



MONTASTRUC

La Conseillère

P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER D'APPROBATION

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le
19/07/2022

Approuvée le
04.07.2023

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

5

MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE

CAHIER DE JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET
DE PROGRAMMATION

MANDATAIRE

Paysage



CO-TRAITANTS

Urbanisme
Architecture
Paysage



RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

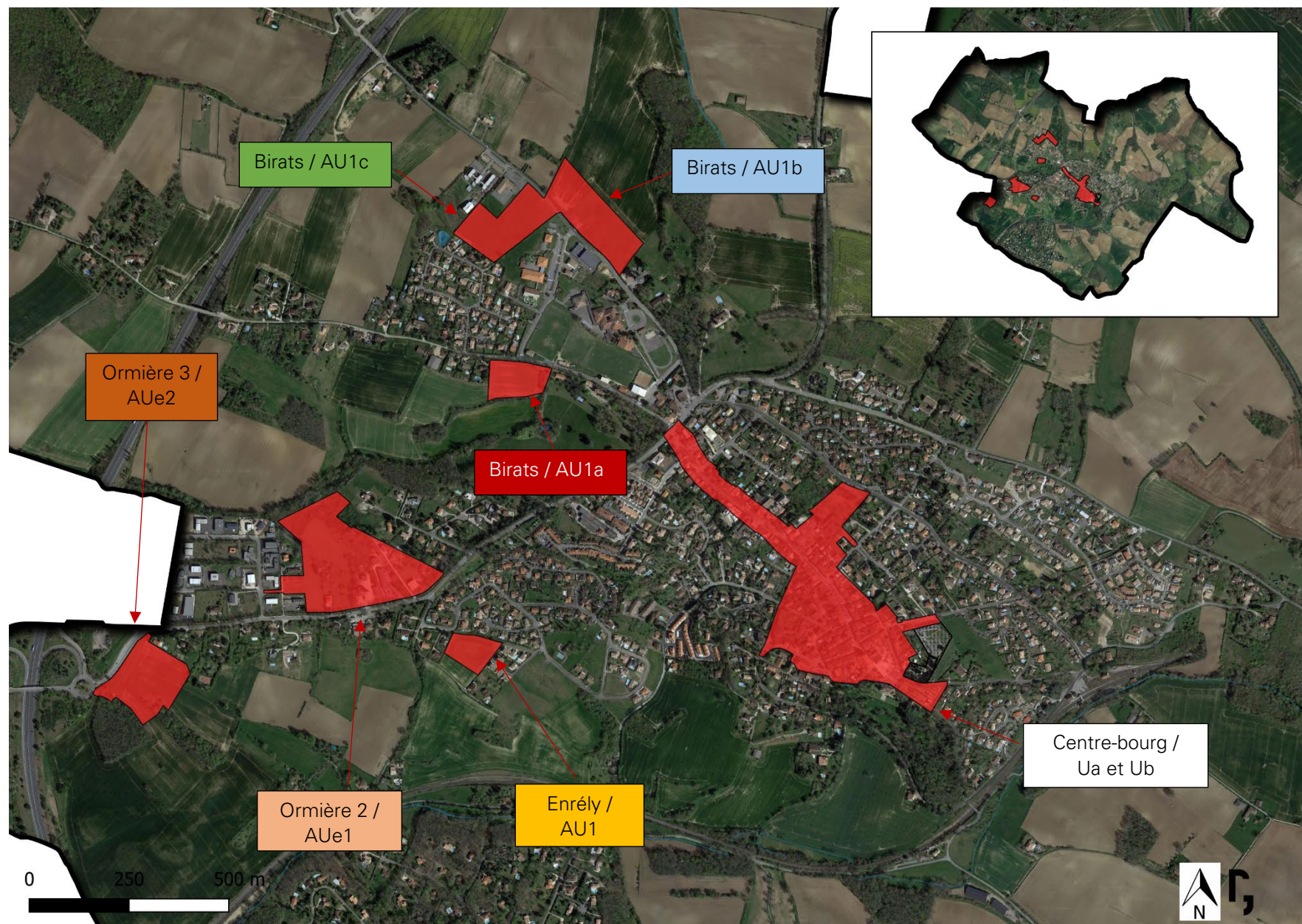
Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Ces orientations d'aménagement devront être respectées dans leur esprit. Elles doivent être lues de façon complémentaires avec le règlement écrit des zones concernées, et appliquées, dans un rapport de compatibilité, lors de l'instruction des demandes d'autorisations.

Echéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation :

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat et à vocation économique envisagé sur la commune est articulé de la façon suivante :

Secteur	Echéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus
SECTEURS HABITAT				
Enrély /AU1	2025-2027	20	0,9 ha	16 à 20
Les Birats /AU1a	2023-2024	12	1,2 ha	12 à 14
Les Birats /AU1b	2023-2025	30	2,7 ha	60 à 80
Les Birats /AU1c	2029-2030	30	1,3 ha	40
SECTEURS ECONOMIQUES				
Ormière 2 / AUe1	2024-2030		2,4 ha	
Ormière 3 / AUe2	2023-2026		2,65 ha	



1. INTRODUCTION

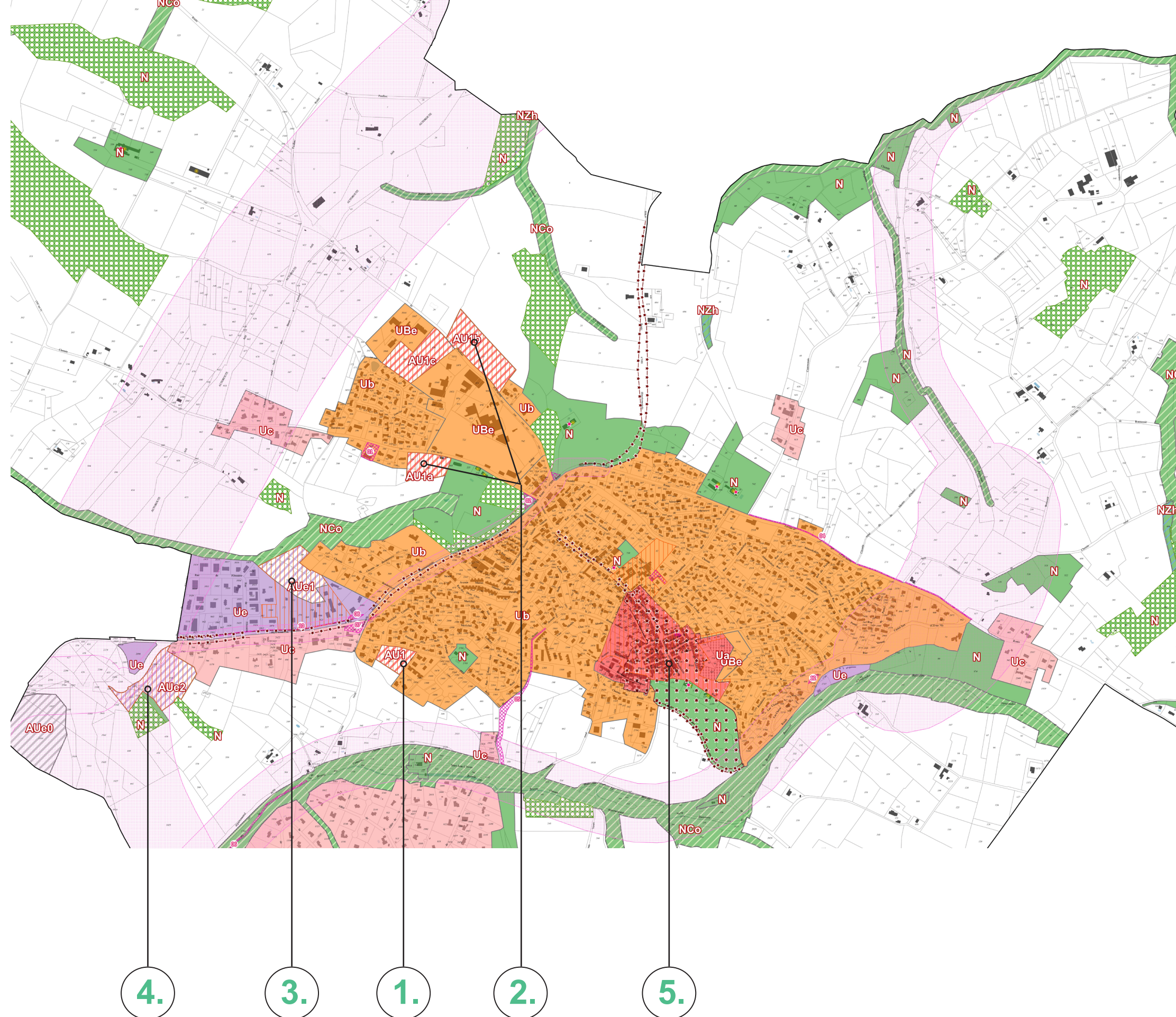
1. Secteur Enrély

2. Secteur les Birats

3. Secteur Ormières 2

4. Secteur Ormières 3

5. Revitalisation centre-bourg



MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE

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

1. Secteur dit «Enrély»



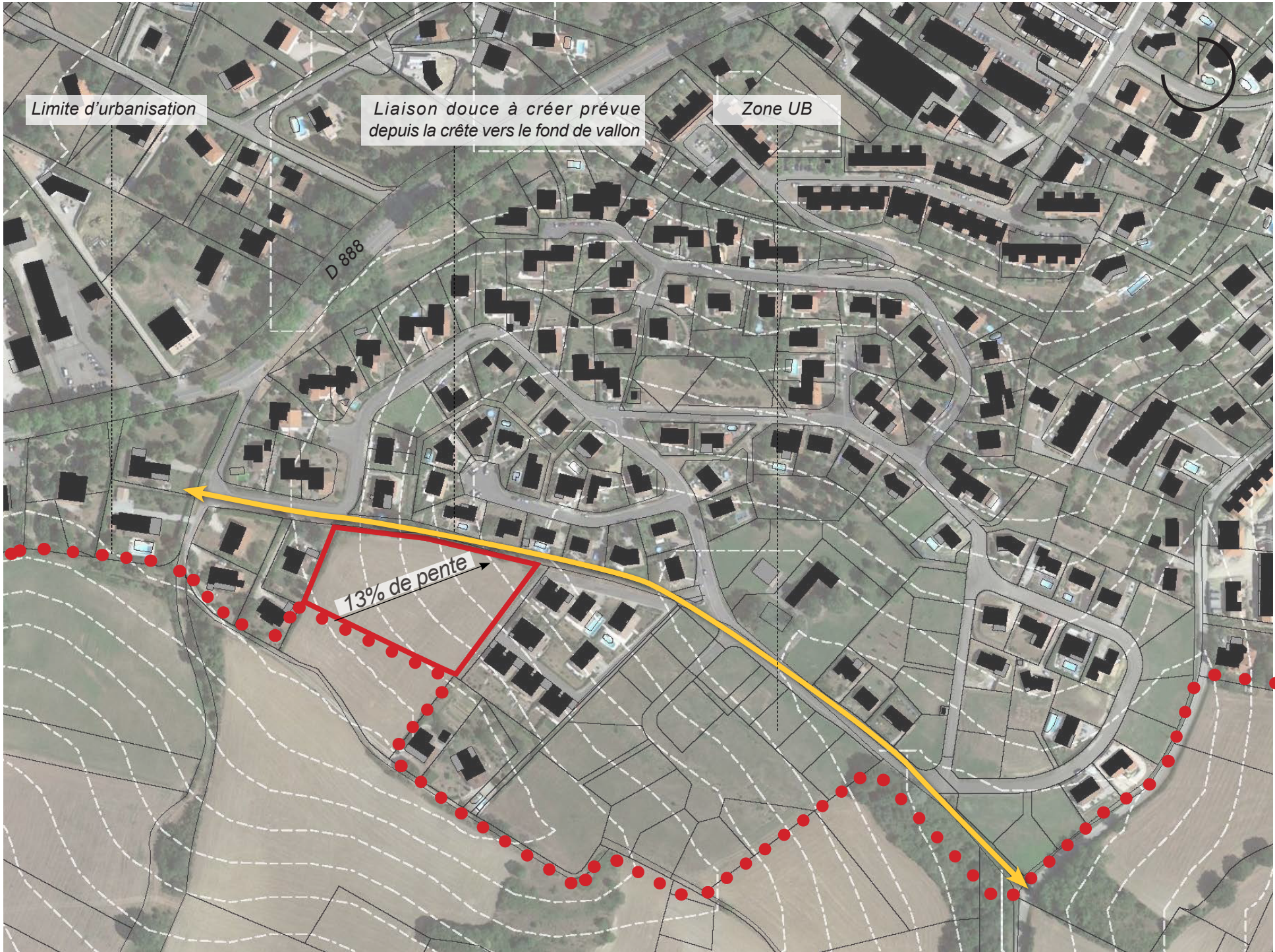
1 - SITUATION / LOCALISATION



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

Surface : 9000 m²

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.

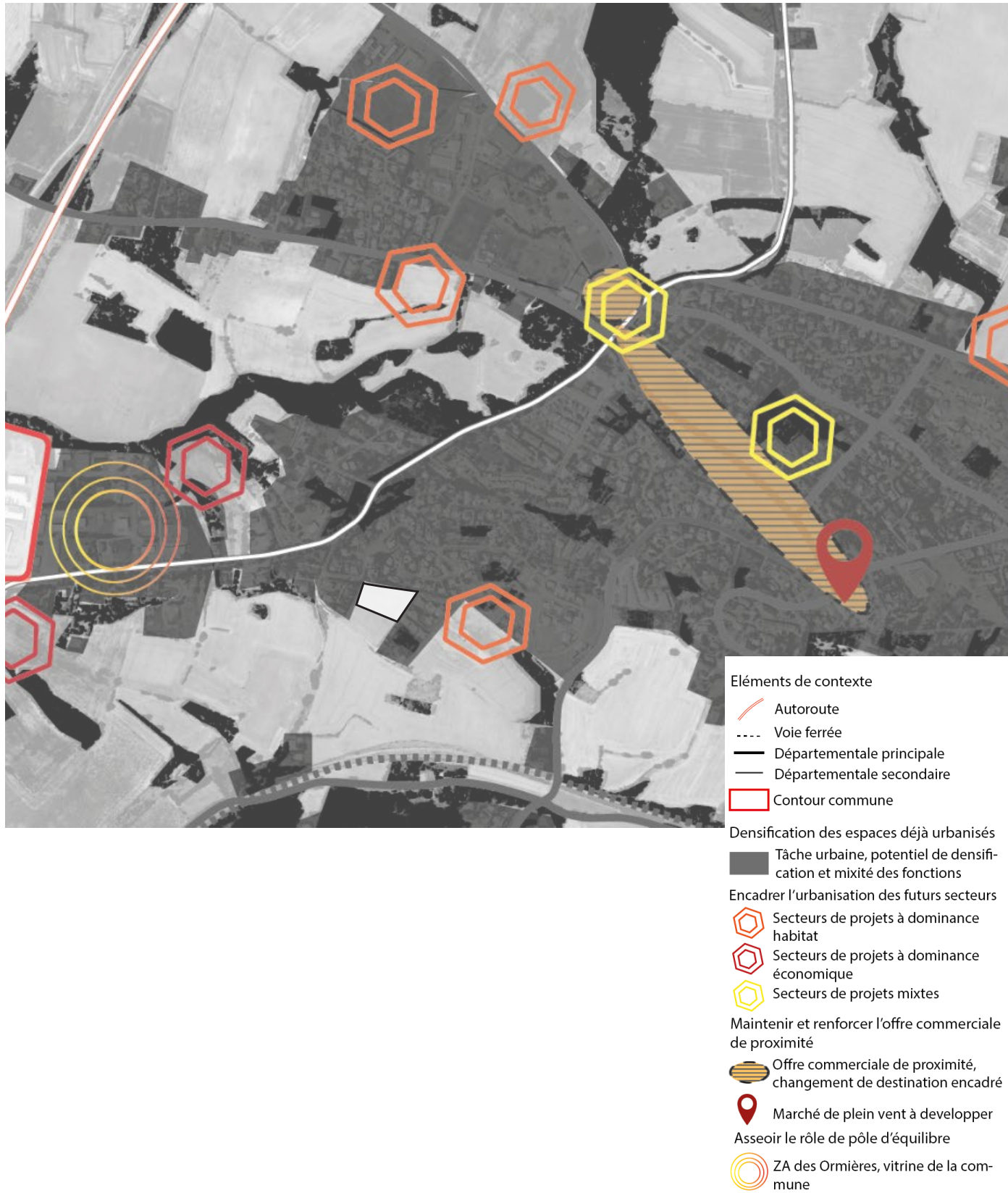


2 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

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

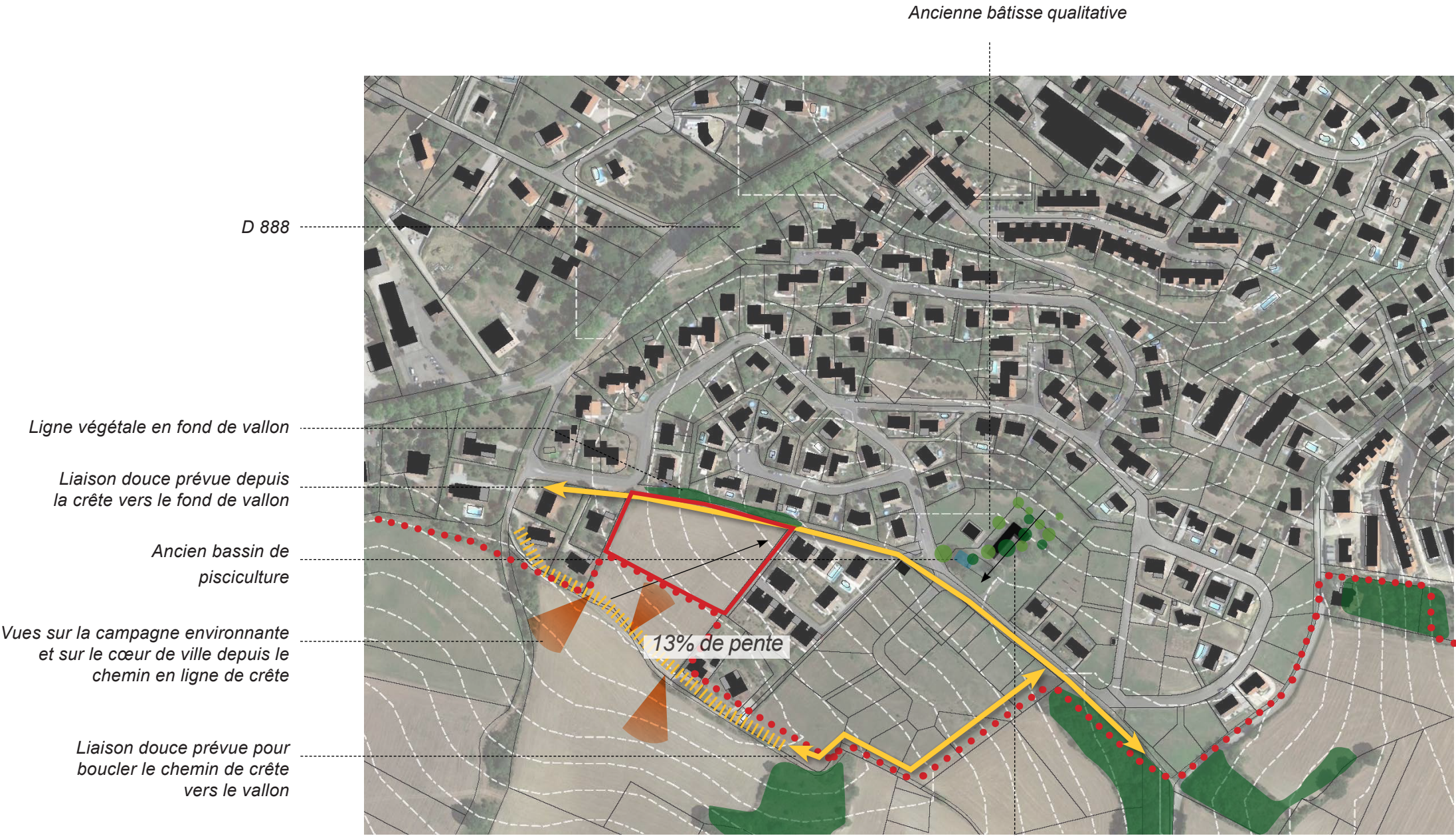


3 - ANALYSE ET CONTEXTE / ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE



Surface : 9000 m²

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



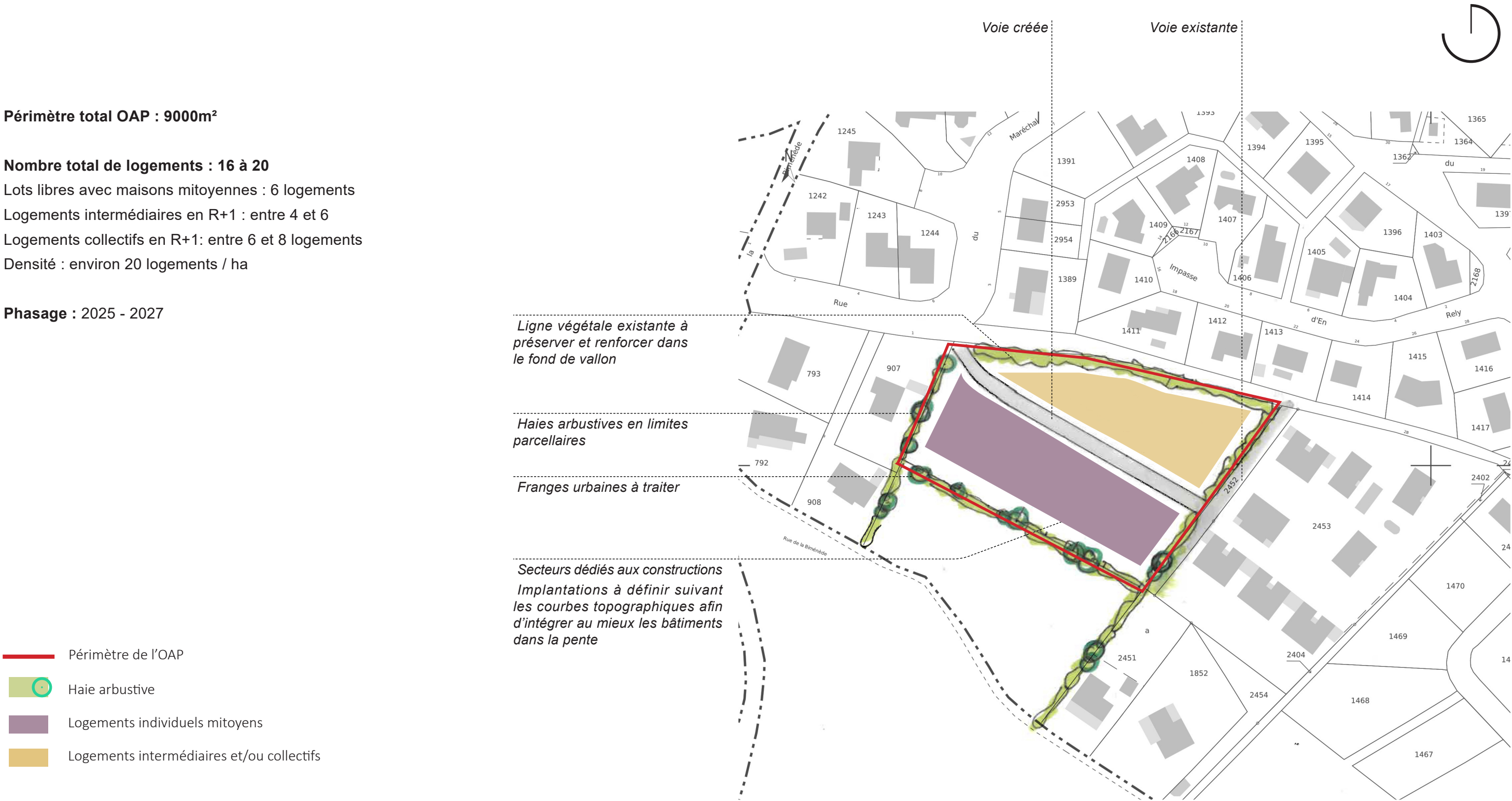
Arbres existants créant une poche de végétation dans le quartier pavillonnaire à préserver comme respiration autour des bâtisses d'intérêt patrimonial.

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

Périmètre total OAP : 9000m²

Nombre total de logements : 16 à 20
Lots libres avec maisons mitoyennes : 6 logements
Logements intermédiaires en R+1 : entre 4 et 6
Logements collectifs en R+1: entre 6 et 8 logements
Densité : environ 20 logements / ha

Phasage : 2025 - 2027



1.1500ème

5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Éléments de programmation du projet à privilégier

- 16 à 20 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 faitage 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 piétons.

GESTION DES EAUX DE PLUIE

Eaux pluviales

- 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.
- La gestion des eaux pluviales devra être conforme au règlement de service des eaux pluviales de Réseau 31 en vigueur.

Eaux usées

- Le raccordement des eaux usées est possible avenue du Maréchal Lyautey

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



MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE

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

2. Secteur dit «les Birats»



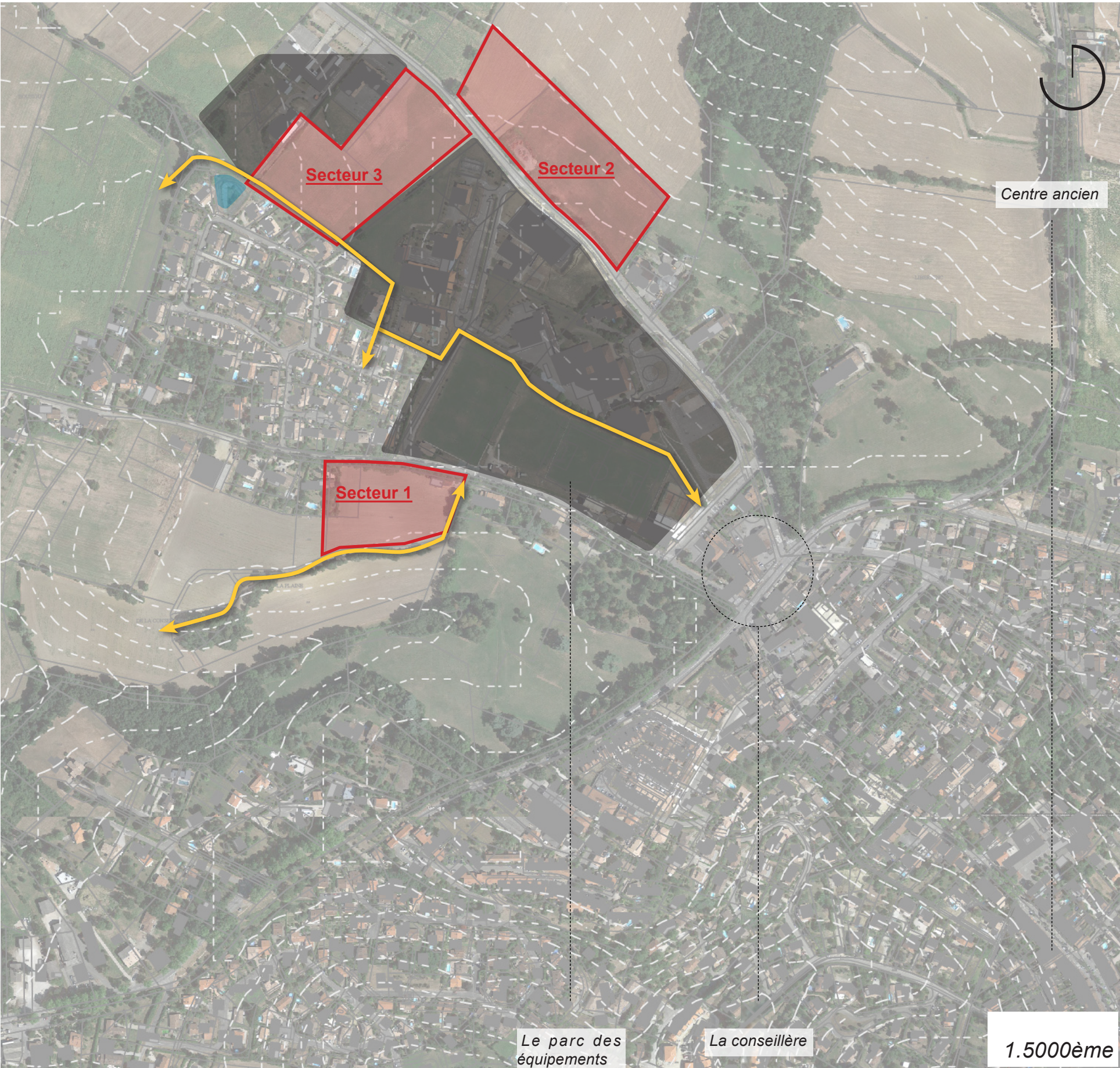
1 - SITUATION / LOCALISATION



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

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



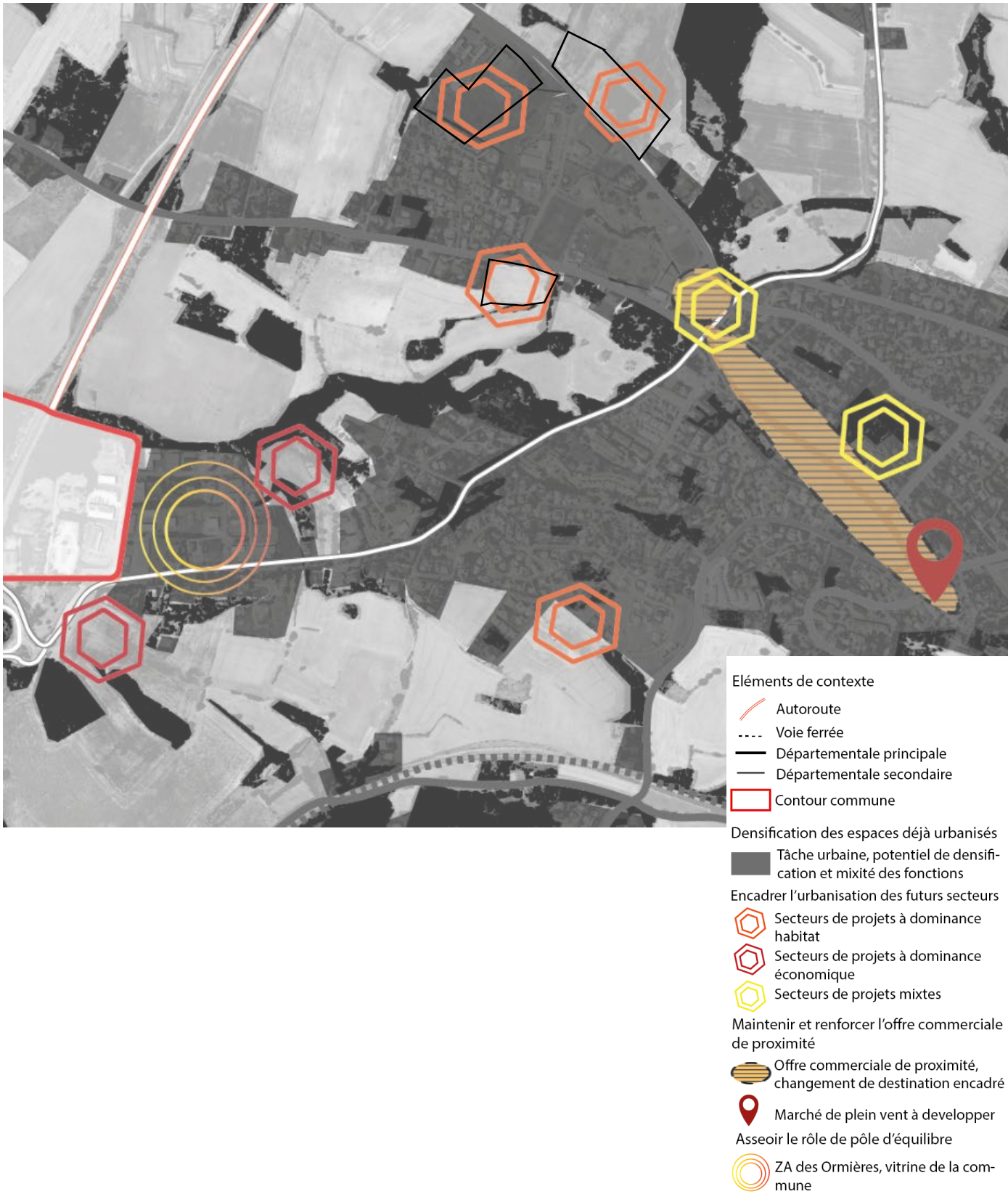
6. Vue sur la limite avec le chemin des Birats. L'alignement d'arbre sera éclairci par endroits

3 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

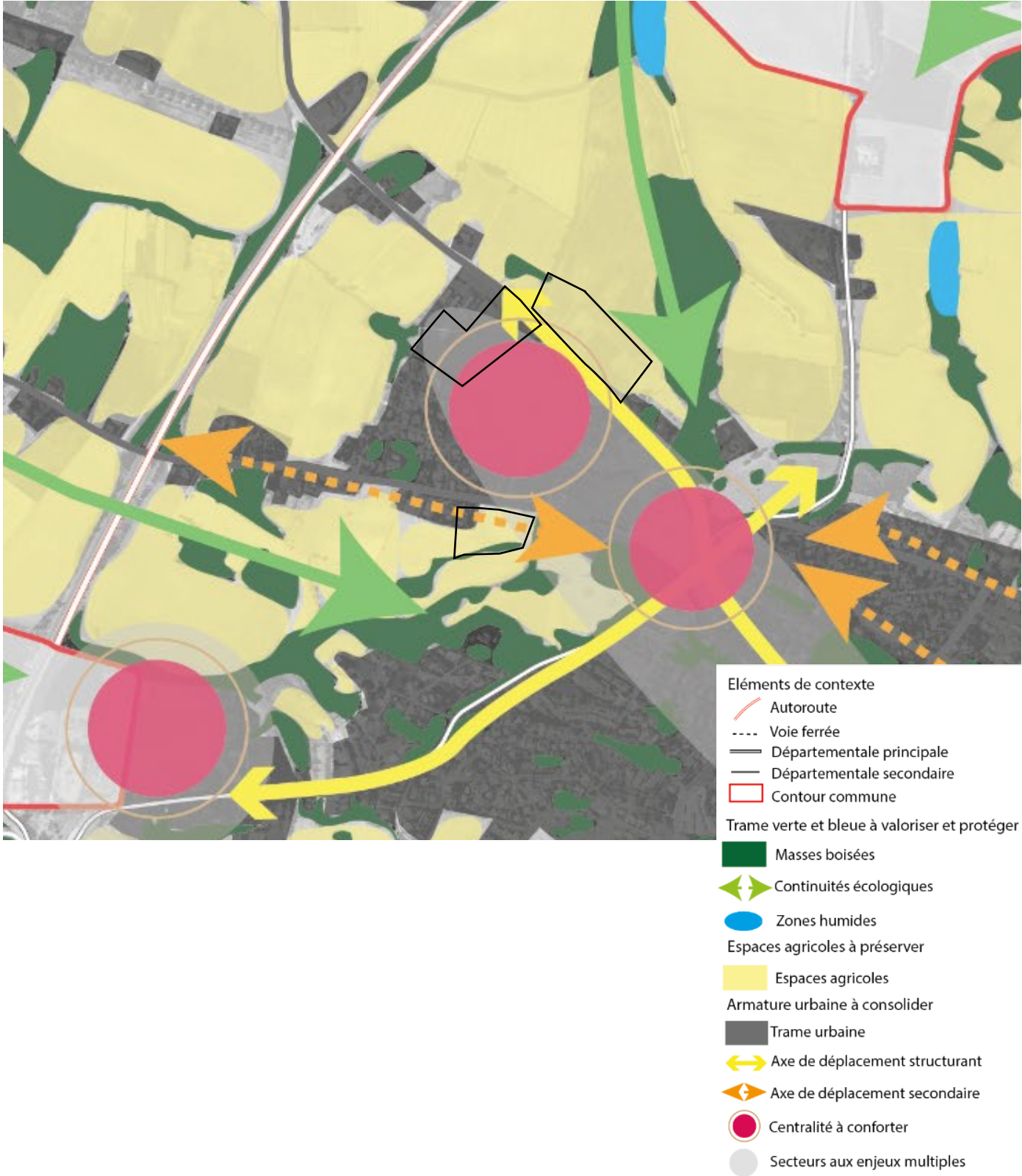
Axe 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent.

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

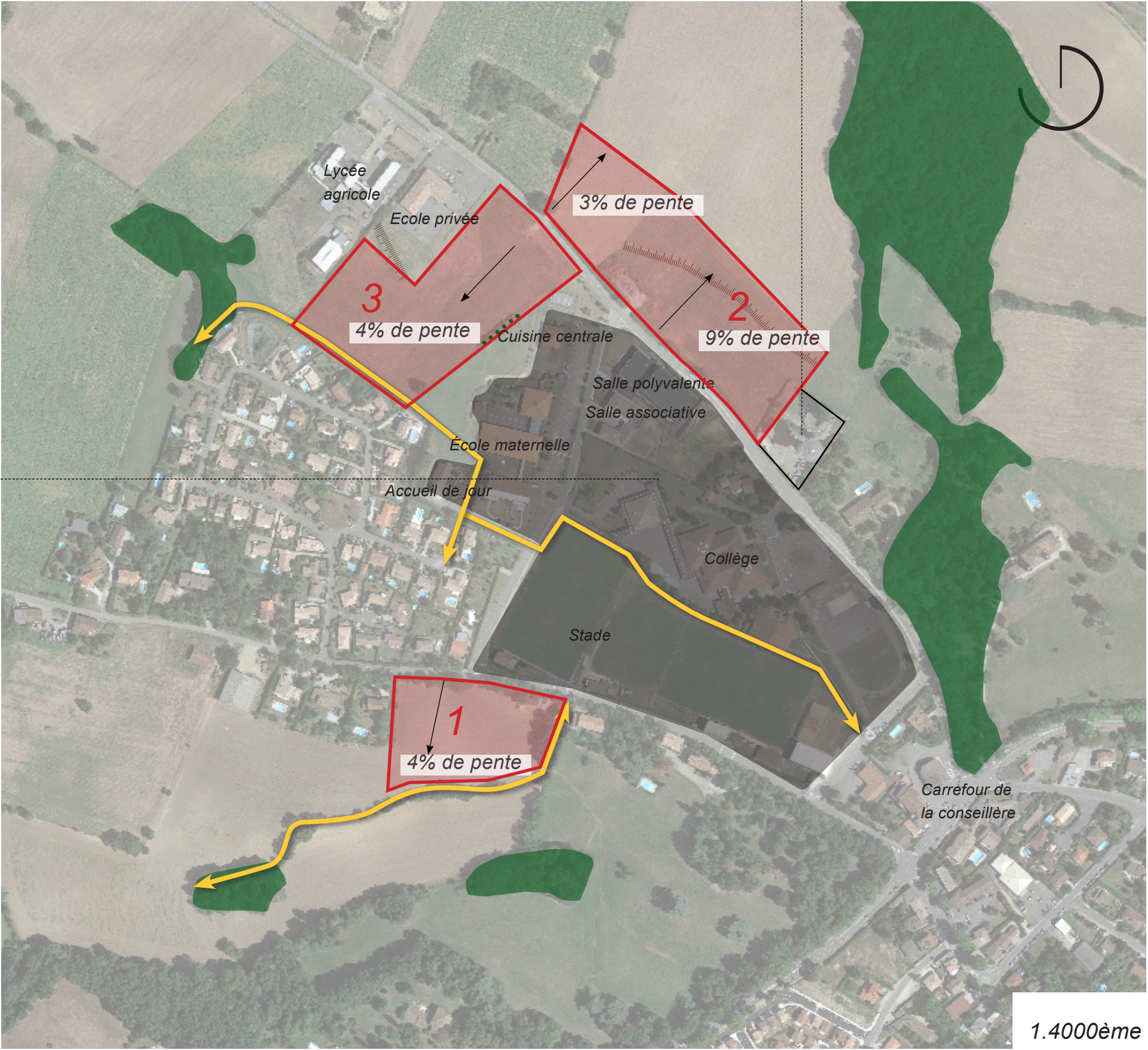
Analyse et contexte

- 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

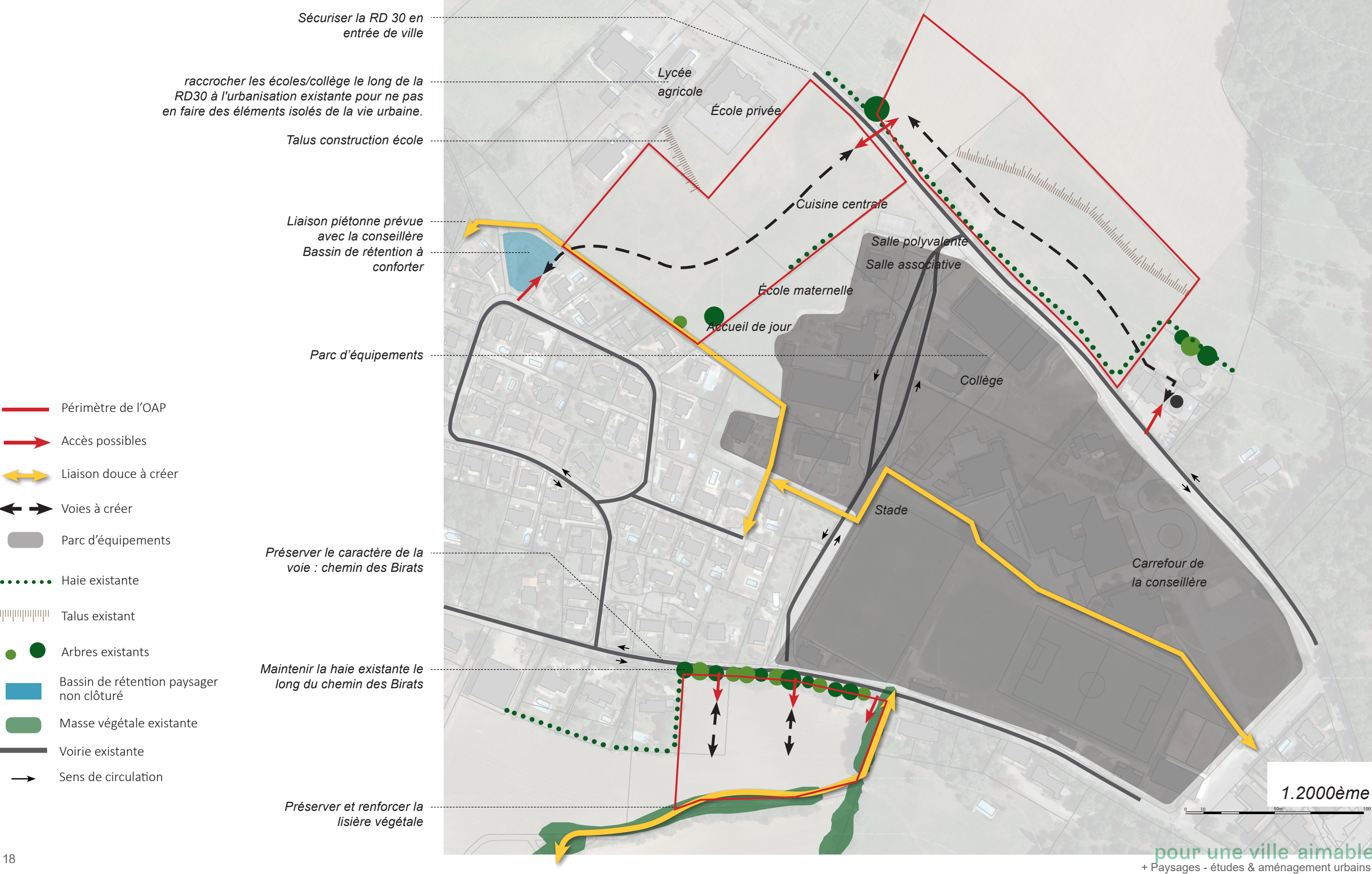
Parcelle appartenant
au département



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

Extension du bassin de rétention,
paysager et non clôturé

Surface Totale : 6,2 Ha
Densité :
secteur 1 - 12 logements / Ha
secteurs 2 et 3 - 30 logements / Ha

Dans le secteur 3, 1 Ha sera réservé à
l'aménagement d'un équipement public

Phasage : 2023 - 2025

Espace public
à requalifier

La création de dessertes
piétonnes entre les
parcelles à long terme vise
à faciliter le développement
des mobilités douces en
particulier aux abords de
l'école.

Stationnement à créer

Accès au stade de rugby à déplacer
sur la rue Renée Delmas pour
libérer le secteur et rééquilibrer les
flux lors de matchs.

Bassin de rétention paysager
et non clôturé à créer

— Périimètre de l'OAP

— Voies douces à créer

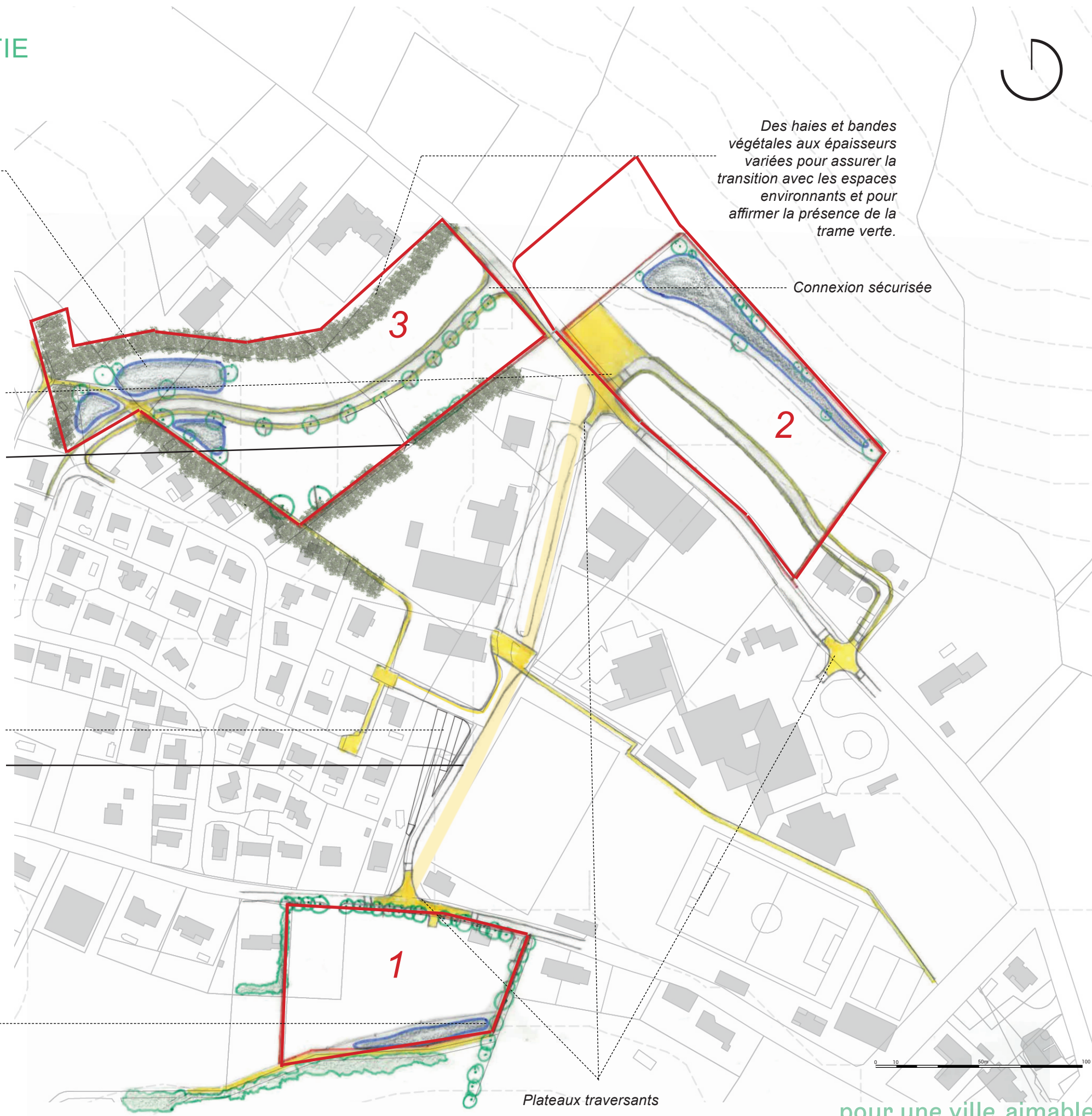
○ Arbres à planter

▭ Bassin de rétention paysager non clôturé

▭ Espace public emprise à définir

▭ Parcs à créer, emprise à définir

▭ Emprise végétale existante



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.
- Le raccordement des eaux usées est possible chemin des Birats pour le secteur 1, rue Delmas pour le secteur 2, et sur le réseau du PR «Lanclos» pour le secteur 3.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales devra être conforme au règlement de service des eaux pluviales de Réseau 31 en vigueur.
- La gestion des eaux de pluie par un système de noues ou de dépression paysagère est souhaitable.

5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

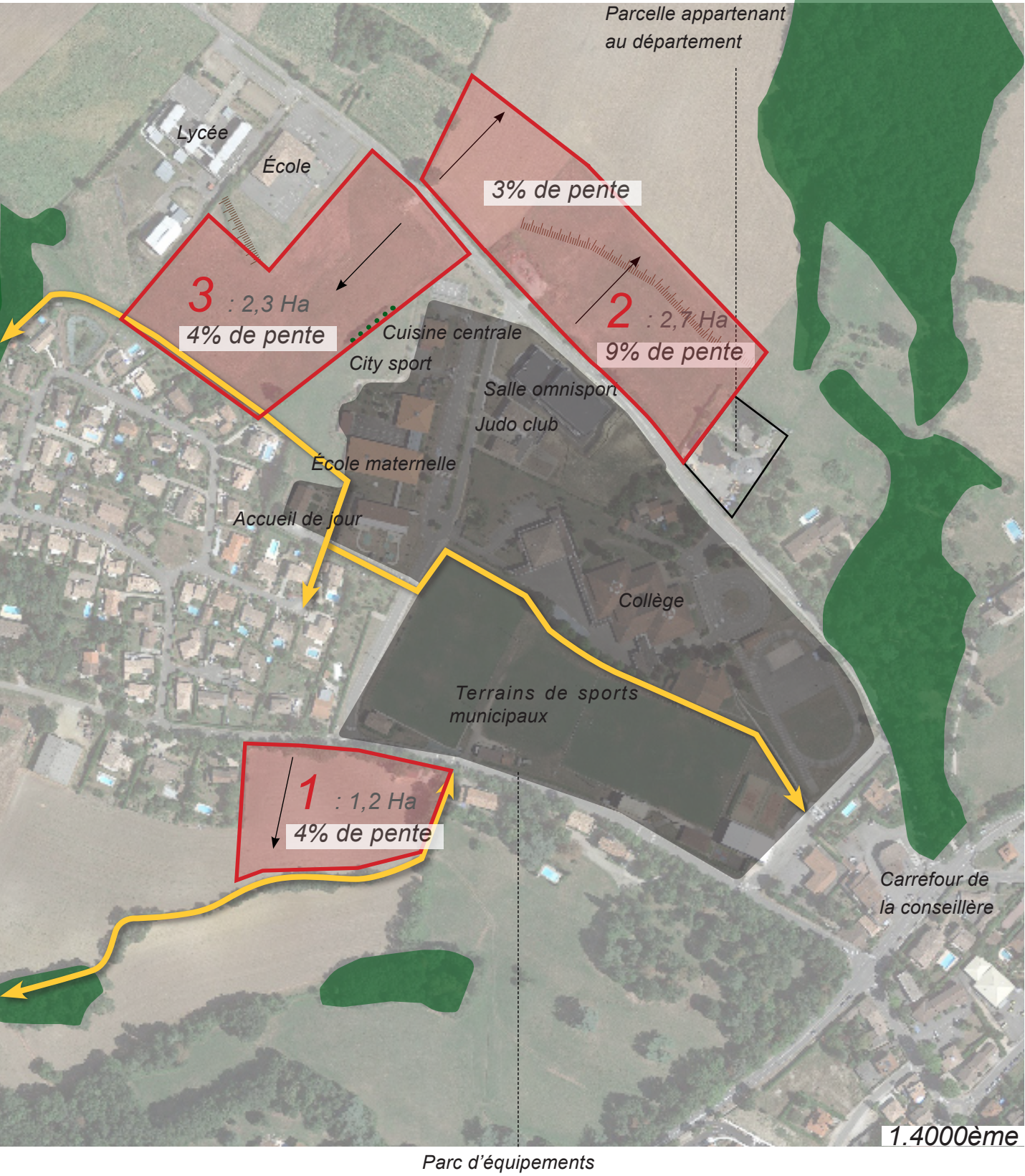
Références de projets illustrant les principes énoncés en p.20



RAPPEL SITUATION ET ANALYSE DU CONTEXTE

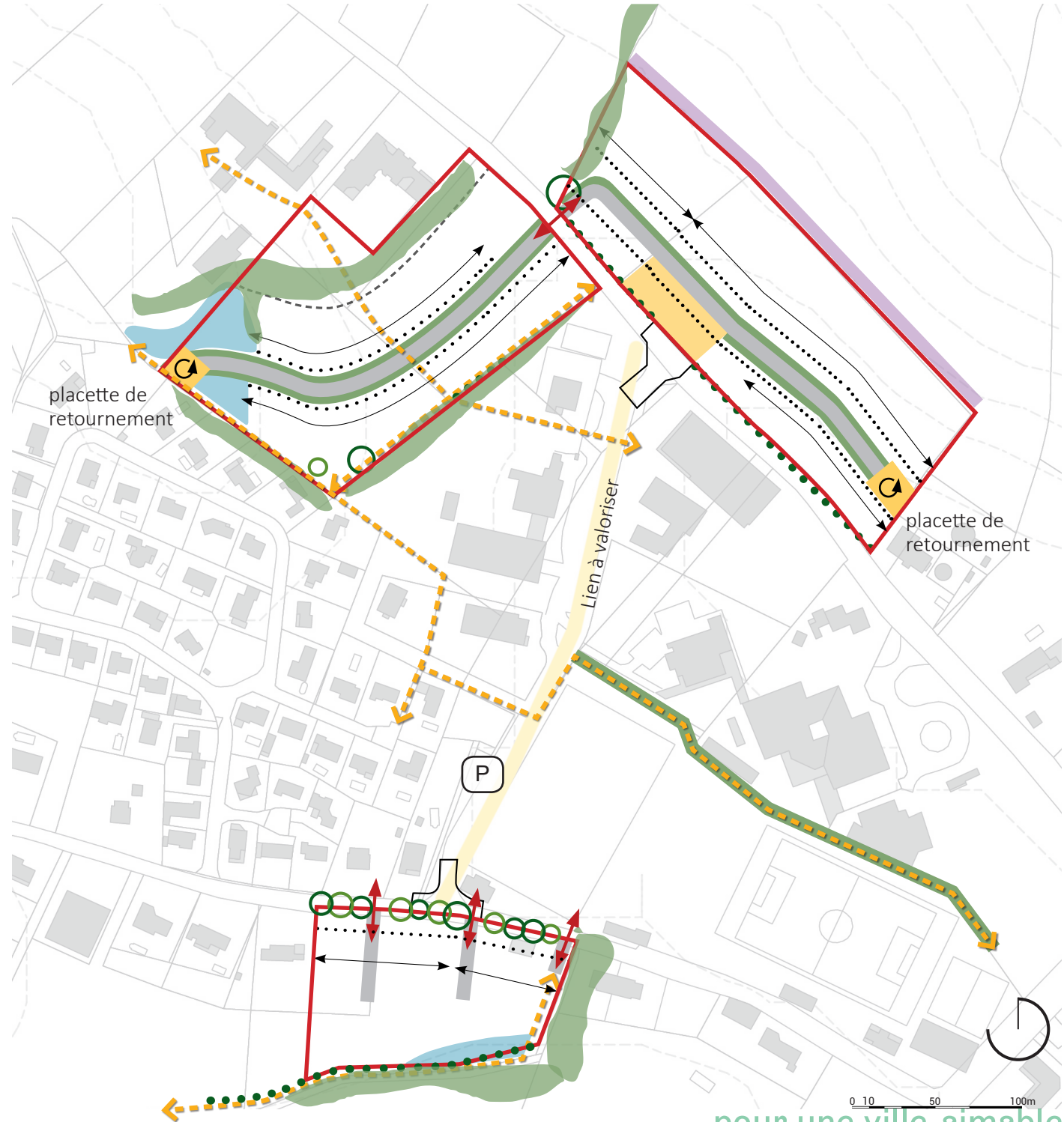
Les parcelles sont situées à proximité du parc d'équipements de la conseillère.

	Logements	dont logements sociaux	Équipement public
Site 1	12 à 14		/
Site 2	60 à 80		/
Site 3	40		1
Total	112 à 134	20 à 30% min	



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



MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE

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

3. Secteur dit «Ormières 2»

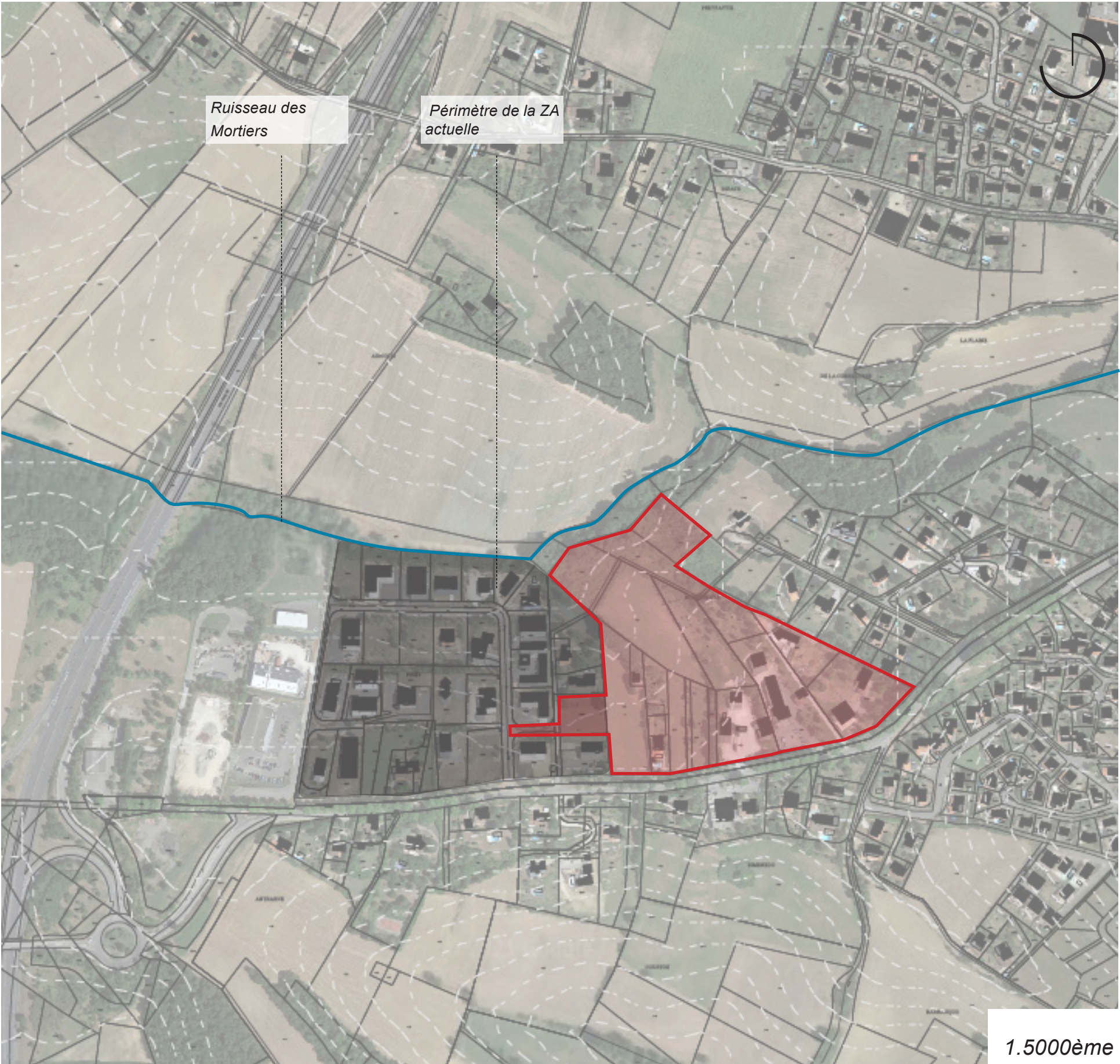
1 - SITUATION / LOCALISATION



-  Périimètre de l'OAP
-  Surface ZA des Ormières actuelle
-  Liaison voie douce à créer

Le secteur dit «Ormières 2» se situe à l'entrée de la commune, à l'Ouest et à proximité de la zone d'activités de l'Ormière. Les parcelles sont majoritairement privées, appartenant à des particuliers ou encore à une coopérative agricole. Elles se situent sur le versant Nord de la RD 888, entrée principale depuis Toulouse dans la commune.

Cette route très fréquentée sera marquée par des plateaux traversants, offrant un accès sécurisé à la zone d'activité et ses nouveaux lots mais ralentissant aussi la circulation en entrée de ville.



1.5000ème

2 - PHOTOS



1. Vue sur le premier bras central de l'ensemble montrant la qualité paysagère du site



2. Vue sur l'alignement d'arbres qui accompagne le fossé jusqu'au ruisseau



3. Vue sur la limite avec la parcelle des silos agricoles

2 - PHOTOS



5. Vue sur les différents arbres fruitiers



4. Vue sur le petit fossé planté de la parcelle



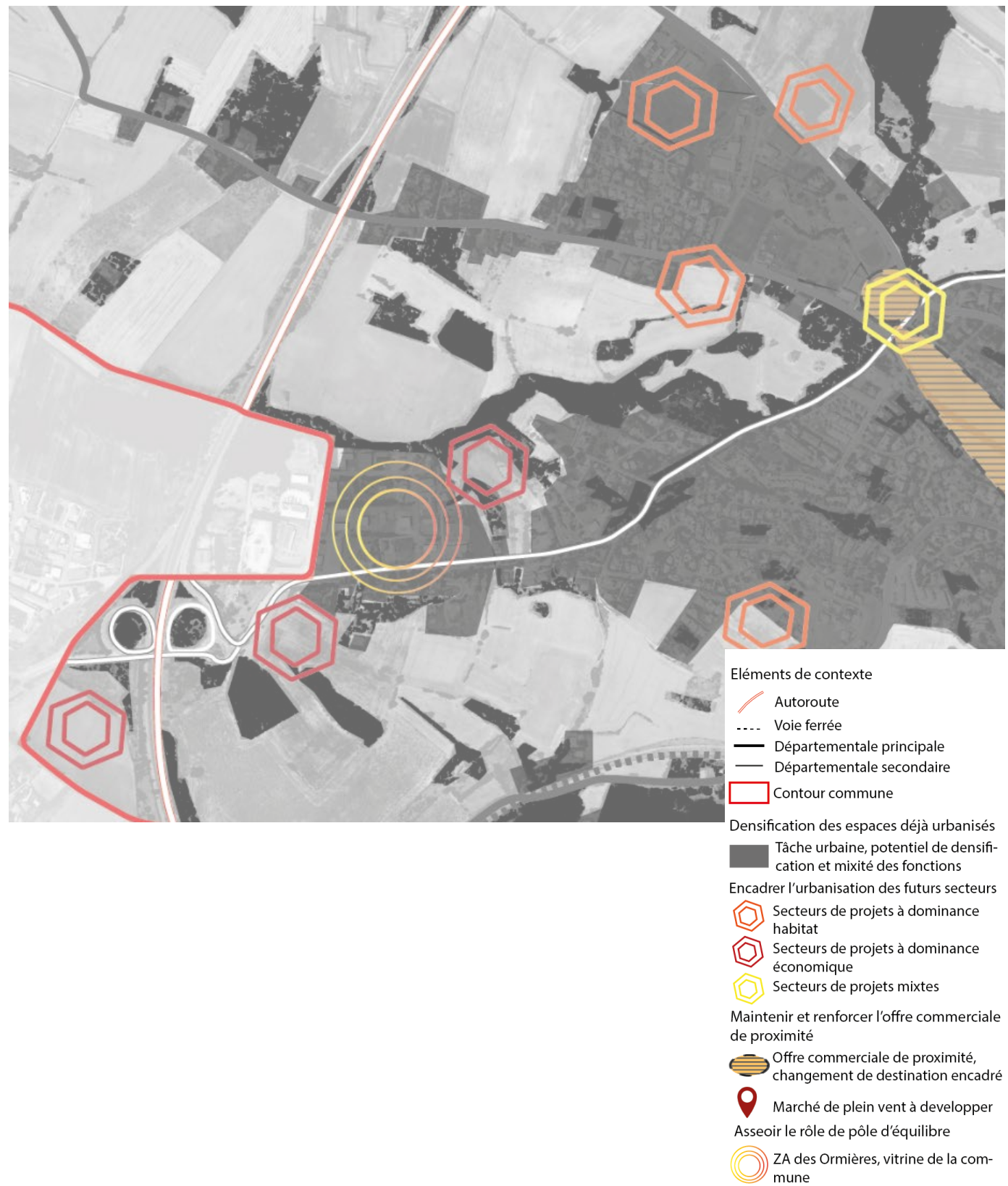
6. Vue sur la limite de terrain avec les silos agricoles

3 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

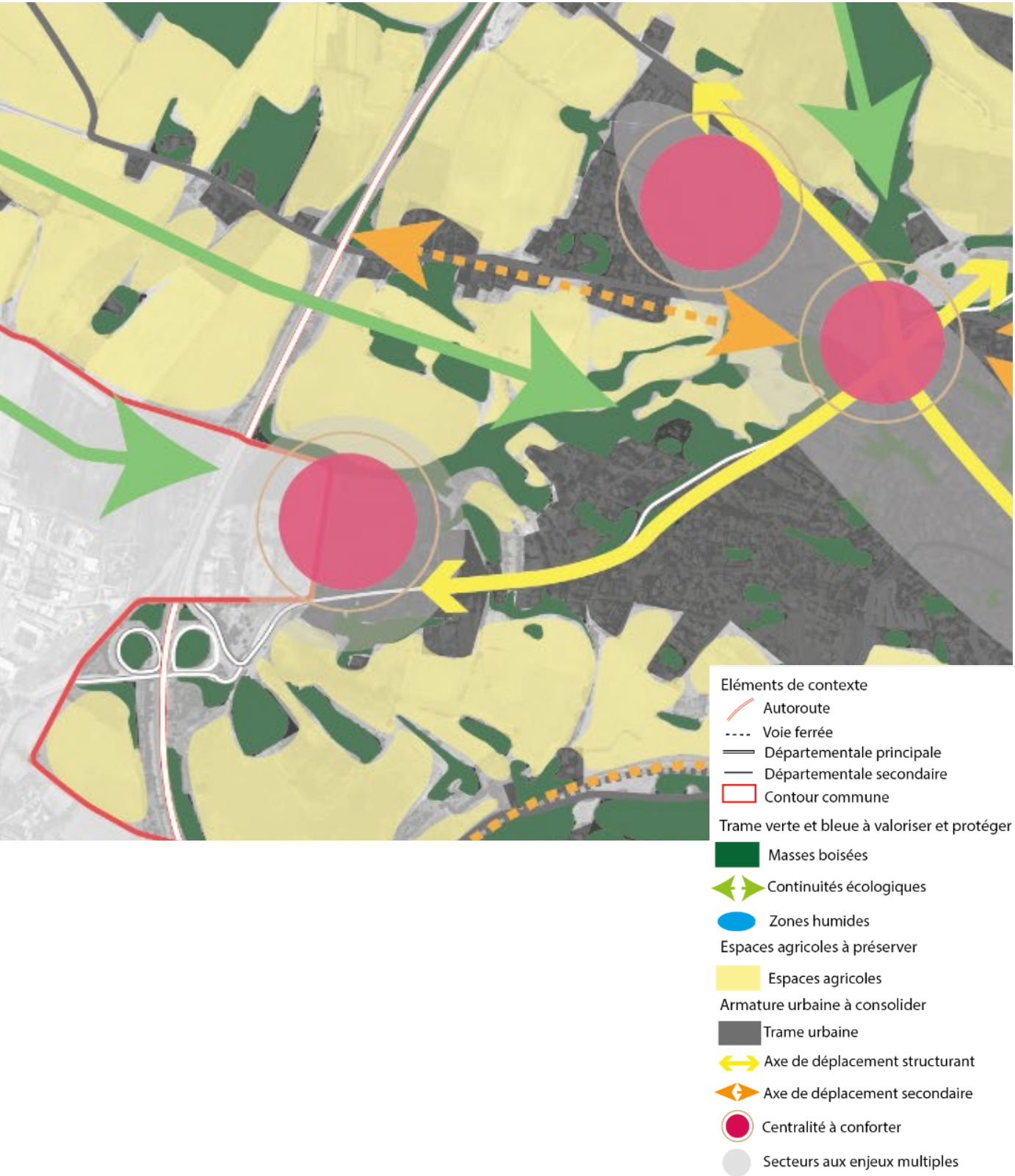
Axe 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent.

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 : 7 Ha au total dont 2.4 Ha en zone AUe et 4.6 Ha en zone Ue à densifier ou faire muter

- Périimètre de l'OAP
- ↔ Liaison douce à créer
- Limite d'urbanisation
- Arbres existants
- Masse végétale existante
- Sens de la pente
- Etude entrée de ville

Étude «entrée de ville» à réaliser pour requalifier l'entrée de ville

Ruisseau des Mortiers

ZA des Ormières

Corridor de biodiversité à protéger (50m)

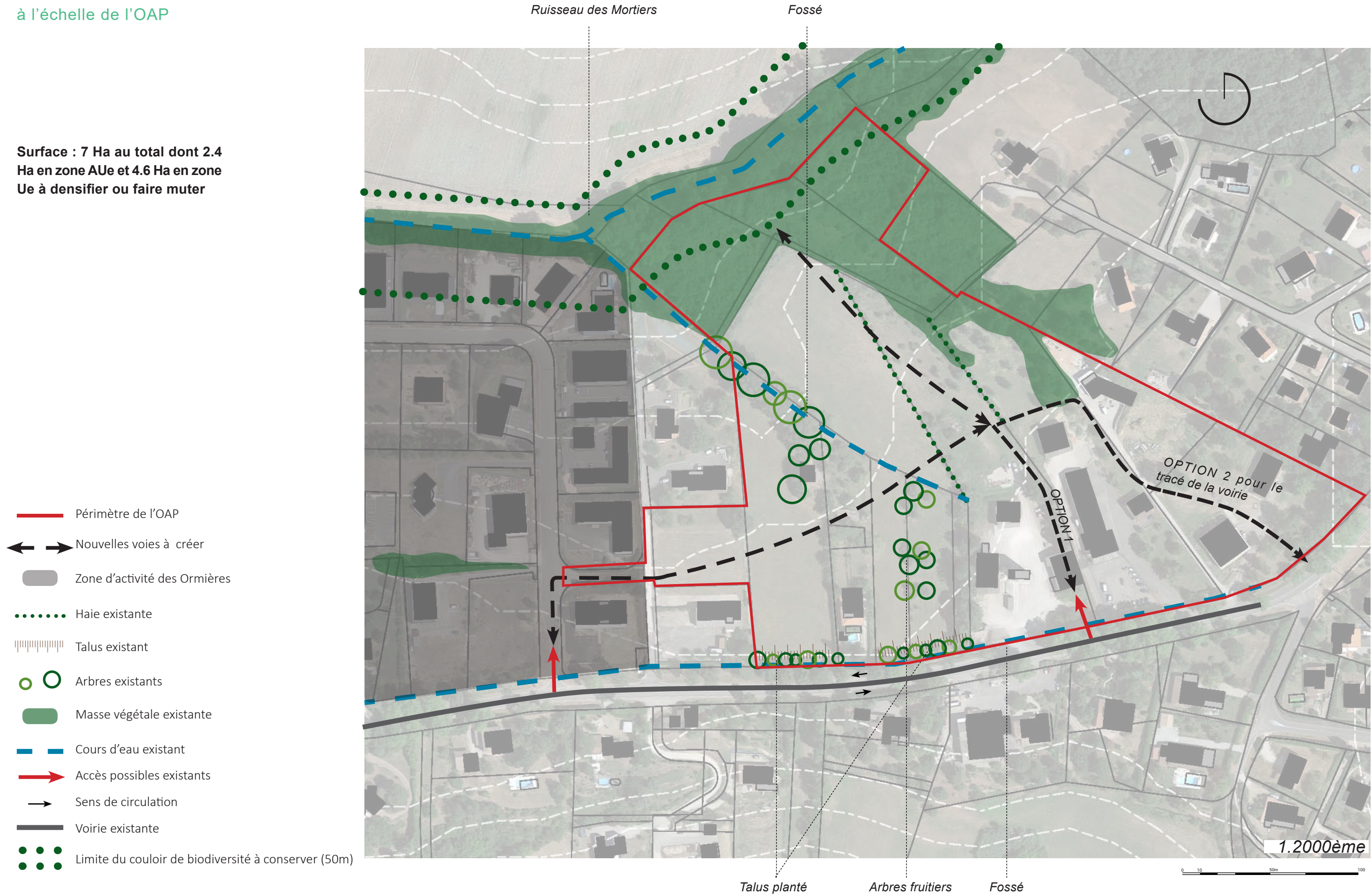
8% de pente

1.4000ème

4 - ANALYSE ET CONTEXTE / ELEMENTS STRUCTURANTS DU SITE

à l'échelle de l'OAP

Surface : 7 Ha au total dont 2.4 Ha en zone AUe et 4.6 Ha en zone Ue à densifier ou faire muter



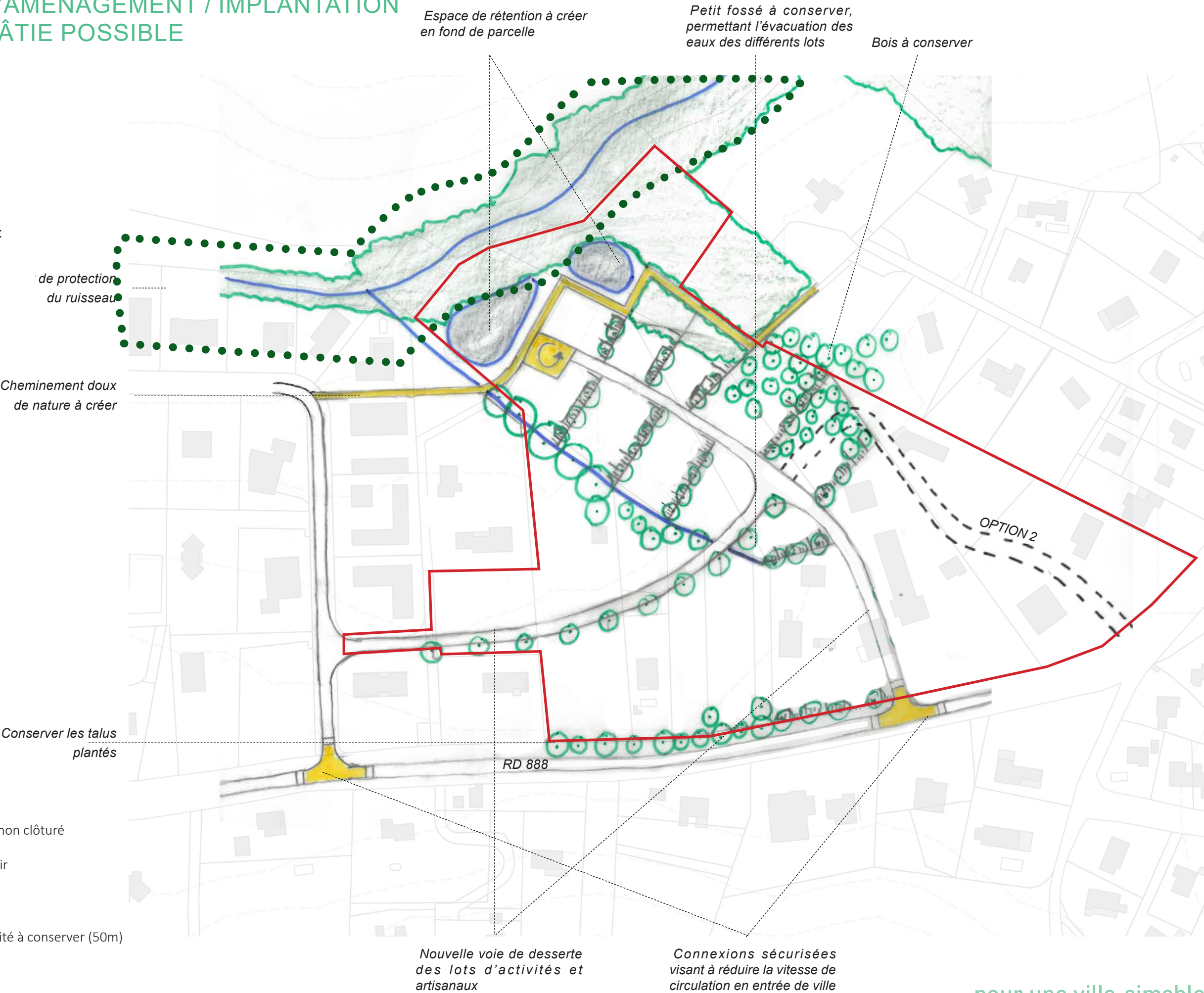
4 - PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT / IMPLANTATION PARCELLAIRE ET BÂTIE POSSIBLE

Périmètre total OAP : 2,4 ha

Implantations et densités possibles :
Environ 10 lots d'activités

Phasage : 2024 - 2030

- Périmètre de l'OAP
- Voies douces à créer
- Nouvelles voies à créer.
- Parkings à créer, emprise à définir
- Arbres à planter
- Bassin de rétention paysager non clôturé
- Espace public emprise à définir
- Emprise végétale existante
- Limite du couloir de biodiversité à conserver (50m)



5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Éléments de programmation du projet

- Le projet consiste à accueillir des lots 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.

QUALITÉ DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

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

- L'organisation de la zone d'activités devra tirer parti de son environnement et notamment de sa trame paysagère pour garantir la bonne intégration des constructions dans cet environnement sensible. Les constructions devront ainsi s'orienter parallèlement à la pente pour limiter les terrassements.
- Les façades donnant sur ces voies principales doivent être traitées de manière fine: alignement et retrait sont imposés
- Les façades des bâtiments devront être en partie habillées de bois naturel en bardage ajouré pour une harmonie d'ensemble dans un environnement naturel. Du végétal pourra venir agrémenter les façades ponctuellement.
- Aucun stockage extérieur ne sera possible

Principes paysagers à valoriser ou à créer

- Conserver l'alignement d'arbres au milieu de la parcelle qui sera intégré dans la limite des lots. Ces arbres remarquables font l'identité du site.
- Conserver au maximum la végétation présente sur le site,

notamment les arbres fruitiers ainsi que les zones de boisement dense.

- Pour enrichir la biodiversité et donner une ambiance qualitative au site, la présence du végétal est primordiale pour assurer la cohésion avec l'environnement immédiat. Le maillage de haie existant sera à prolonger et reproduire au niveau des limites séparatives des lots pour réduire l'impact des futures constructions dans le site.
- Les espaces le long des voies seront dédiés à de l'espace vert.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

La trame verte et bleue

- Il s'agit de préserver la ripisylve du ruisseau des Mortiers. La partie incluse dans le périmètre du couloir de biodiversité d'environ 50m autour du cours d'eau doit être maintenue.
- Le fossé qui se situe dans le prolongement des arbres remarquables doit être préservé. Il se situe au point le plus bas de la parcelle et organise l'écoulement des eaux de manière naturelle sur le site vers le ruisseau.
- La rétention des eaux se fera sur le bas des talus à la parcelle.

Les risques et nuisances

- Une bordure végétale épaisse pourra être prescrite pour des activités artisanales bruyantes à proximité des habitations afin de limiter les nuisances sonores pour le voisinage. Les activités non bruyantes seront toutefois à privilégier.

Le confort climatique

- Afin de garantir le confort général du quartier et de limiter les îlots de chaleur, une attention particulière sera portée au stationnement qui devra en partie être végétalisé.
- 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)

- La mise en place de panneaux photovoltaïques ou de système de production d'énergies est fortement recommandée.

DÉPLACEMENT

Desserte des terrains par les voies

- Deux voies à double sens irriguent l'opération. Les gabarits des voies doivent intégrer piéton et végétal. Deux aires pour le stationnement des poids lourds seront prévues dans l'espace public
- Le stationnement se fait sur les parcelles et doit répondre aux besoins de l'activité. A l'entrée de chaque lot un recul sera à mettre en place pour faciliter les accès aux lots et introduire du stationnement visiteurs ainsi que des aires de présentation des déchets.

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

- Le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Le raccordement des eaux usées est possible mais sous contraintes, il peut se faire sur la tête de réseau de l'avenue Lyautey.

Eaux pluviales

- 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 (noues, jardins de pluie)
- La gestion des eaux pluviales devra être conforme au règlement de service des eaux pluviales de Réseau 31 en vigueur.

5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Références de projets illustrant les principes énoncés en p.31



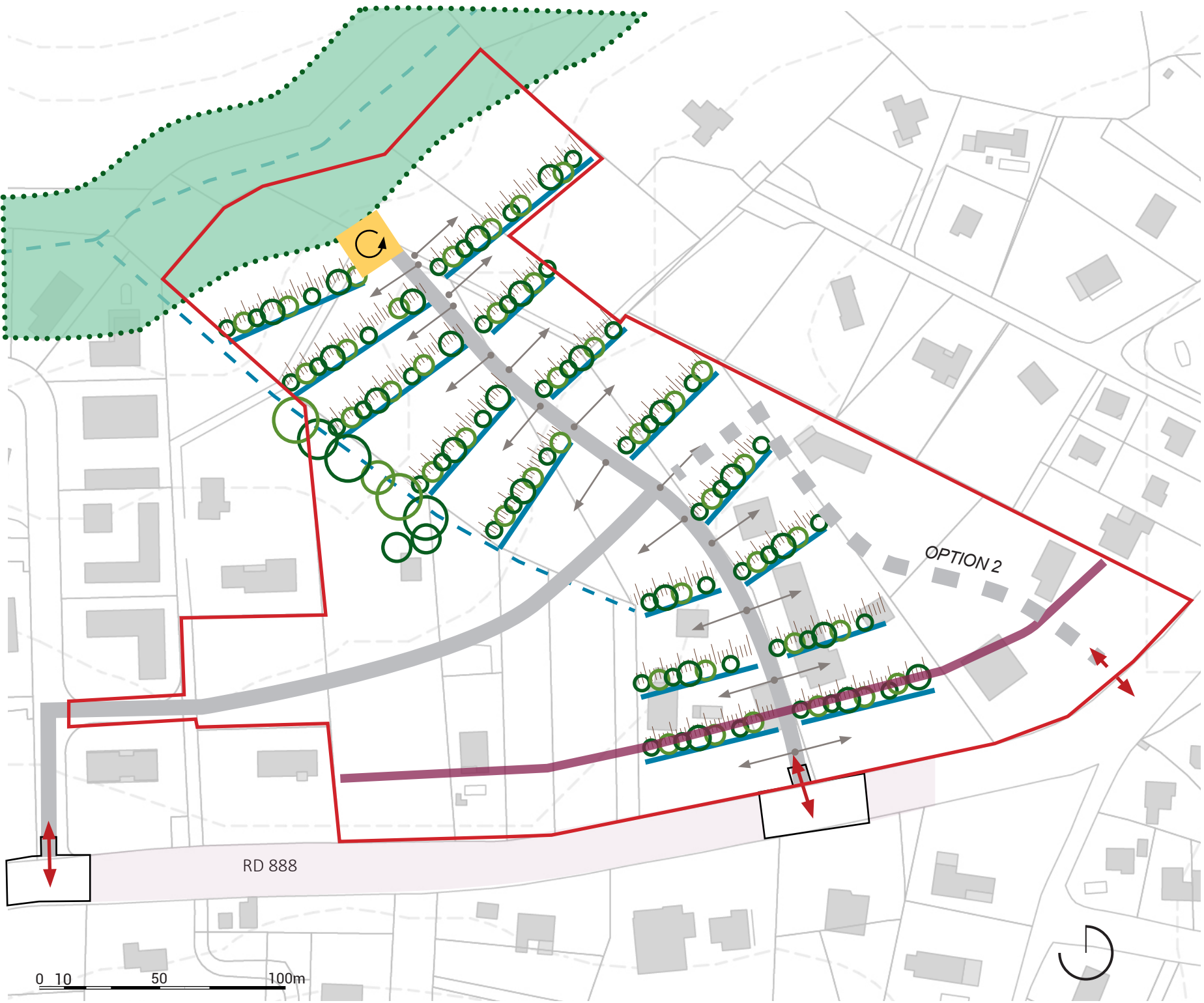
SITUATION ET ANALYSE DU CONTEXTE

Les parcelles sont situées en entrée de ville à proximité de la zone d'activité des Ormières.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- Voirie, position indicative
- Connexion viaire obligatoire, position indicative
- Corridor de biodiversité à protéger (50m)
- Espace public à créer, emprise et surface indicative
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Périmètre de l'OAP
- Aire de retournement
- Desserte des lots envisagée
- Arbres à conserver ou replanter si abattage
- Talus planté, emprise et surface indicative
- Alignement à 10m minimum de la RD888 pour au moins 40% de chacune des façades



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



2. Vue sur le dénivelé au centre de la parcelle



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

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



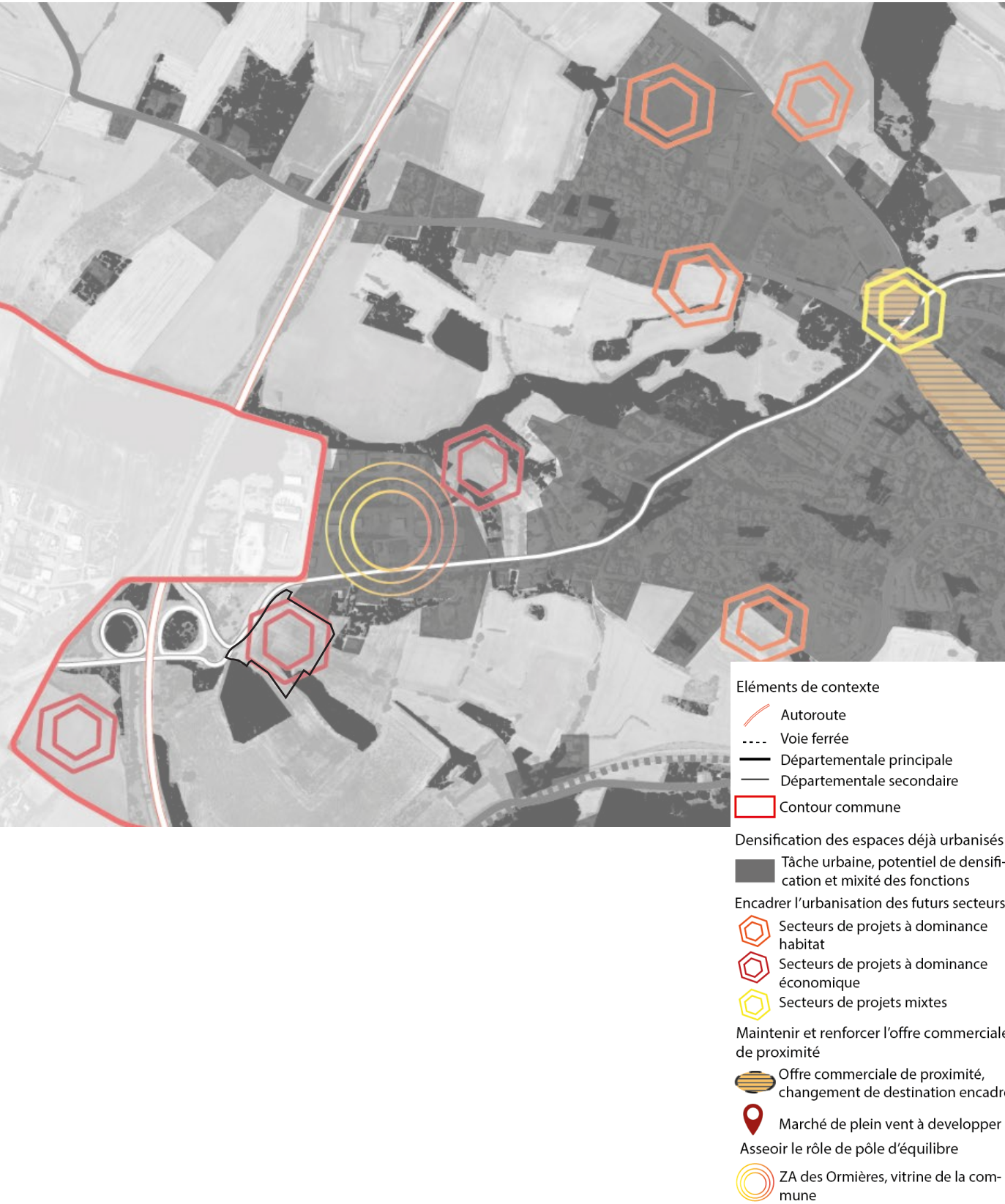
6. Vue sur le terrain communal et un terrain privé ainsi que l'alignement de platanes

3 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

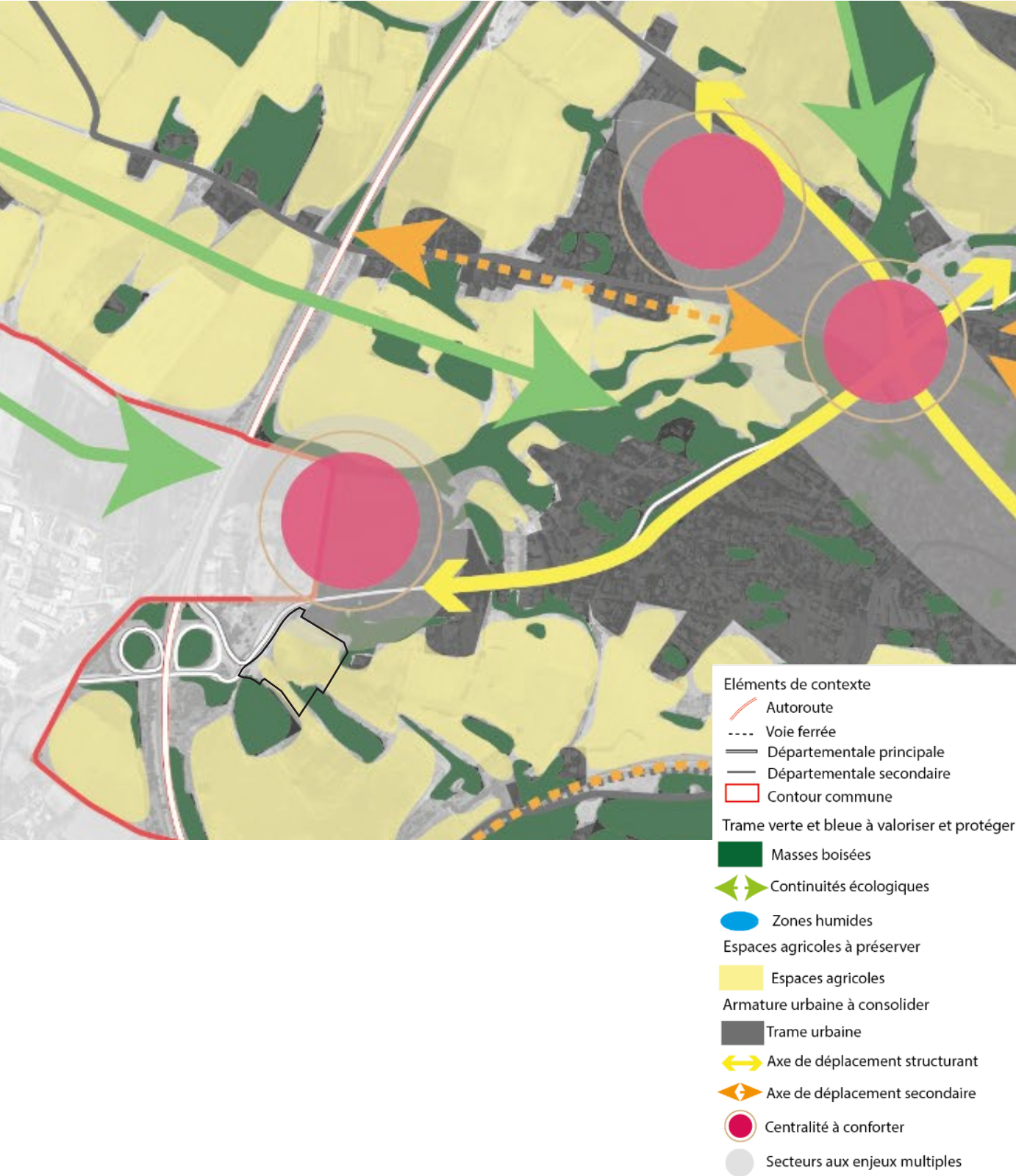
Axe 3 : Consolider l'équilibre territorial en maintenant une dynamique démographique et un développement économique soutenable et cohérent.

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 : 2.65 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

Autoroute et échangeur

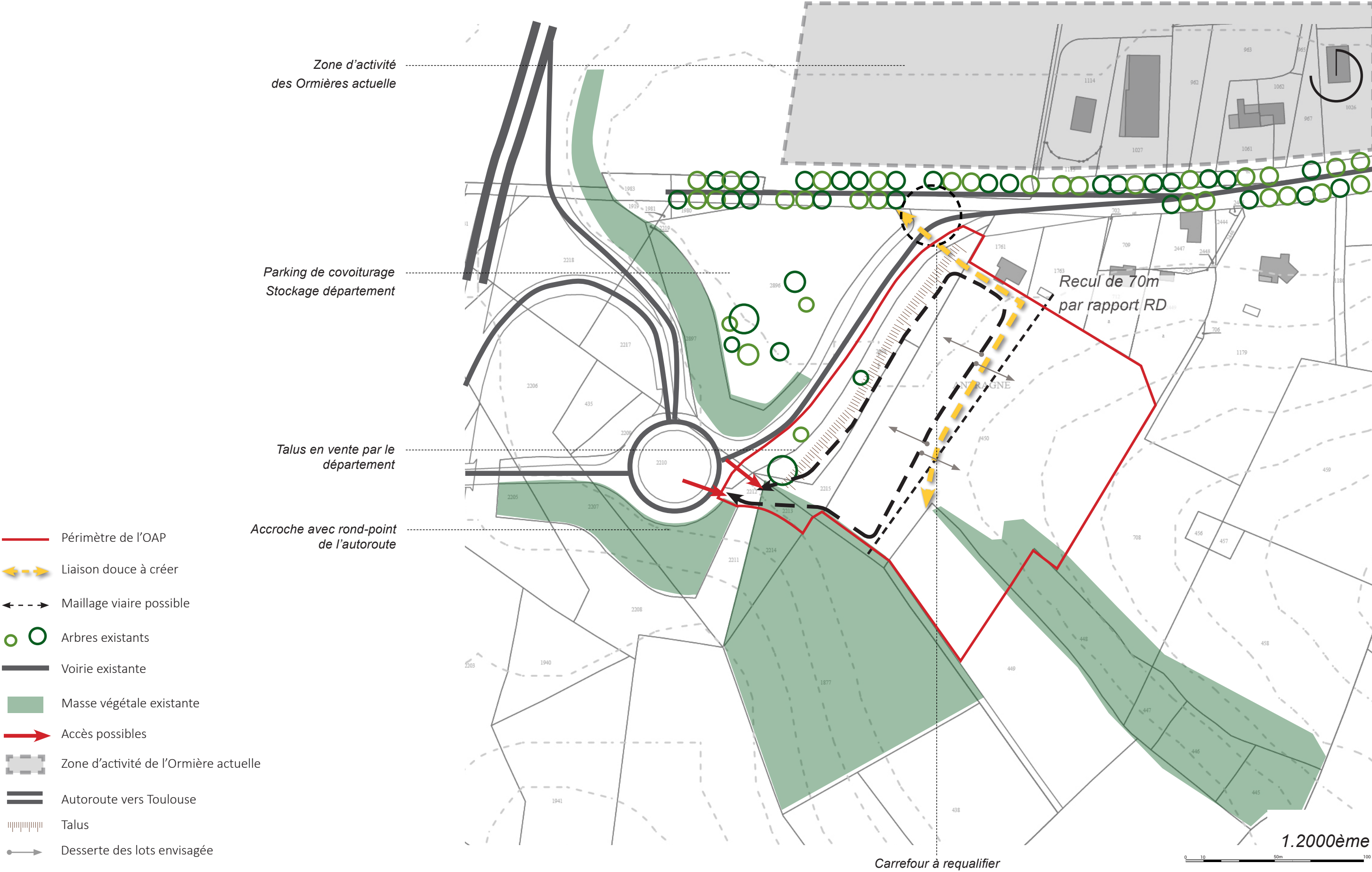
Accès existant



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 : 2.65 Ha

Implantations et densités possibles :
4 lots d'environ 2000 m²



5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Éléments de programmation du projet

- Le projet consiste à accueillir des 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 peut devenir un espace planté constituant un couloir de biodiversité permettant le maintien d'une percée visuelle sur le grand paysage. Il doit contenir les eaux de pluie pour ralentir leur vitesse d'écoulement dans le cas d'épisodes pluvieux exceptionnels.

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

- Le site n'est pas desservi par l'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées sera soumis à une extension de réseau importante vers la tête de réseau de l'avenue Lyautey.

Eaux pluviales

- 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 (noues, jardins de pluie).
- La gestion des eaux pluviales devra être conforme au règlement de service des eaux pluviales de Réseau 31 en vigueur.

5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Références de projets illustrant les principes énoncés en p.42

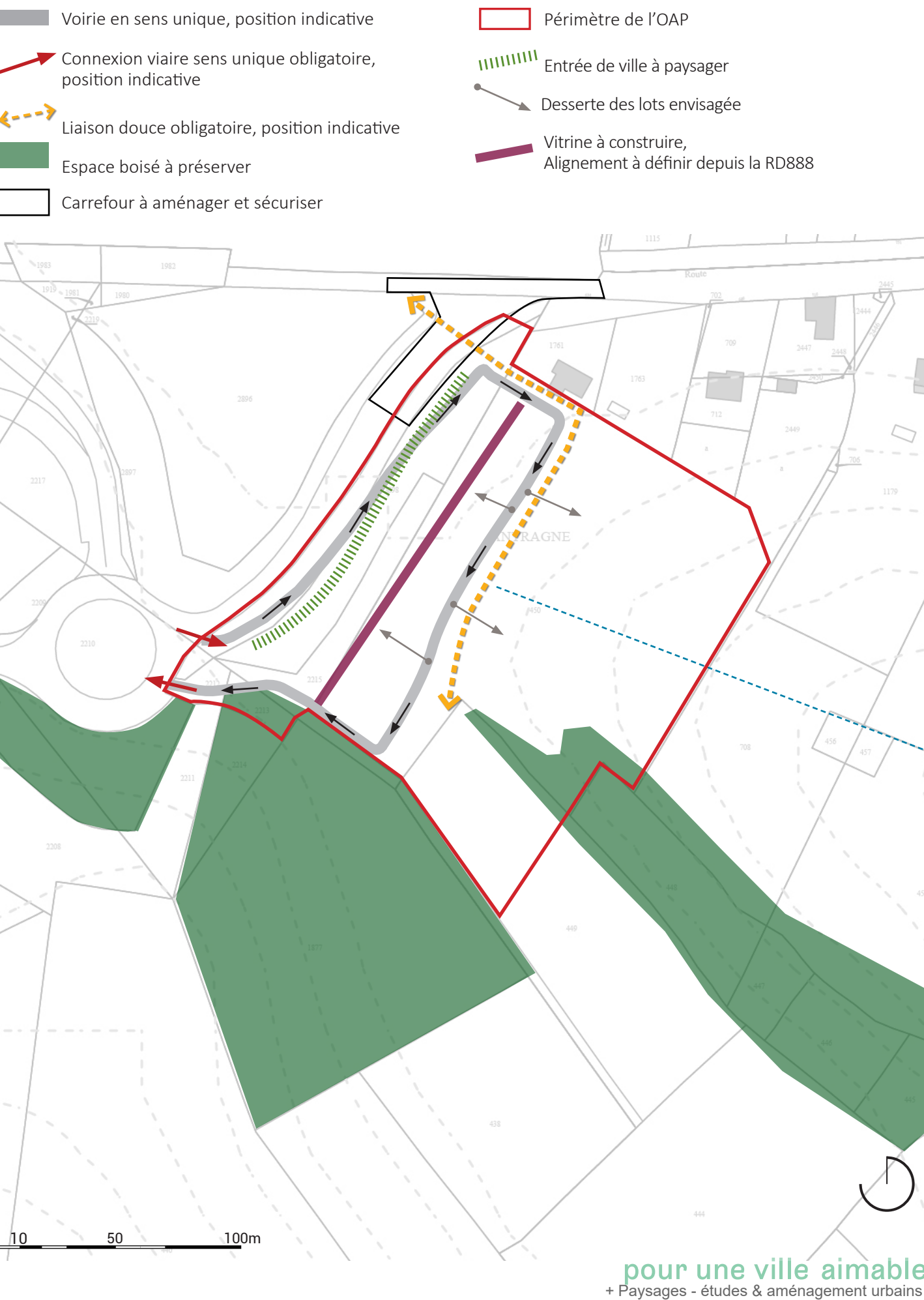


SITUATION ET ANALYSE DU CONTEXTE

Les parcelles sont situés 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.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



MONTASTRUC-LA-CONSEILLÈRE

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

Revitalisation du centre-bourg

1 - SITUATION / CONTEXTE



 Périmètre de l'OAP

L'OAP Revitalisation du centre bourg vise à combiner plusieurs actions pour améliorer la qualité de vie des habitants et générer un attrait pour le centre de la commune. Il s'agit notamment d'agir sur l'habitat, le commerce, les équipements et services, les espaces publics et mobilités douces, le patrimoine, etc., autant d'éléments qui ont une interaction les uns avec les autres.



2 - PHOTOS



1. Espace public en belvédère au dessus de l'Av. du Mur de Ronde



2. Av. de Castelnau vers la place de la Mairie



3. Espace public en terrasses ouvertes sur le grand paysage

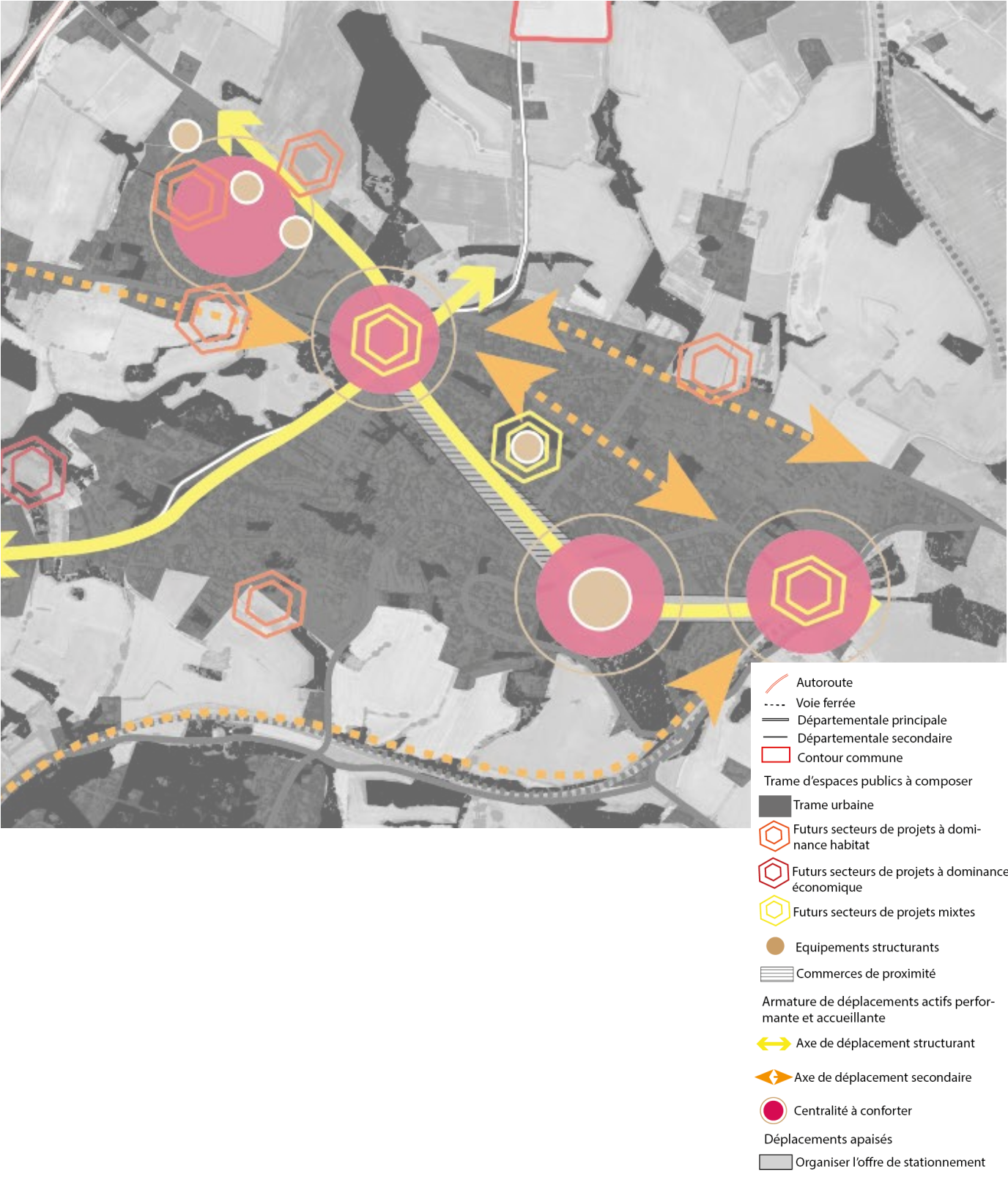


4. Château

3 - RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Axe 2 : Conforter l'environnement urbain convivial en structurant le territoire d'un maillage de centralités et d'une armature de déplacements performante et sécurisée afin de favoriser la proximité et le lien social

Extrait de la carte de l'orientation 1 de l'axe 2 du PADD: cnostruire un territoire des proximités



Extrait de la carte de synthèse du PADD



4 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP vise à combiner plusieurs actions pour améliorer la qualité de vie des habitants et de générer un attrait pour le centre. Il s'agit notamment d'agir sur l'habitat, le commerce, les équipements et services, les espaces public et la mobilité, le patrimoine, etc., autant d'éléments qui ont une interaction les uns avec les autres.

OBJECTIFS ET PISTES D'AMÉNAGEMENT POUR L'AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Programme

- Créer un nouvel espace de commerces permettant une couture urbaine entre l'avenue Castelnau et l'école dans le cadre d'un projet urbain. Cette nouvelle greffe urbaine au centre de l'avenue Castelnau viendra se positionner en relais commercial entre la Conseillère et le centre historique.
- Résorber la vacance des locaux commerciaux ou des logements vétustes et dégradés pour les refaire vivre.
- Maintenir des équipements au cœur du centre bourg, et en accueillir de nouveaux pour répondre aux besoins quotidiens des jeunes, des familles, des actifs, des personnes âgées

Mobilité

- L'organisation viaire du centre de Montastruc se développe à partir de l'axe principal d'accès au centre : l'avenue Castelnau. Cet axe est le point de connexion de voies transversales liant des itinéraires bis contournant et ceinturant le centre ville. Cette voie essentielle dans la desserte du cœur de ville doit être valorisée en privilégiant les mobilités douces vers les centres d'animation

de la ville (commerces, équipements, services,...) pour les rendre plus accessibles.

- Porter une attention à l'organisation des déplacements et des sens de circulation.
- Favoriser les solutions alternatives de mobilité. Il s'agit ici de prévoir des espaces de stationnement proches des commerces, et améliorer le réseau de liaisons douces vers le centre-bourg et notamment vers les commerces et équipements.
- Valoriser la gare: il s'agit de faire émerger une nouvelle polarité autour de la gare: créer un pôle d'échange multimodal, créer une offre économique et organiser les mobilités

Paysage

- Favoriser des opérations en faveur du cadre de vie : création d'espaces verts communs, de places publiques, etc.
- Prendre en compte la topographie.
- Mettre en valeur les alignements de platanes pour assurer une continuité végétale et répondre à la notion d'éco-développement ménageant l'expression de la nature en ville.

Rénover le patrimoine bâti communal :

- Prendre en compte le patrimoine local riche et l'identité architecturale du centre-bourg
- L'aménagement et la rénovation de l'école élémentaire Vinsonneau va venir s'inscrire dans cette valorisation, au même titre que d'autres équipements et bâtiments publics comme l'ancien presbytère, la réhabilitation de l'ancienne crèche en maisons des associations, la valorisation de la place de la Mairie qui ensemble mettront en valeur le patrimoine historique du bourg.

- Dans le cadre de projets de rénovation de bâtiments se situant dans le périmètre de l'OAP Revitalisation du centre bourg, la palette du Midi Toulousain sera le document de référence pour le choix des couleurs et finitions en façade. L'utilisation du blanc sera admise uniquement pour les menuiseries.

4 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

 Périmètre de l'OAP

Trame urbaine et patrimoine

-  Création d'un espace public structurant en accroche du bourg historique
-  Valorisation / requalification des espaces publics structurants existants
-  Secteur de rénovation urbaine: démolition/reconstruction d'un programme mixte commerces, services et habitat
-  Évolution de l'école afin de répondre aux besoins : restructuration et extension
-  Secteur d'implantation préférentiel pour les nouveaux commerces, services ou équipements
-  Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 151-19 du CU

Paysage

-  Arbres existants à préserver
-  Ouverture visuelle à préserver

Mobilité

-  Donner plus de place aux mobilités douces piétons/cycles sur la voirie structurante
-  Voirie à créer
-  Stationnement à paysager et/ou à créer
-  Chemin existant à préserver
-  Principe de liaison douce à créer
-  Aménagement du carrefour avec la RD888

