

Département de Haute-Garonne
Commune de Mancieux

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

ORIENTATION
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O., patrimoniale

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
Tél 05 63 66 44 22

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
Tél 05 61 82 60 76

contact@urbactis.eu
www.urbactis.eu



Dossier n°160008

SOMMAIRE

Localisation des zones soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation	3
OAP n°1 Lieu-dit « Les Campasses ».....	4
OAP n°2 Lieu-dit « Moureil ».....	7

Localisation des zones soumises à des Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP n°1 Lieu-dit « Les Campasses »

Superficie de la zone

La surface totale de l'OAP est de **2.1 ha** (21 144 m²).

Localisation et accès

L'OAP localisée au lieu-dit « Les Campasses » est desservie par la route des Pyrénées à l'ouest et se situe à moins de 400 m du centre-bourg.

Elle est bordée de constructions de nature résidentielle, denses sur la partie sud et plus lâches au nord.



Principes d'aménagement

>Habitat

Prévoir des logements en R+1, pouvant être des logements semi-collectifs ou pavillonnaire, tout en restant dans les recommandations architecturales de la zone AU (voir règlement écrit).

Etant dans la plaine de la Garonne, les enjeux de co-visibilité immédiate sont réduits ; en revanche, la grande proximité avec la vallée de la Noue et ses coteaux boisés offre un cadre de vie agréable et verdoyant, à l'Ouest.

A l'Est, les coteaux opposés de la Garonne sont visibles au loin. Dans un cône de visibilité plus large vers le Sud, on observe de magnifiques points de vue lointains sur la chaîne montagneuse des Pyrénées. Ce quartier de la commune offre un cadre de vie agréable et verdoyant.

>Densité

L'OAP recouvre une surface totale de 2.1 ha.

La densité attendue, sur cet espace situé en pleine proximité avec le centre bourg, pourra être différenciée mais devra être compatible avec la densité observée de chaque côté du site, c'est-à-dire concourir à la mixité sociale et à la diversification de l'offre avec des parcelles avoisinant au moins, en moyenne, les 600m² pour la partie la plus dense et 1 200m² pour la partie moins dense.

Ainsi, le site pourra accueillir **une vingtaine de logements**, avec une densité moyenne par parcelle individuelle de 900m².

La zone la plus dense devra se localiser, de façon préférentielle, de part et d'autre de la voirie principale et en limite sud-ouest du site, en lien avec le lotissement existant Impasse des Campasses.

>Mixité des fonctions

Le site étant localisé à proximité du centre-ville, il sera destiné principalement à accueillir des logements et des espaces publics de rencontre et d'échange afin de

planifier une urbanisation cohérente et qualitative d'un point de vue du cadre de vie.

>Principe de points d'accroche et voirie

Prévoir une voie de desserte principale, reliant deux impasses existantes : celle dite des Pyrénées et l'impasse de la Garonne. Elle devra être, de façon privilégiée, en sens unique. L'accès entrant et sortant se fera donc depuis ces deux actuelles voies en impasse, donnant sur la RD817 afin de créer un réseau cohérent, fluide et sécurisé. Elle devra être aménagée comme une voirie structurante et devra comprendre des plantations d'alignement.

La voie de desserte principale sera à compléter par un réseau secondaire, afin de desservir ce site d'une grande superficie.

Les voiries à créer devront respecter les préconisations en termes de défense incendie et d'accessibilité aux secours. Le profil de voirie sera à adapter dans le cadre d'une discussion au moment du permis d'aménager.

>Déplacements doux

L'aménagement du site devra permettre aux piétons et cyclistes de parcourir aisément et en toute sécurité cette zone résidentielle, mais aussi de rejoindre les abords du canal de Saint-Martory et les berges de la Garonne.

>Couvert végétal

Conserver la trame végétale identifiée sur le schéma et la prolonger/créer, afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtis et ne pas impacter trop fortement le paysage.

La gestion de l'eau pluvial devra être intégrée au projet.

>Espace structurant et espaces verts

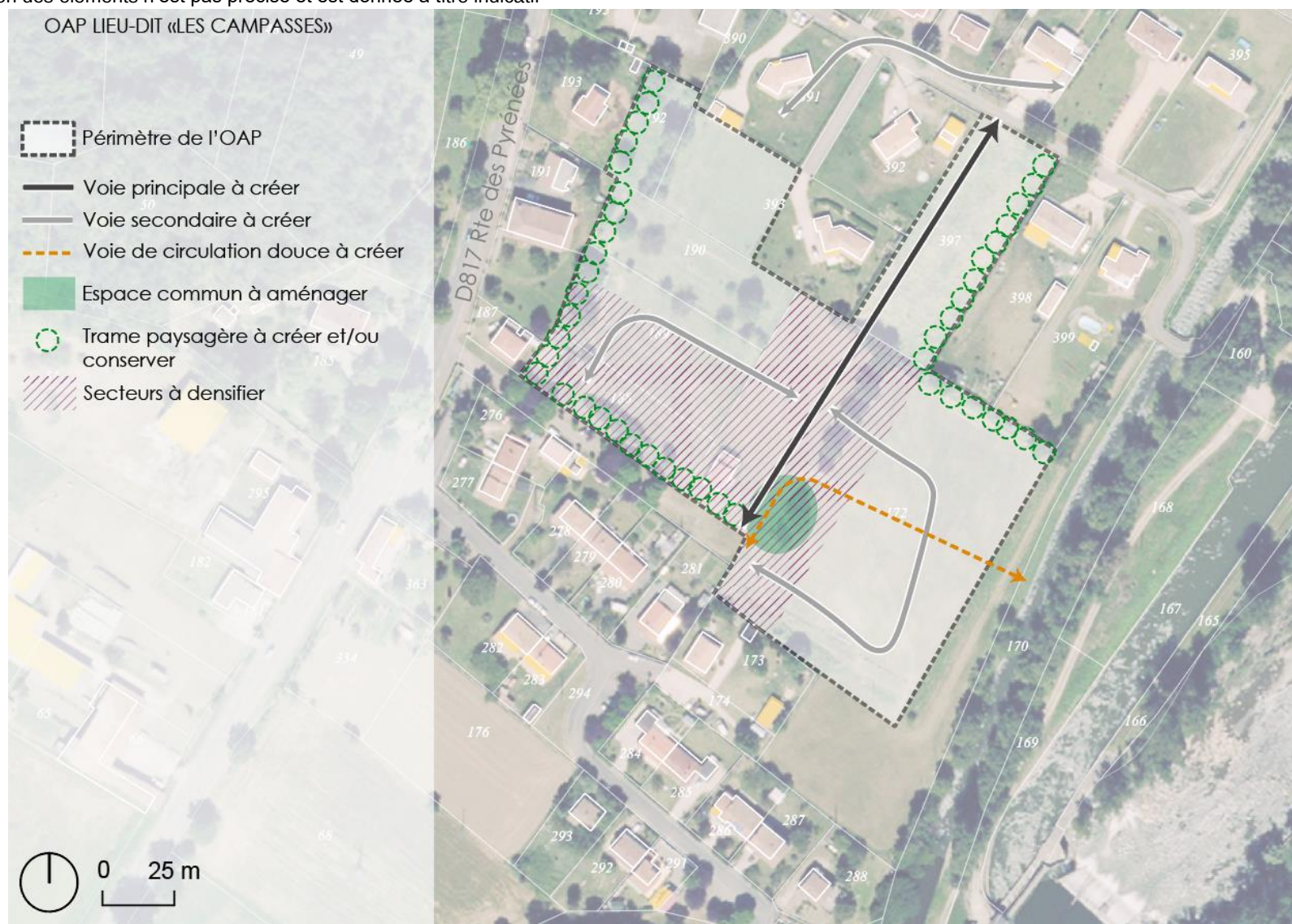
Un espace public structurant sera à créer en entrée du nouveau quartier (espace public, aire de jeux...). L'objectif est de proposer un espace de rencontre qualitatif pour les habitants actuels et les futurs habitants du quartier.

Modalités opératoires

Ce site pourra être aménagé par le biais d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Schéma d'aménagement

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif



OAP n°2 Lieu-dit « Moureil »

Superficie de la zone

La surface globale de l'OAP est de 0.38 ha (3 849 m²).

Localisation et accès

L'OAP localisée au lieu-dit « Moureil » se situe à proximité de la D817 (Route des Pyrénées) et se trouve au nord-est du centre-bourg.

Cette OAP est bordée de constructions de nature résidentielle au sud et de terrains agricoles.



Principes d'aménagement

>Habitat

Prévoir des logements individuels en R+1 (+ combles) de type pavillonnaire tout en restant dans les recommandations architecturales de la zone AU (voir Règlement Local d'Urbanisme).

Enjeux de co-visibilité immédiates légèrement réduits dû à l'existence et la mise en place d'un couvert végétal et de traitements paysagers favorisant l'intégration du bâti dans le paysage. Cependant, les talwegs des vallées de la Noue et de la Garonne offrent un parfait panorama. De plus, situé dans les pentes sud de ce coteau de la Noue, les perspectives de co-visibilité sur les Pyrénées et la vallée de la Garonne sont d'autant plus importantes et qualitatives en prenant de la hauteur.

>Densité

L'OAP recouvre une surface totale de 3 849 m². La partie à l'est de la route représente une superficie de 1 641m² et la partie à l'ouest 2 000 m². Au moins trois logements devront être produits sur la totalité du site, dont deux sur la partie ouest.

>Principe de points d'accroche et voirie

La desserte de cette OAP peut se baser sur la voie existante permettant un accès individuel de chaque côté de la route sans nécessiter de créer des voies supplémentaires.

>Couvert végétal

Conserver la trame végétale identifiée sur le schéma et la prolonger/créer, afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtis et ne pas impacter trop fortement sur le paysage.

Le fossé existant, repéré sur le schéma ci-après, est à conserver sous forme de noue.

> Modalités opératoires

Ce site pourra être aménagé au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la zone.

Schéma d'aménagement

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif

