

MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE

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

2. Secteur dit «les Birats»



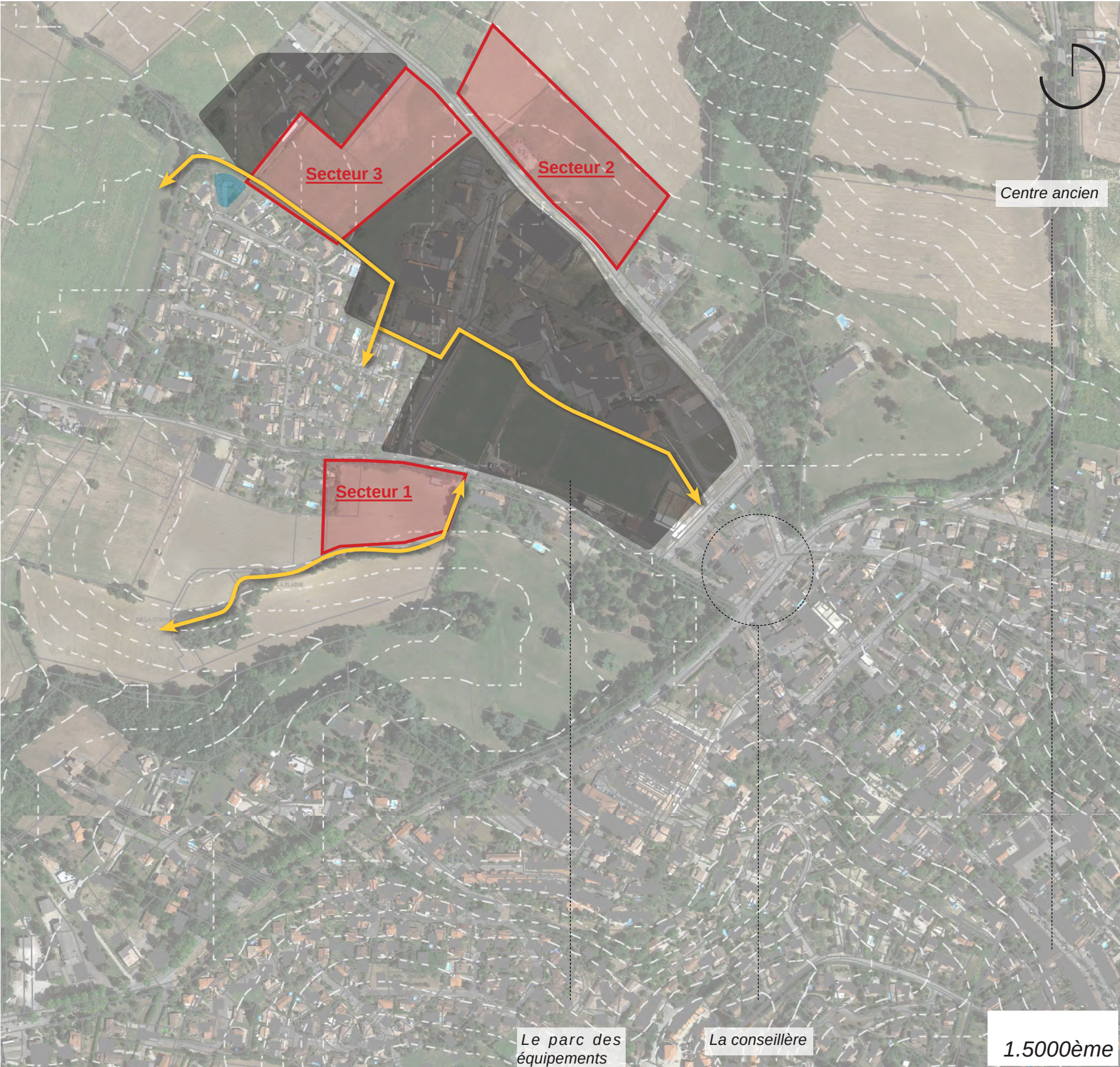
1 - SITUATION / LOCALISATION



-  Périmètre de l'OAP
-  Parc d'équipements
-  Liaison voie douce à créer
-  Bassin de rétention

Le secteur dit «les Birats» se situe à l'entrée de la commune, au Nord-Ouest. Il accueille quelques résidences mais surtout une grande partie des équipements publics de la commune avec une école maternelle, un collège, les stades et autres équipements sportifs.

L'urbanisation projetée sur le secteur vise à venir combler trois dents creuses pour accueillir de nouveaux habitants dans un secteur peu résidentiel de manière à rééquilibrer le territoire communal dans un secteur très bien équipé. Il devra aussi réserver du foncier pour les extensions des équipements pour anticiper sur les besoins à venir d'une commune en plein développement.



2 - PHOTOS



1. Vue sur l'ensemble de la parcelle entre les équipements et l'arbre à conserver



2. Ouverture visuelle sur le grand paysage



3. Vue sur le talus crée sur la parcelle au Nord en direction du château d'eau

2 - PHOTOS



5. Vue sur la haie en fond de parcelle et le dénivelé du terrain



4. Vue sur le hangar Agricole qui sera déconstruit



6. Vue sur la limite avec le chemin des Birats. L'alignement d'arbre sera éclairci par endroits

3 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

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

Répondre aux objectifs de développement fixés par la commune en identifiant des terrains pour développer de l'habitat et des équipements publics.

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



Extrait de la carte de synthèse du PADD



4 - ANALYSE ET CONTEXTE / ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE

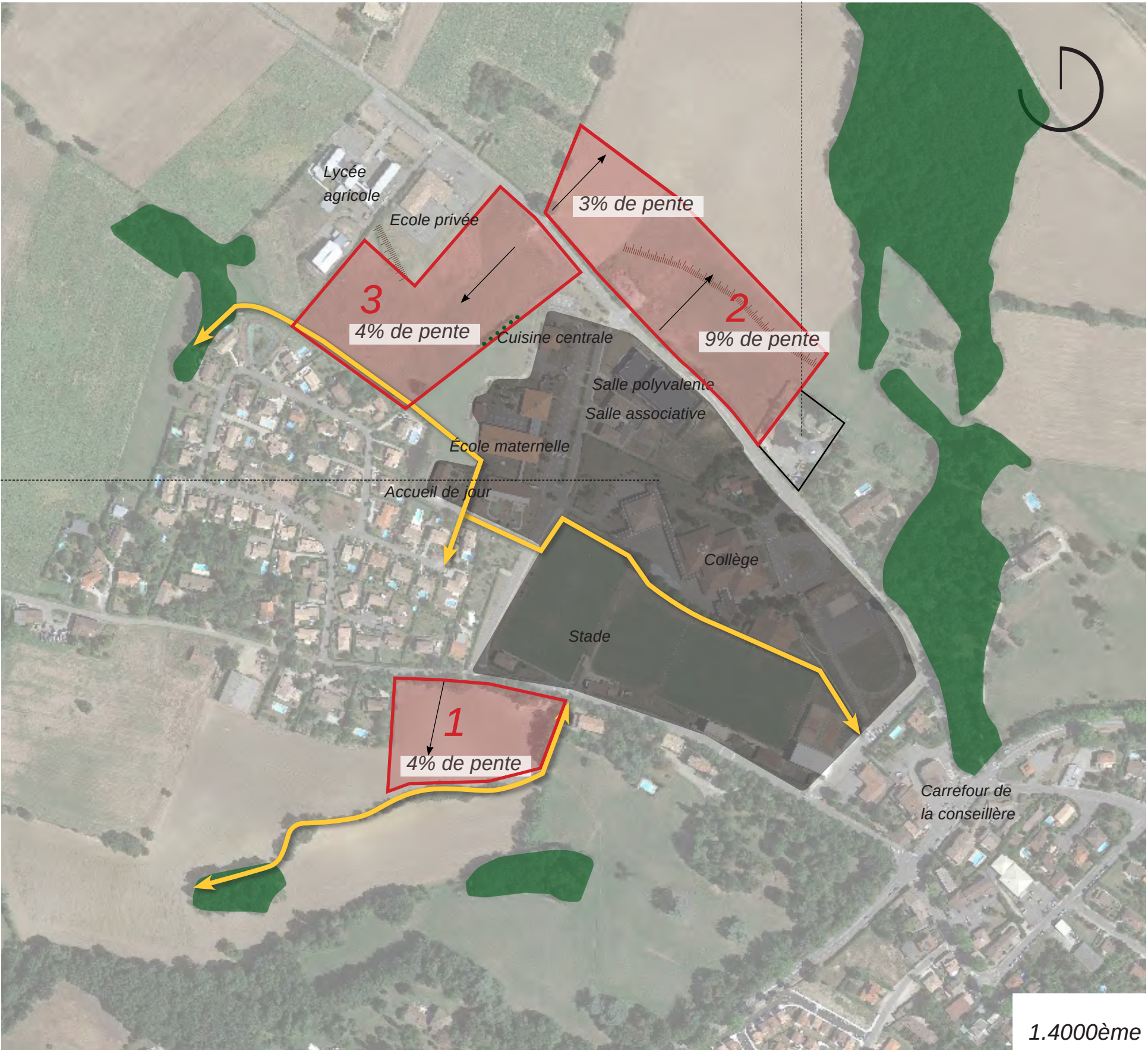
A l'échelle du Quartier

Analyse et contexte

1. 1.2 Ha environ
2. 2,7 Ha environ
3. 2.3 Ha environ
soit au total 6,2 Ha environ

- Périmètre de l'OAP
- ↔ Liaison douce à créer
- Arbres existants
- Masse végétale existante
- Sens de la pente
- Parc d'équipements

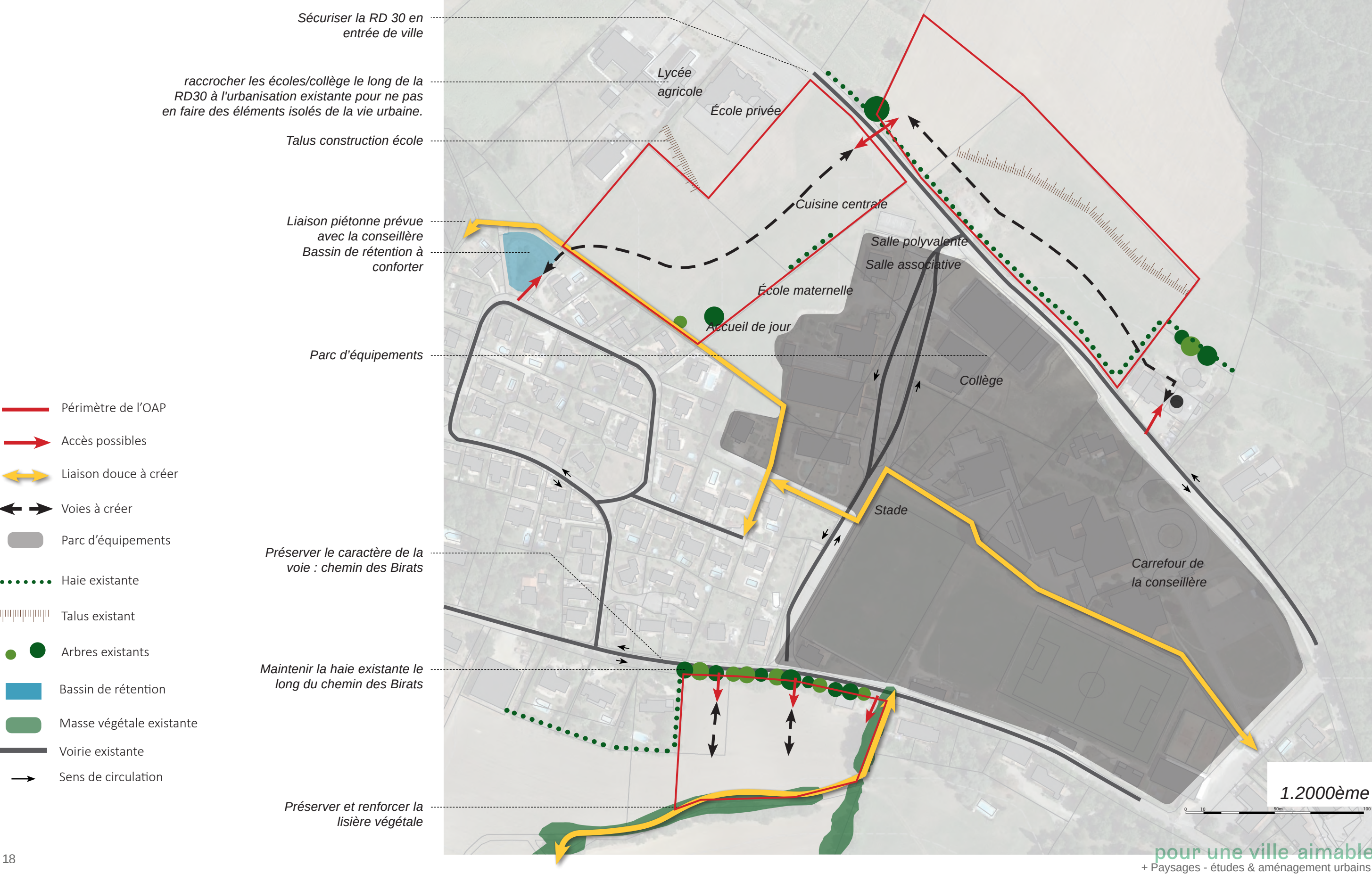
Parc d'équipements



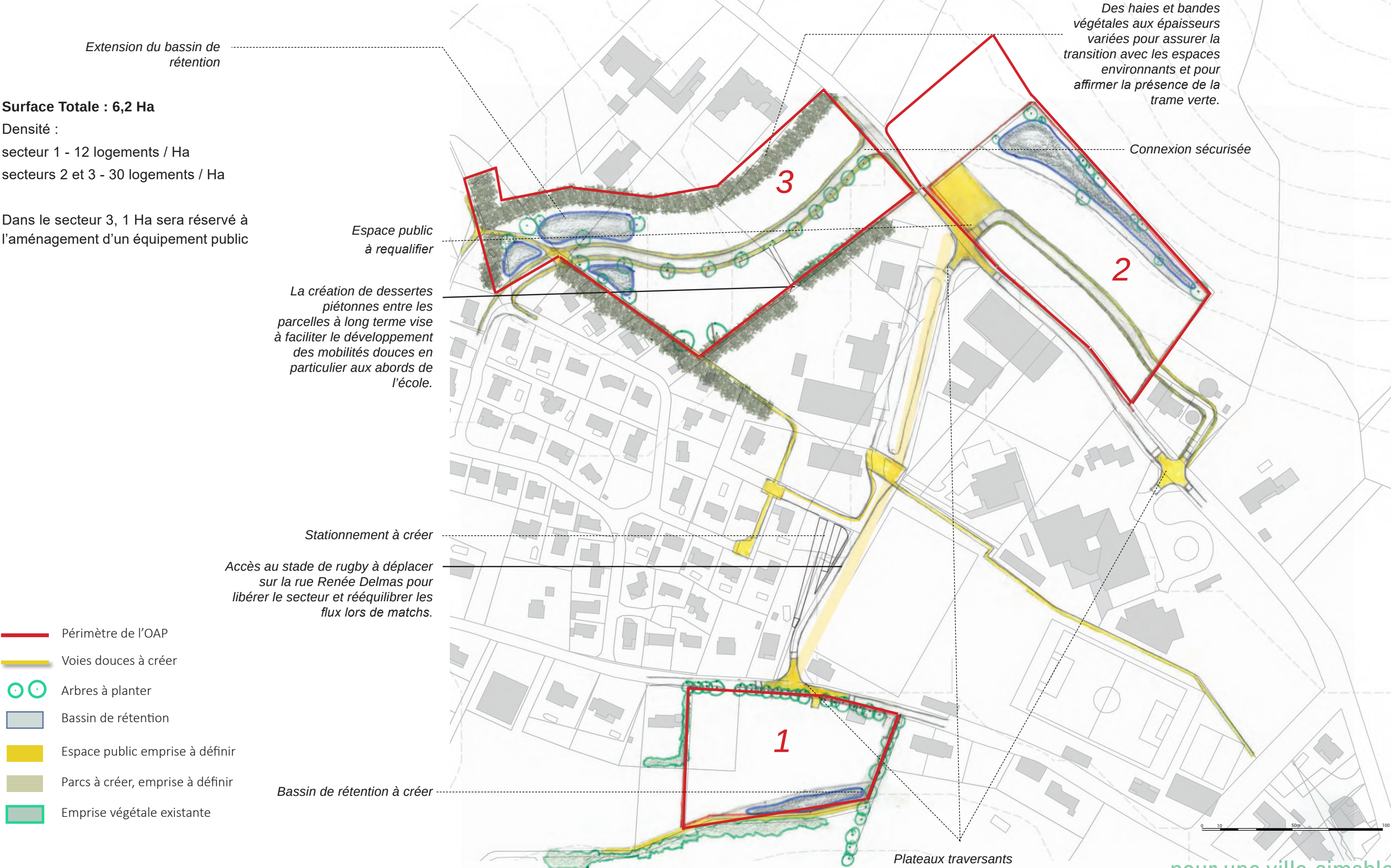
1.4000ème

4 - ANALYSE ET CONTEXTE /
ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE

À l'échelle de l'OAP



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



5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Éléments de programmation du projet

- Urbaniser les parcelles autour du parc des équipements en accueillant une majorité de maisons familiales en extension du quartier existant avec de l'habitat plus dense et diversifié.
- 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
- Requalifier l'entrée de ville et le carrefour du chemin des Birats afin de sécuriser ces voies dangereuses et marquer l'entrée de ville.

Traitement des espaces partagés

- Assurer par le maintien de percées visuelles des continuités paysagères fortes amenant la biodiversité au cœur du quartier.
- Proposer des cheminements piétons/cycles de manière transversale entre chaque secteur afin d'irriguer le parc des équipements par les modes doux.
- Créer un chemin transversal vers la conseillère afin de rendre possible l'accès aux équipements / commerces depuis le lotissement en 15min à pied.
- Sécuriser les passages piétons sur la RD et le chemin des Birats par des plateaux traversants.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

- 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
- Des espaces libres réservés pour des futurs équipements publics devront être maintenus au cœur de secteur 3 des Birats.
- Le secteur Birats 1 sera moins dense que les secteurs 2 et 3. Son urbanisation vient compléter une urbanisation existante dans un

tissu lâche en limite d'un château et de son parc.

- Les toitures en tuiles avec un sens de faîtage parallèle à la pente seront privilégiées.
- 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.
- Le pavillon de constructeur, rectangulaire de catalogue n'est pas souhaité sur ce secteur, une qualité architecturale sera requise tant dans les concepts architecturaux que dans les matériaux mis en œuvre.

Principes paysagers à valoriser ou à créer

- Favoriser des traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs tout en intégrant les éléments qui sont déjà présents.
- La gestion des eaux pluviales par le biais de noues paysagères fera partie de la valorisation des quartiers.
- Les déplacements doux seront accompagnés d'espaces verts pour les opérations des secteurs 2 et 3. Ils viendront se raccrocher au maillage existant ainsi que sur celui qui est projeté à travers les espaces de sports, pour relier en toute sécurité la Conseillère et le centre bourg.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

La trame verte et bleue

- 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.
- Pour mettre de la distance entre les constructions et les voies, des bandes végétalisées devront trouver leur place.
- Les différents axes de desserte sont accompagnés d'une trame verte rythmant les rues.
- Les limites parcellaires intègrent des éléments existants (arbres, haies). Leur dessin est issu du déjà-là.

Les risques et nuisances

- Des plateaux traversants permettent aux piétons de traverser les voies qualifiées de dangereuses. Ces éléments pérennisent les

déplacements doux dans le quartier.

- Les haies et alignements d'arbres existants offrent une barrière de protection au bruit des voies à proximité.

Le confort climatique

- 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.

DÉPLACEMENT

Desserte des terrains par les voies

- Création d'une voie entre le lotissement des birats et la RD afin de boucler cette impasse vers l'entrée de ville sur le secteur 3.
- Création d'une voie pour desservir le secteur 2
- Les gabarits des voies doivent intégrer des cheminements piétons et donner une place importante au végétal.

Stationnement

- Il sera réalisé pour répondre aux besoins des différents programmes en dehors des espaces publics

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).
- La gestion des eaux de pluie par un système de noues ou de dépression paysagère est souhaitable.

5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Références de projets illustrant les principes énoncés en p.20



RAPPEL SITUATION ET ANALYSE DU CONTEXTE

Les parcelles sont situées à proximité du parc d'équipements de la conseillère.



Parc d'équipements

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
- Stationnement à créer
- Aire de retournement

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

