

# MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE

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

4. Secteur dit «Ormières 3»

# 1 - SITUATION / LOCALISATION



-  Périmètre de l'OAP
-  Limite communale
-  Liaison voie douce à créer

Le secteur dit «Ormières 3» se situe à l'entrée de la commune, à l'Ouest, à proximité du double échangeur autoroutier. Il est limité au Nord par la RD 888 et au Sud par une entité boisée. Il s'ouvre largement sur la chaîne des Pyrénées. La parcelle, accessible directement par le rond point de l'autoroute, est majoritairement occupée par de l'activité agricole. 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.

La RD 888 est une route très fréquentée qui sera prise en compte dans la requalification du secteur «Ormières 3». Il est également prévu de développer un parking de covoiturage de l'autre côté de la RD 888.

Le secteur se positionne en vitrine de la ville. Il est destiné à des activités économiques.

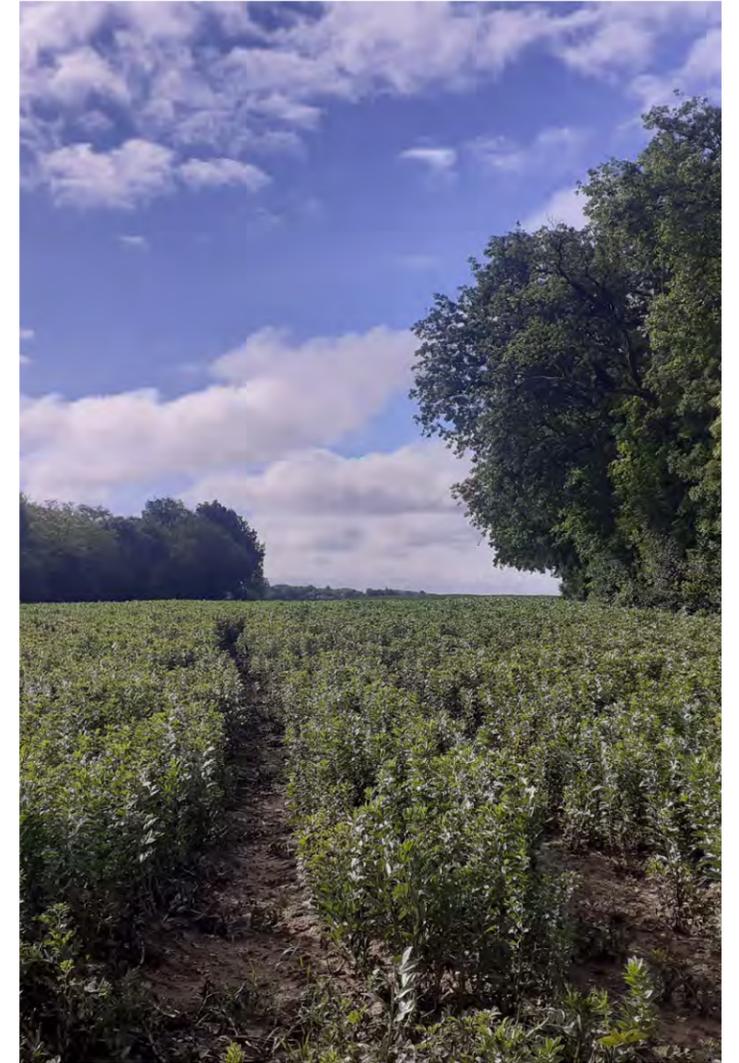
L'objectif poursuivi est de conforter et renforcer les possibilités d'accueil d'activités économiques sur la commune.



## 2 - PHOTOS



1. Talus de séparation avec la RD 888 et le rond point de l'autoroute



3. Vue depuis l'entrée sur le site vers les 2 boisements



2. Vue sur le dénivelé au centre de la parcelle

## 2 - PHOTOS



5. Vue sur la RD 888 et le talus de séparation avec la route



4. Vue sur l'entrée actuelle du site, très pentue



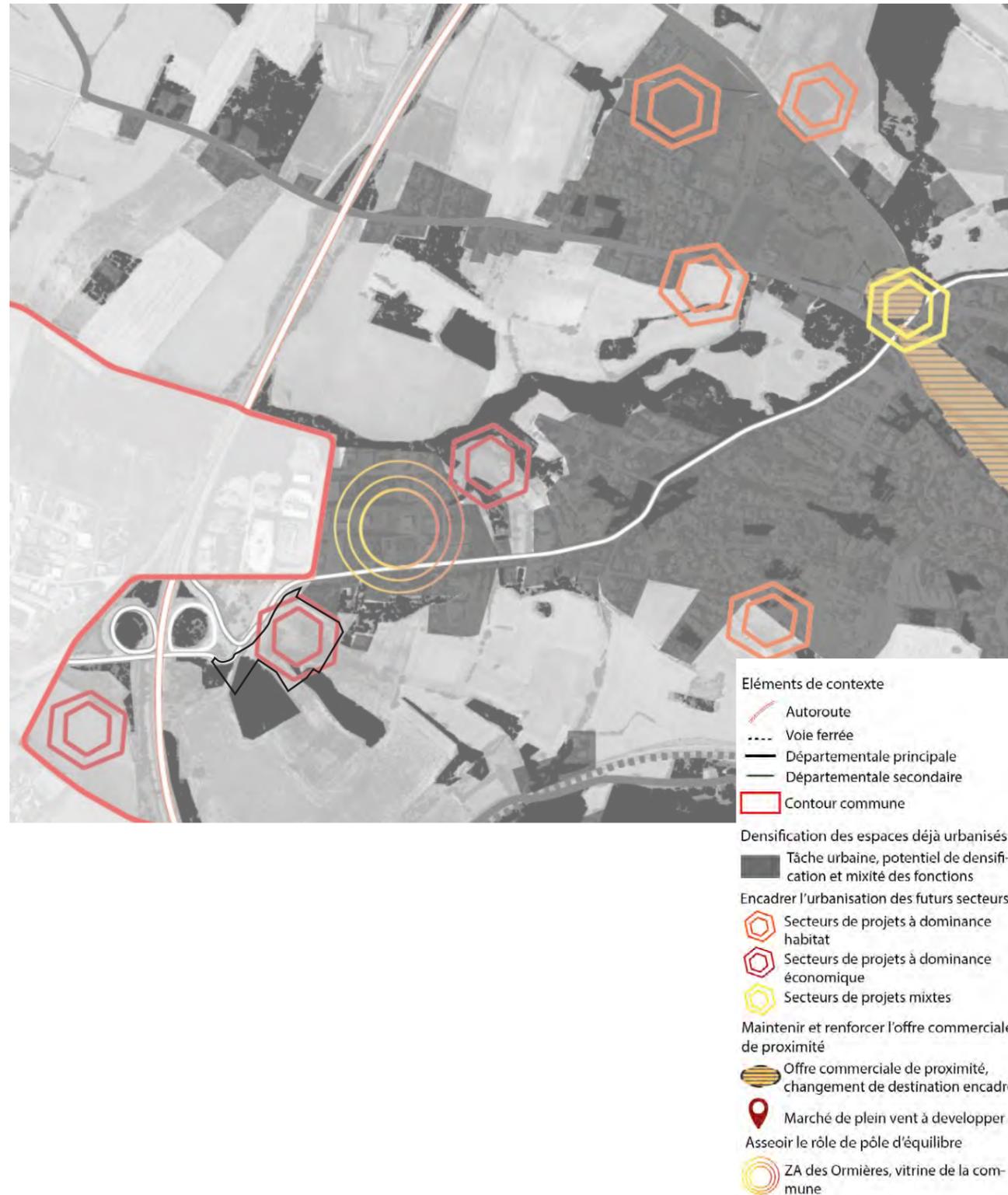
6. Vue sur le terrain communal et un terrain privé ainsi que l'alignement de platanes

### 3 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

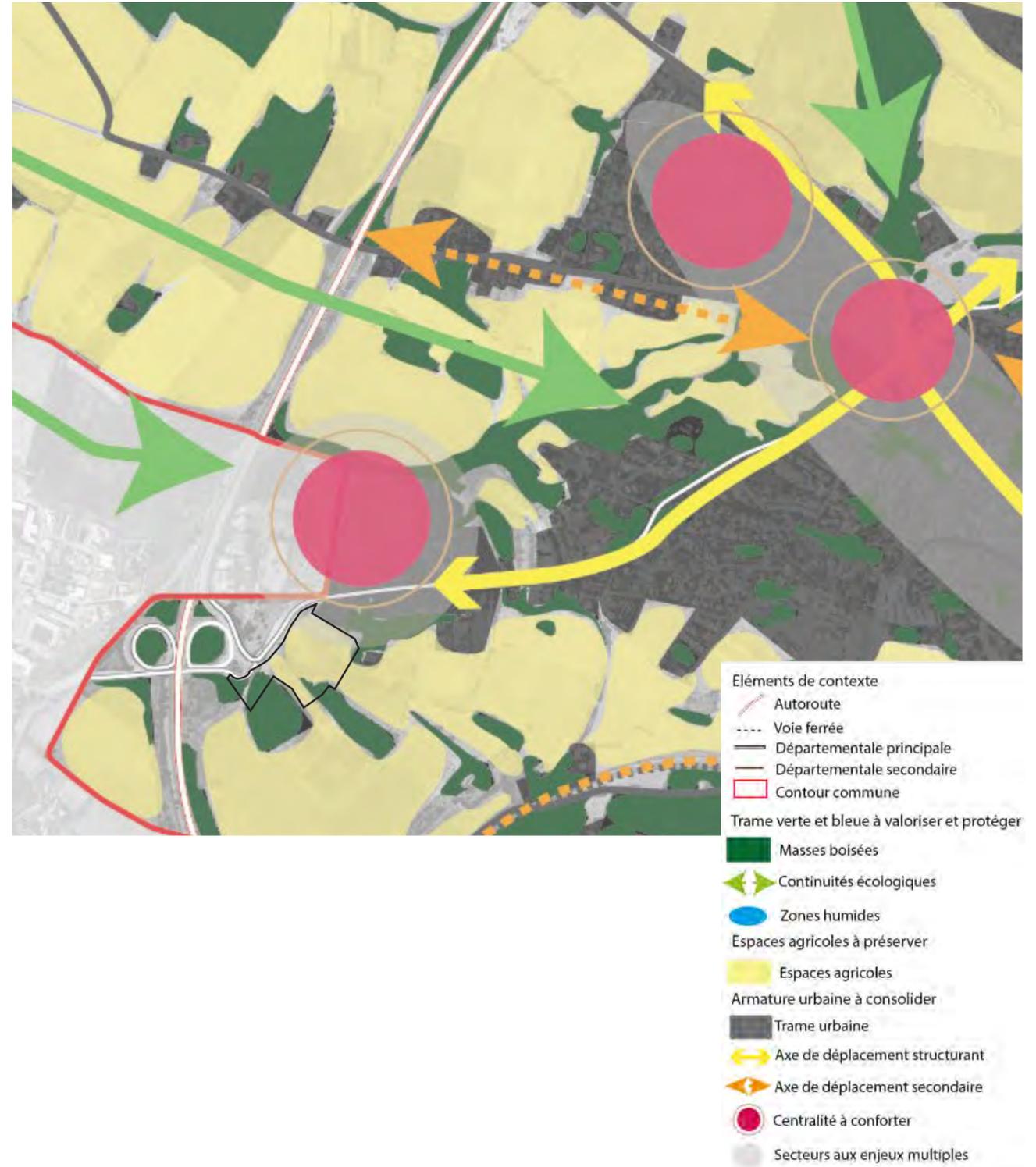
**Axe 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent.**

Poursuivre le développement économique du territoire en partenariat avec le C3G pour créer de la richesse et répondre aux demandes des entreprises qui souhaitent s'installer sur la commune dans un environnement de qualité desservi par un échangeur autoroutier.

Extrait de la carte orientation 1 et 2 de l'axe 3 du développement économique de la commune



Extrait de la carte de synthèse du PADD

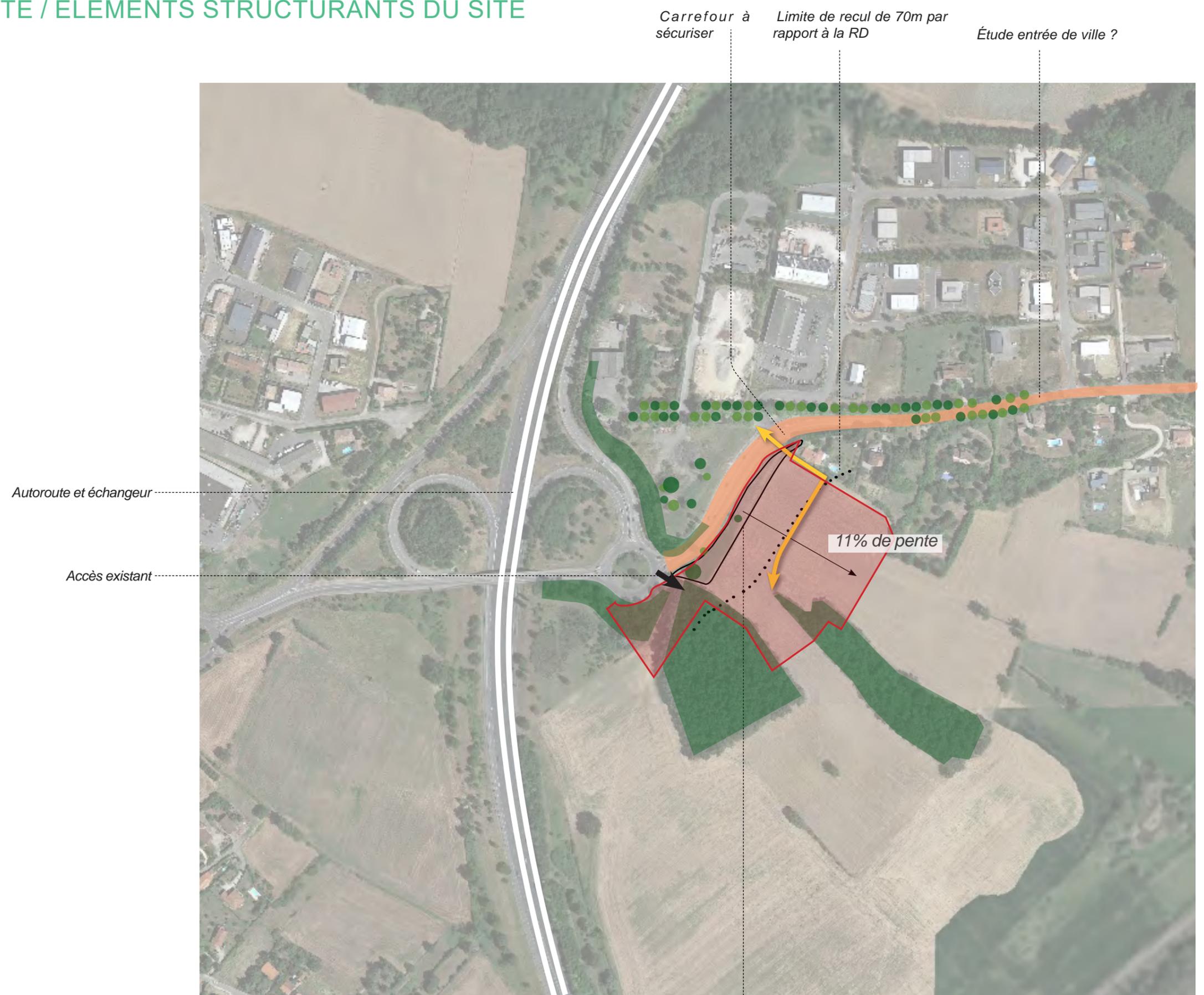


# 4 - ANALYSE ET CONTEXTE / ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE

À l'échelle du Quartier

Surface : 3.1 Ha

- Périmètre de l'OAP
- ↔ Liaison douce à créer
- Talus à vendre par le département
- Arbres existants
- Masse végétale existante
- Sens de la pente
- Étude entrée de ville



Carrefour à sécuriser

Limite de recul de 70m par rapport à la RD

Étude entrée de ville ?

Autoroute et échangeur

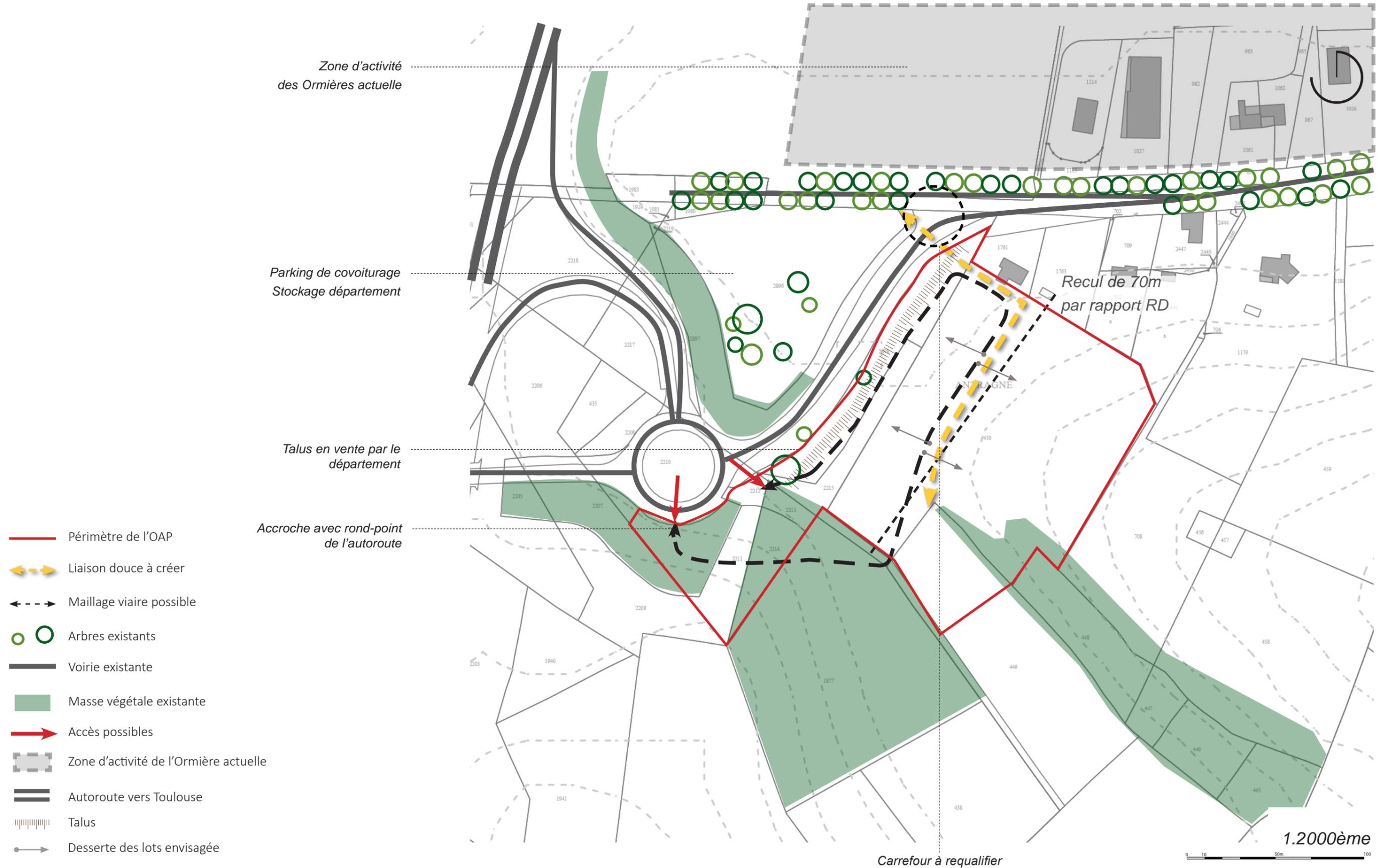
Accès existant

11% de pente

Talus en vente par le département

# 4 - ANALYSE ET CONTEXTE / ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE

À l'échelle 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>



## 5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 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.

### 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.

### 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)

#### Desserte des terrains par les voies

- La réalisation d'une étude complémentaire doit être faite sur le carrefour avec la zone d'activité des Ormières 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 au stationnement de l'entrée de ville une certaine qualité d'espace.

### 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 vert

## 5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Références de projets illustrant les principes énoncés en p.42



## SITUATION ET ANALYSE DU CONTEXTE

Les parcelles sont situées à la sortie d'autoroute desservies par le rond-point. Elles sont également dans le prolongement de la zone d'activité des Ormières à la limite de la commune.

Étude entrée de ville



Autoroute

Talus mis en vente par le département

1.4000ème

## 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

