MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE

CAHIER DE JUSTIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Secteur dit «Enrély»

PUVA

1 - SITUATION / LOCALISATION

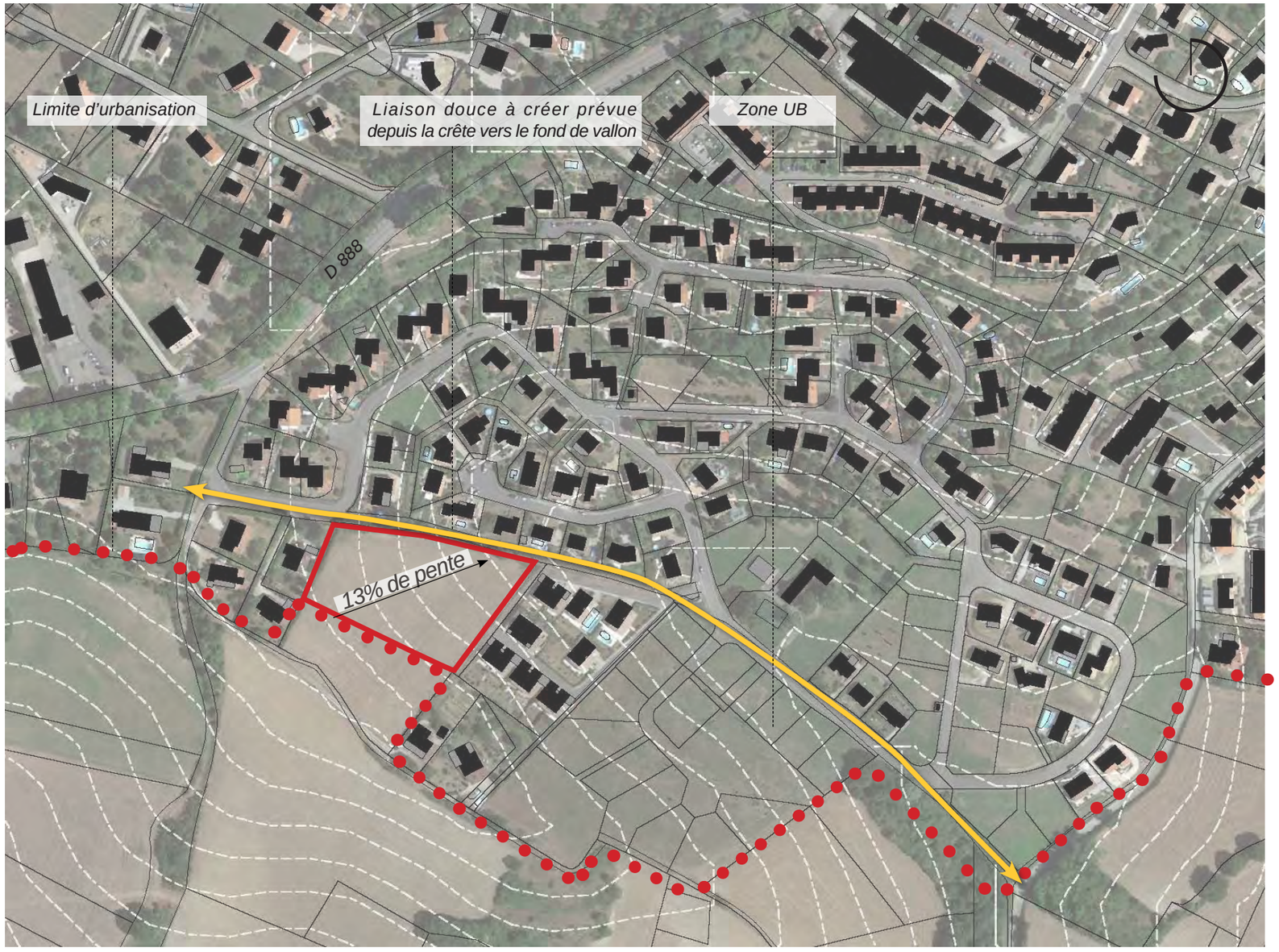
Périmètre de l'OAP

Limite d'urbanisation

Liaison voie douce à créer

Surface : 1.3 Ha

Le secteur dit «Enrély» se situe au Sud-Ouest de la zone urbanisée de Montastruc, quartier résidentiel des années 1970 à 2000 dont l'urbanisation se poursuit. Il jouit d'une position privilégiée à flanc de coteau, en contre bas d'une ligne de crête, à proximité du centre ancien de Montastruc. La parcelle présente une pente à 13% qu'il convient de bien prendre en compte dans les projections d'aménagement, notamment en ce qui concerne la desserte et la densité.
Le secteur AU concerné par l'OAP constitue une dent creuse dans le quartier. L'objectif de l'urbanisation de cette poche est de permettre l'installation de nouveaux logements pour répondre au développement projeté par la commune.

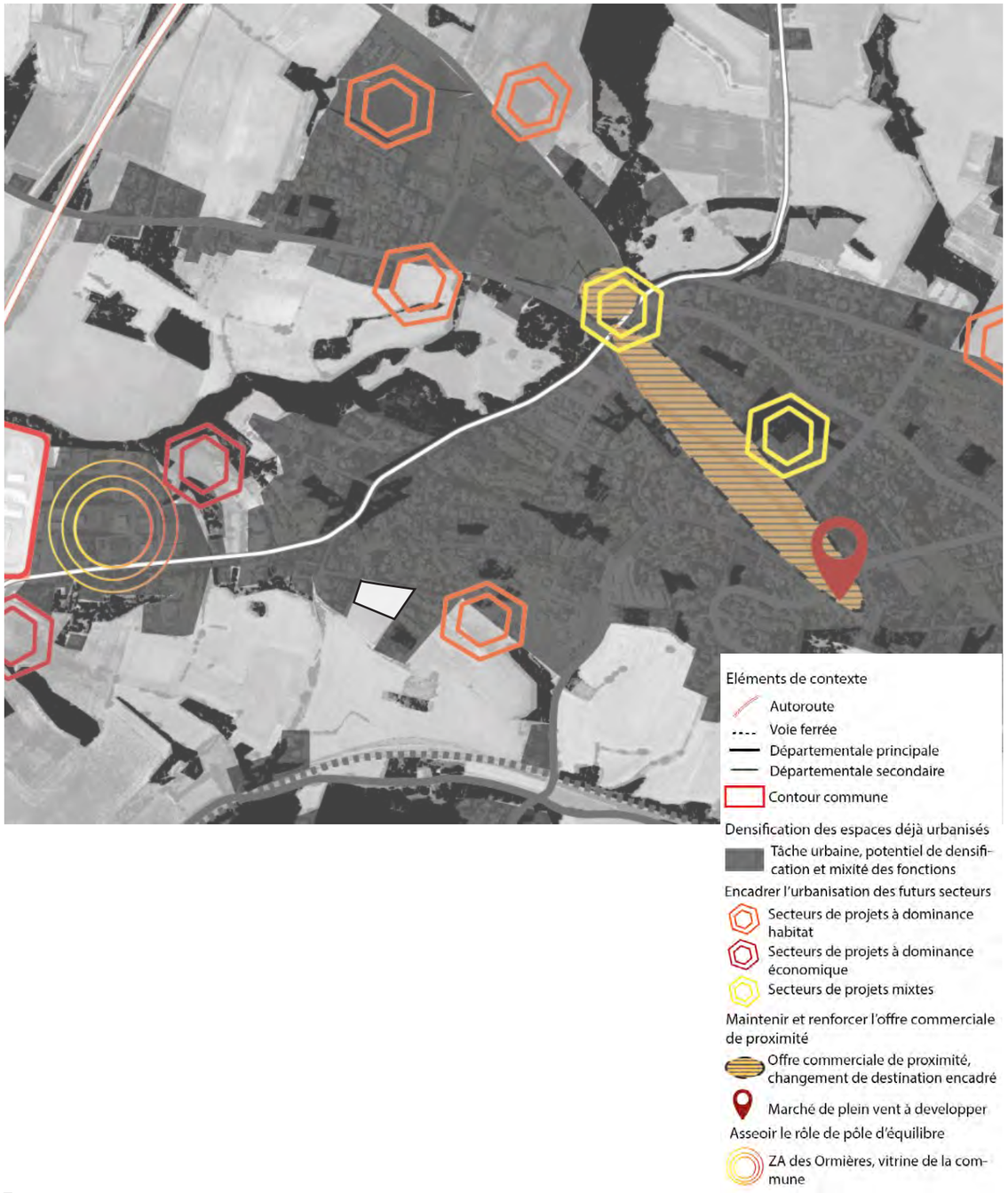


2 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

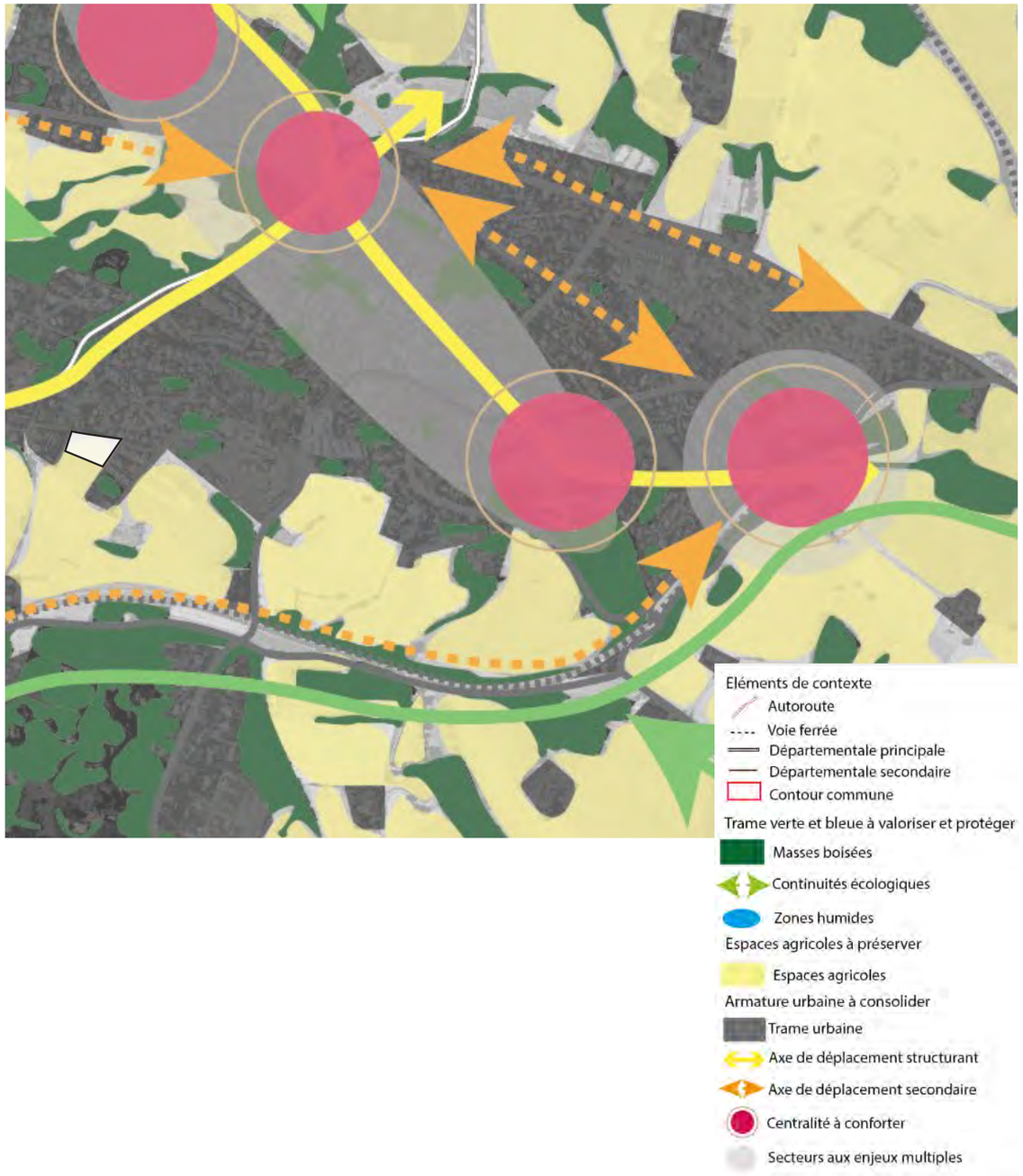
Axe 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent.

Un des enjeux de la commune est de poursuivre sa croissance démographique dans une volonté de faire coexister la ville avec son environnement.

Extrait de la carte orientation 1 et 2 de l'axe 3 du PADD



Extrait de la carte de synthèse du PADD



3 - ANALYSE ET CONTEXTE / ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE

Surface : 1.3 Ha

Ancienne bâtisse qualitative

D 888

Ligne végétale en fond de vallon

Liaison douce prévue depuis la crête vers le fond de vallon

Ancien bassin de pisciculture

Vues sur la campagne environnante et sur le cœur de ville depuis le chemin en ligne de crête

Liaison douce prévue pour boucler le chemin de crête vers le vallon

Arbres existants créant une poche de végétation dans le quartier pavillonnaire à préserver comme respiration autour des bâtisses d'intérêt patrimonial.

- Périmètre de l'OAP
- Liaison douce à créer
- Limite d'urbanisation
- Arbres existants
- Chemins existants
- Masse végétale existante
- Sens de la pente

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

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

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

Périmètre de l'OAP

Haie arbustive

Logements individuels mitoyens

Logements intermédiaires et/ou collectifs

1.1500ème

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Éléments de programmation du projet à privilégier

- 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.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

- L'aménagement de cette greffe urbaine devra tirer parti de son contexte et notamment de sa pente pour garantir l'intégration des futures constructions.
- L'implantation du bâti devra minimiser les transformations du terrain. On évitera les talus artificiels, représentants des opérations coûteuses et qui dénaturent le site.
- 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.
- Un sens de faîtage parallèle aux courbes de niveau sera privilégié et la hauteur des constructions sera limitée dans un souci d'intégration au paysage et de limitation des ombres portées (accentuées par la pente du terrain en versant Nord)
- 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.
- Les accès devront générer le moins de terrassement possible et le stationnement devra se faire au plus près de la voie.
- Des matériaux locaux devront être choisis pour la construction ainsi que des couleurs locales dans les tons ocres pour les enduits de façades.
- Une implantation en encastrement est à privilégier afin de mieux respecter la typologie du terrain, garantir un faible impact visuel, optimiser les aspects thermiques. Une implantation à niveaux décalés est aussi possible pour que la construction accompagne la pente pour minimiser les déblais.
- Dans tous les cas, les nouvelles constructions ne devront pas générer d'ombres portées sur les constructions riveraines. La pente du terrain devra faire partie intégrante de la conception de la construction qui devra s'inscrire dans la pente et non le contraire.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux plantations organisées en terrasses
- 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.
- 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.
- La ligne végétale existante en fond de vallon devra être préservée et renforcée pour agrémenter le cheminement dédié à la promenade du quartier.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

La trame verte et bleue

- 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.
- 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.

Le confort climatique

- Les espaces verts et talus plantés contribuent à la création d'îlots de fraîcheur.
- Une étude supplémentaire pourra être conduite quant aux effets du vent sur les espaces publics et privés.
- L'implantation du bâti devra permettre une double orientation offrant un confort d'été et d'hiver.

DÉPLACEMENTS

Desserte des terrains par les voies

- Le secteur prévoit une connexion entre la voie privée de la parcelle à l'Est et la rue du Maréchal Lyautey.

Stationnement

- En entrée du lot et sur la parcelle
- Profil de voie partagée avec priorité donnée aux piétonniers.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

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, et une gestion en surface au moyen de noues.

5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Références de projets illustrant les principes énoncés en p.10

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 faîtage pour 80% du linéaire du faîtage de chaque construction

Limite d'implantation du bâti pour 80% du linéaire de chaque construction