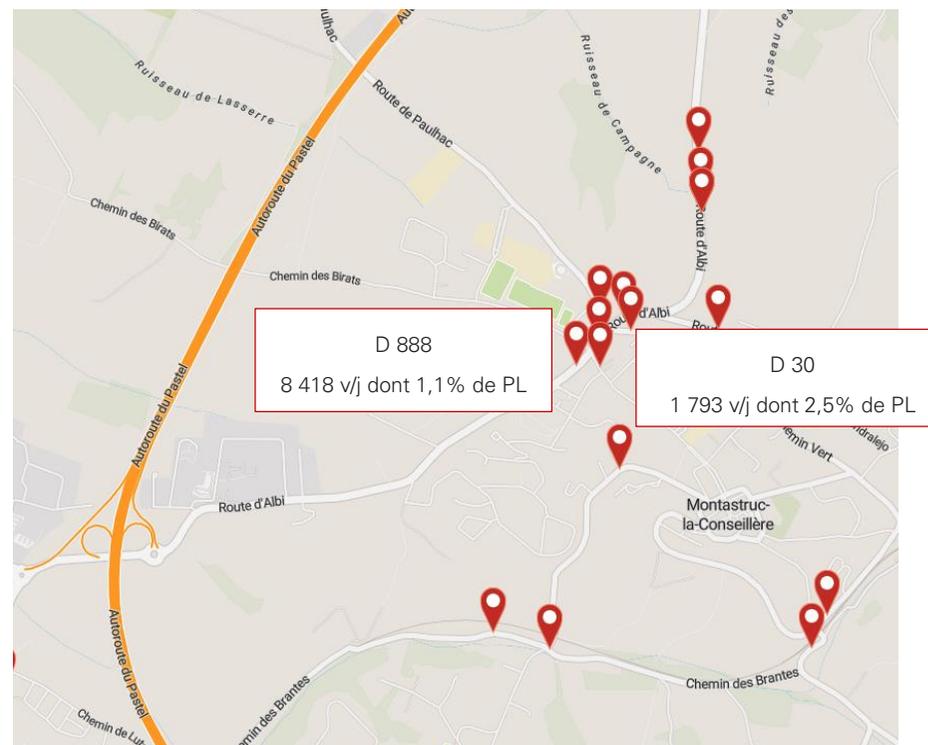


Figure 25 : Comptages routiers sur la voirie départementale, source : Haute-Garonne Open

c) La sécurité des déplacements

Le secteur d'études est bordé par une départementale fortement fréquentée dont la vitesse est en partie limitée à 90 km/h avant l'entrée dans l'agglomération puis à 50 km/h dans le reste de la commune. Cependant, les caractéristiques de la RD 888 (traitement routier, virage, visibilité réduite) notamment en direction du centre-ville de Montastruc-La-Conseillère entraînent une certaine insécurité routière liée à la vitesse. Cette insécurité est moins perceptible en direction de l'autoroute en raison de l'aménagement du giratoire situé en contrebas du terrain d'études qui favorise une diminution de la vitesse.

La portion de voie longeant le terrain d'études ne dispose pas de passages sécurisés destinés aux piétons et plus largement aux déplacements doux. Les abords de la voie aux accotements enherbés ou gravillonnaires sont inadaptés à la circulation des piétons et dangereux, aucun dispositif sécurisant les déplacements n'est aménagé.



Figure 26 : Limitation de la vitesse, source : Relevé de terrain Paysages

IV. Partis d'aménagement

1. Enjeux d'aménagement



2. Le projet d'aménagement

Selon la loi Barnier (L111-6 CU), l'implantation de constructions aux abords des routes classées à grande circulation, comme la D888, doit respecter un recul de 75 m pour les parties non agglomérées. Cependant, dans l'objectif de promouvoir un urbanisme de qualité et de porter une réflexion d'ensemble sur le traitement des voiries, de la sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère, il est possible de déroger à cette disposition dans les objectifs portés par « l'Amendement Dupont » (L 111-8 CU).

Ainsi, la révision générale du PLU souhaitant créer une nouvelle zone d'activités économiques donne lieu à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour assurer la cohérence et la qualité de l'urbanisation future.

En cohérence avec les attendus de la commune de Montastruc-La-Conseillère et des besoins que demandent la création d'une zone d'activités, une OAP a été réalisée répondant à plusieurs objectifs, qui ont fait l'objet d'une attention particulière en termes de développement durable :

- Accompagner la qualification de l'entrée de ville et l'amélioration du cadre de vie en créant un projet de qualité, ambitieux en terme d'insertion architecturale, urbaine et paysagère : impact social et environnemental,
- Le projet participera à la sécurisation des déplacements, motorisés et doux, par l'aménagement des voies existantes (carrefour à aménager et sécuriser) et la création d'un nouveau cheminement doux sécurisant les déplacements sur la RD 888 (se connectant au

réseau communal et à la future zone de covoiturage : impact social et environnemental,

- Créer une vitrine de la commune en intégrant une diversité de fonctions (activités économiques de prestige et innovantes, mise en place d'un maillage doux se connectant au réseau communal, ...) : impact environnemental, économique et social,
- La composition urbaine et paysagère vise à redonner de la lisibilité à l'entrée de ville, en particulier par un traitement paysager de la limite Ouest de la parcelle, limitrophe de la RD 888. Les espaces boisés présents seront préservés : impact environnemental.

-  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 27 : Extrait de l'OAP, réalisation PUVA

3. Mesures des effets du projet

a) Rappel

L'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme oblige les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. Pour cela, il institue une bande inconstructible de 100 m, de part et d'autre des autoroutes et grandes routes, de 75 m d'inconstructibilité de part et d'autre de la D 888, interdiction à laquelle les communes peuvent déroger à condition de réaliser une étude.

Le projet tel qu'il est conçu prend en compte un recul de la route D 888 passant de 75 mètres initialement réglementaires réduit à 10 mètres minimum dans le document d'urbanisme en cours d'élaboration.

Cette valeur correspond à la distance qui sépare la limite des voies ou emprise publique aux façades des premiers bâtiments qui seront autorisés.

b) Effets sur le paysage

L'emprise d'étude étant occupée par des terrains en pente enclavés dans le tissu urbanisé de la commune de Montastruc-La-Conseillère et de Garidech, la commune voisine : des habitations ainsi que l'échangeur autoroutier se trouvent en périphérie immédiate du site. Au Nord, la zone d'activités de l'Ormière à cheval sur les deux communes précitées se compose de nombreuses enseignes commerciales et artisanales. L'effet sera lié à l'augmentation de cette tache au sein de la campagne. L'emprise pourrait avoir un effet dégradant sans la mise en place d'une végétalisation

importante, de la préservation des arbres de hautes tiges, de qualité et recul du bâti, d'adaptation au terrain...

c) Effets sur les perspectives visuelles

Concernant la visibilité de ce changement de vocation, celle-ci sera notable depuis :

- l'échelle immédiate incluant la voie attenante : RD 888

Elle sera jugée notable et acceptable :

- depuis l'échelle immédiate intégrant les terres ponctuellement habitées situées à l'Est du site et la zone de l'Ormière existante,
- depuis l'échelle éloignée depuis le fond de vallée.

➤ EFFET POSITIF : DANS CES CONDITIONS, LA DIMINUTION DU REcul DE 75 A 10 M N'AURA PAS D'IMPACT SIGNIFICATIF SUR LA QUALITE URBIANE, PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE DE CETTE « ENTRE DE VILLE ».

d) Le règlement

Sont ici repris les règles de la zone AUe dont la zone de l'Ormière 3 fait partie.

Face à ces règlements, des indices de prises en compte seront apportés :

- EFFETS POSITIFS
- EFFETS NEGATIFS

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Sont autorisés le commerce et activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Les activités agricoles, les habitations ainsi que l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous condition.

- EFFET POSITIF POUR LA COHERENCE AVEC L'ACTUELLE ZONE UE DE L'ORMIERE 1.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dans les projets de constructions neuves, le pétitionnaire devra démontrer dans sa notice descriptive qu'il favorise la réduction des gaz à effet de serre.

- EFFET POSITIF SUR LA REDUCTION DES GAZS A EFFET DE SERRE.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

La diminution du recul de 75 à 10 m peut avoir un impact visuel sur le paysage et plus globalement sur l'entrée de ville de Montastruc-La-Conseillère. Pour réduire cet impact, la qualité urbaine et architecturale ainsi que l'intégration paysagère sont règlementés de manière spécifique permettant de cadrer d'un point de vue paysager ce secteur.

- EFFET POSITIF POUR LA COHERENCE PAYSAGERE ATTENDUE DEPUIS LA RD888.

- MAIS EFFET NEGATIF SUR LA VISIBILITE DU PAYSAGE AGRICOLE.

Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 10 mètres au point le plus haut. Une hauteur supérieure sera autorisée pour des équipements ponctuels tels que des silos dans la limite de 13 mètres.

- EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE CAR PERMET UNE VARIATION DE BATIS (ASPECT ANIME) ET EVITE UN EFFET D'ECRASEMENT.

Emprise au sol et densité :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%, dans le cas où la construction dépassera le niveau de référence E+C-, l'emprise au sol pourra être dépassée, dans la limite de 10%. Un certain nombre de règlements spécifiques permettant de cadrer d'un point de vue paysager ce secteur sont également donnés.

- EFFET POSITIF POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE TOUT EN FAVORISANT LES BATIMENTS A ÉNERGIE POSITIVE ET LA REDUCTION CARBONE.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation au terrain :

Les constructions devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassements inutiles, pour les terrains plats (pente inférieure à 5%), les

mouvements de terres périphériques à la construction supérieurs à 1 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel sont interdits., sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction. Pour les autres terrains, les mouvements de terre périphériques à la construction sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant, en déblais ou en remblais, sauf dans le cas de rampe d'accès à la construction. Les constructions sur pilotis apparents de plus de 1,00 mètre sont interdites ainsi que les déblais/remblais créant des dénivelés en limites séparatives à moins de 2 mètres de ladite limite. Les enrochements et autres soutènement bâtis sont limités à 1,50 mètre d'un seul tenant.

Principe général :

Les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Sont ainsi interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, ...). Les constructions nouvelles doivent ainsi s'harmoniser par leur volume, leurs proportions, leur échelle, leur couleur et leurs matériaux employés, aux constructions traditionnelles.

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergie renouvelable est autorisée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale (les éléments techniques seront intégrés à la construction ou non visibles depuis l'espace public, en cas d'impossibilité ils seront encastrés en façade ou masqué par un habillage de qualité en harmonie avec la construction sans porter de gêne à la circulation).

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie,
- Penser le projet dans son environnement : conception bioclimatique et performance énergétique.

Façades :

Les façades présenteront des matériaux dont les couleurs seront issues d'une gamme de tons qui s'harmonise avec les matériaux mis en œuvre sur les bâtiments anciens, en excluant les teintes vives ou criardes ainsi que le blanc, sauf pour des éléments architecturaux ponctuels. Les constructions devront introduire obligatoirement un habillage bois naturel sur la façade principale à minima. Les façades non visibles devront également être traitées avec le même soin.

Toitures :

Les éléments techniques en toiture devront être masqués.

- EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE EN FAVORISANT L'INTEGRATION DES CONSTRUCTIONS DANS LEUR ENVIRONNEMENT ET EN DONNANT DES OBJECTIFS A ATTEINDRE EN TERME NOTAMMENT DE TRANSITION ENERGETIQUE.

CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CLOTURES

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle) :

Est demandé la réalisation de plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées. Les murs maçonnés et occultant sont interdits.

Les clôtures en limite de voie et emprise publique :

La hauteur maximale est fixée à 1,60 mètres.

Les clôtures sur rue seront constituées de plantations, haies arbustives composées de plusieurs essences locales et champêtres pouvant dissimuler un grillage de couleur sombre (RAL 7016). Seuls de part et d'autre des portails des murs pourront être bâtis comme support du portail. Une aire de présentation des déchets sera aménagée à proximité de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives :

La hauteur est fixée à 1,80 mètres et seront constituées d'un grillage de couleur gris foncé (RAL 7016), doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

- EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE CAR HARMONISE LES LISIERES DES PARCELLES. CES LISIERES JOUENT UN ROLE ESSENTIEL DE QUALITE DES ESPACES PUBLICS EN ENTREE DE VILLE MAIS ONT EGALEMENT UN ROLE DE CORRIDOR ECOLOGIQUE POUR LA FAUNE ET LA FLORE, NOTAMMENT EN LIMITE AVEC LA ZONE AGRICOLE ET NATURELLE.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIES ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Plantations à maintenir et à créer :

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP. Les aires de stationnement aériennes seront plantées à raison d'un arbre pour quatre places de stationnement ou accompagnées d'espaces plantés en pleine terre de 1 m² minimum pour 2 places. Elles seront réalisées avec un matériau ou système perméable.

Les plantations d'arbres de haute tiges existantes seront maintenues sauf impossibilité technique de réaliser la construction. Dans le cas d'abattage, elles devront être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stockage extérieur doivent être aménagées ou protégées par des écrans visuels. En aucun cas, elles devront être visibles depuis l'espace public.

Espaces de pleine terre et éco-aménageables :

Un minimum de 30 % de l'unité foncière sera maintenu en espace vert de pleine terre avec au moins 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces plantés. Les toits végétalisés peuvent constituer des espaces verts dans la limite de 10% des obligations définies ci-dessus et les aires de stationnement végétalisées peuvent également constituer des espaces verts dans la limite de 20%.

Les marges de recul imposées le long des voies et emprises publiques doivent être réservées pour au moins 50% de leur surface à des espaces verts de pleine terre plantés. Les limites de propriété doivent être plantées de haies arbustives et/ou bocagères.

- EFFET POSITIF POUR LE PAYSAGE CAR RESPECTE LE PATRIMOINE VEGETAL STRUCTURANT PRESENT. LA GENEROSITE DES ARBRES A PLANTER PAR PLACE DE

STATIONNEMENT PEUT APPORTER UNE PLUS-VALUE D'ARBRES ADOUCISSANT LE CONTEXTE ANTHROPISE. IL S'AGIT ICI DE CREER UNE ZONE D'ACTIVITE TOUT EN TENANT COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX GLOBAUX.

e) L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'organisation de la zone vise à définir une urbanisation modèle et moderne afin de marquer visuellement l'entrée de ville de Montastruc-La-Conseillère. Cette nouvelle zone d'activités est considérée comme une extension de l'actuelle zone de l'Ormière située au Nord et dont la création viendra compléter l'offre actuelle.

Mesures préconisées (non exhaustif) :

- La création d'une liaison douce se connectant à la future aire de covoiturage et à l'extension du réseau doux prévu par la commune le long de la RD 888 vers le centre-ville,
- La réalisation d'une étude complémentaire doit être faite sur le carrefour avec la zone d'activité de l'Ormière afin de garantir la sécurité de cette sortie / entrée sur la parcelle.
- Une 4ème sortie du rond-point doit être créée à un emplacement plus judicieux. Elle doit permettre un accès plus aisé à la parcelle et aux commerces.
- Les façades nobles des activités doivent s'orienter sur la RD 888. De manière qualitative elles doivent exprimer l'entrée de ville de la commune. Toutes les façades devront être de qualité.
- Des filtres architecturaux et paysagers doivent être mis en place afin de limiter les nuisances sonores depuis la RD 888 et l'autoroute.

f) Préconisations

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Éléments de programmation du projet

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. 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.

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 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.

- EFFET POSITIF SUR LA QUALIFICATION DE L'ENTREE DE VILLE AUJOURD'HUI PUREMENT ROUTIERE.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Les façades nobles des activités doivent s'orienter sur la RD 888. De manière qualitative elles doivent exprimer l'entrée de ville de la commune. Toutes les façades devront être de qualité.
- L'architecture de « boîtes métalliques » n'est pas requise.

- EFFET POSITIF SUR L'INTEGRATION PAYSAGERE, ARCHITECTURALE ET URBAINE DE L'ENTREE DE VILLE.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

La trame verte et bleue

- Le projet d'ensemble doit s'intégrer en cohérence et respect des espaces boisés environnants. Les arbres qualitatifs et sains doivent être conservés.
- 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.

Les risques et nuisances

- Une étude complémentaire doit être effectuée afin de déterminer si une implantation à 20m depuis le bord de la RD 888 est possible pour permettre la construction du front commercial.
- Des filtres architecturaux et paysagers doivent être mis en place afin de limiter les nuisances sonores depuis la RD 888 et l'autoroute.

Le confort climatique

- L'éclairage naturel sera privilégié. Il s'agit aussi d'orienter les espaces de manière à ce que le confort d'été et d'hiver soient pris en compte.
 - Encourager et valoriser les démarches innovantes sur le plan environnemental (ex : HQE, Eco-quartiers, LEED, BREAM, bâtiment biosourcé)
- EFFET POSITIF SUR LA BIODIVERSITE ET PLUS GLOBALEMENT SUR LE PAYSAGE ENVIRONNEMENT ET LA FAVORISATION D'UN URBANISME DURABLE. PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET NUISANCES LIEES A LA RD888 PAR LA REALISATION DE L'ETUDE ENTREE DE VILLE ET PAR LA MISE EN PLACE DE FILTRES ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS.

Desserte des terrains par les voies

- La réalisation d'une étude complémentaire doit être faite sur le carrefour avec la zone d'activité de l'Ormière afin de garantir la sécurité de cette sortie / entrée sur la parcelle.
- Une 4ème sortie du rond-point doit être créée à un emplacement plus judicieux, perpendiculaire à ce dernier. Elle doit permettre un accès plus aisé à la parcelle et aux commerces.
- La voie vers le parking de covoiturage doit être aménagée de manière à supporter un passage important sans rentrer en conflit avec l'entrée à la zone d'activité.

Stationnement

- 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.

- EFFET POSITIF SUR LA SECURITE PAR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES A LA RD888 PAR LA REALISATION D'UNE ETUDE COMPLEMENTAIRE ET PAR L'APAISEMENT DE L'ACCESSIBILITE AU SITE.

DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

Eaux usées et eau potable

- 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.

Eaux pluviales

- 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 verts.

- EFFET POSITIF SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT PAR LE TRAITEMENT DES RESEAUX A LA PARCELLE POUR FAVORISER

LA POROSITE DU SITE ET EN DONNANT LA POSSIBILITE DE TRAITER CES ESPACES EN TANT QU'ESPACE MULTIFONCTIONNEL.



Figure 28 : Références de projets illustrant les principes énoncés, source : PUVA