

Caractérisation du site

Le site objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « **Aspres Nord** » se situe au nord-est de la Métropole, sur la commune de Montaud.

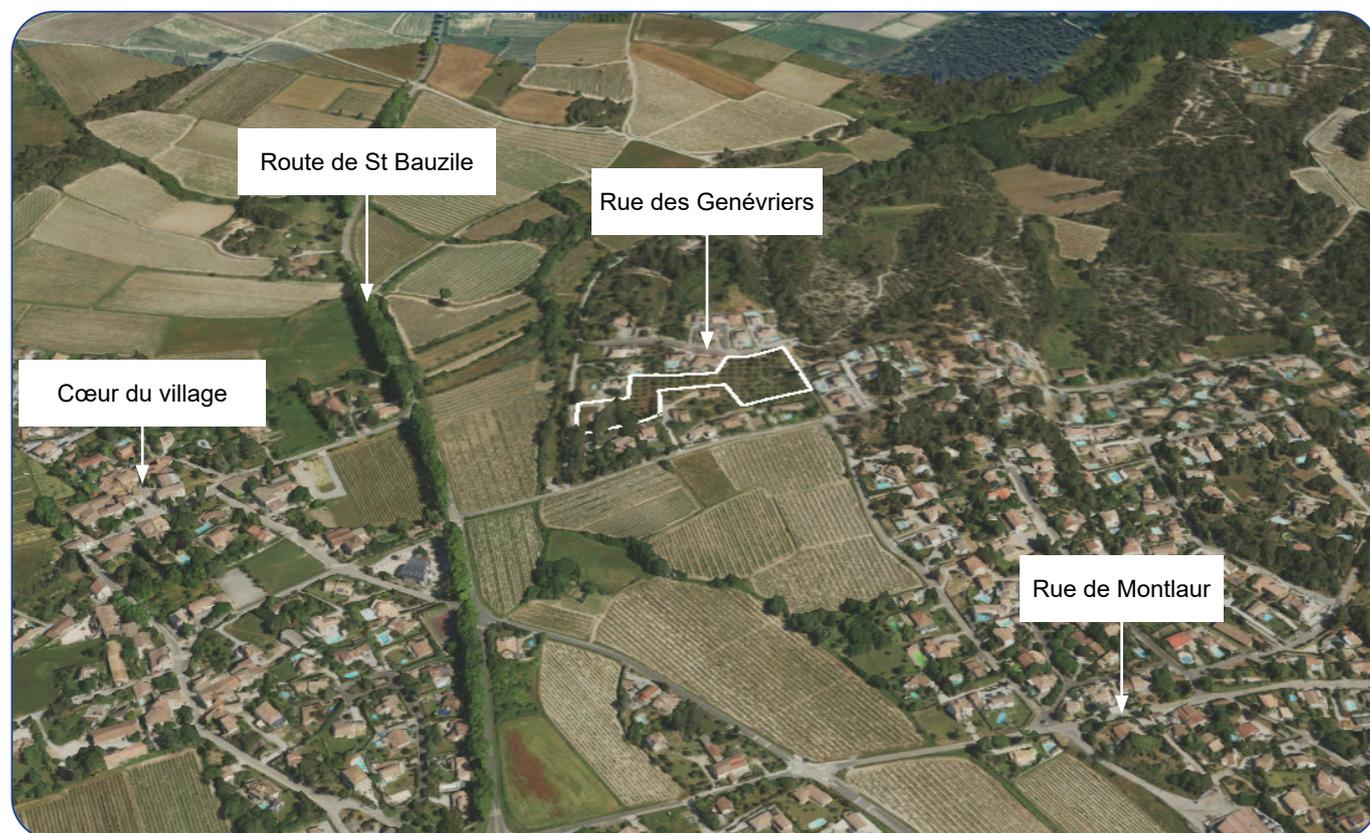
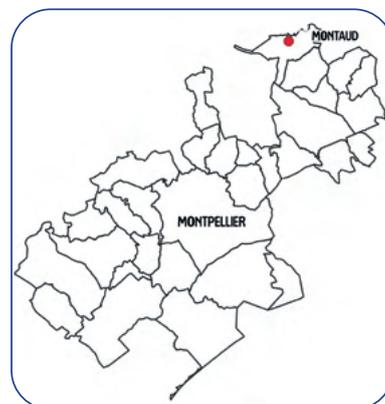
Ce site est situé dans le quartier « des Aspres », au nord-est du centre ancien du village. Il s'insère dans un tissu pavillonnaire lâche composé de maisons pavillonnaires édifiées en cœur de parcelle en RDC ou R+1. Ce site de réinvestissement urbain représente donc une dent creuse au sein du quartier des Aspres.

Ce secteur est connecté au nord-est à des boisements semi-ouverts et à l'ouest à une plaine agricole qui accueille un corridor écologique de trame bleue.

Le site est situé sur les hauteurs de la commune, et donne lieu à des vues sur le grand paysage, et notamment sur le puech de Saint-Bauzille-de-Montmel.

Cette dent creuse est enserrée par le tissu pavillonnaire existant, mais est desservie au nord-est par la rue des Genévriers et à l'ouest par le Chemin des Liquettes qui délimite le site.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre villageois de Montaud, et passent à l'ouest du site à environ 350 mètres (arrêt de bus « stade »).



Objectifs d'aménagement visés

L'aménagement de ce secteur qui s'insère dans un tissu pavillonnaire existant doit veiller à une insertion urbaine qualitative et à la préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage.

Dans cette logique, il s'agit d'encadrer la densification de ce site, par une forme urbaine adaptée qui limitera la hauteur des constructions et maintiendra des vues sur le grand paysage.

L'aménagement de ce site intégrera des continuités écologiques entre la plaine agricole et les espaces boisés situés au nord-est, une imperméabilisation limitée des sols et favorisera sa végétalisation. Ceci permettra :

- D'insérer au mieux les nouvelles constructions au sein d'un secteur paysagé et végétalisé ;
- De préserver le réseau végétal du village ;
- De proposer des îlots de fraîcheur ;
- De favoriser la biodiversité en développant les continuités écologiques existantes et/ou à restaurer ;
- D'infiltrer les pluies courantes.

Les constructions devront être connectées aux infrastructures publiques de mobilité existantes et futures, qui offrent des liaisons avec le centre du village, le réseau de transports en commun, les équipements et services de proximités.

Orientations d'aménagement et de programmation

Principes d'aménagement

L'aménagement de ce site permettra de produire des logements au sein du tissu urbain existant et intègre deux secteurs qui auront des logiques de desserte et de programmation différentes.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'intégration urbaine qualitative des constructions dans le quartier existant s'appuiera sur :

- Une configuration favorisant l'intégration urbaine : la forme urbaine et la volumétrie devront être identiques au tissu pavillonnaire existant (logements individuels non groupés en RDC ou R+1) pour préserver les vues sur le grand paysage ;
- Une structuration qualitative : Le secteur 1 se connectera au chemin des Liquettes via un accès unique. Ceci impliquera la création d'un espace commun permettant la desserte de l'ensemble des lots ou macro-lot créés. L'implantation des futures constructions se structurera autour de cet espace et du chemin des Liquettes. Le secteur 2 se connectera à la rue des Génévriers, l'implantation des futures constructions se structurera autour de cet espace public existant ;
- Un traitement qualitatif de l'interface entre les nouvelles constructions et les parcelles bâties environnantes : Il s'agira de concevoir cet espace comme une transition naturelle en implantant les nouveaux bâtis en retrait des constructions existantes. Ces retraits seront végétalisés et constitueront une bande tampon entre les constructions voisines existantes et les nouveaux logements. En sus, cette transition végétale viendra renforcer les continuités paysagères avec l'espace naturel au nord-est du site.
- Un traitement végétal qualitatif avec la plantation d'arbres de haute tige et de haies sur chaque lot ou macro-lot.

Qualité environnementale, prévention des risques et mise en valeur ou restauration des continuités écologiques

Les espaces végétalisés entre les nouvelles constructions et les parcelles bâties environnantes constitueront des continuités écologiques entre la plaine agricole et les espaces boisés situés au nord-est.

Le muret en pierre bordant le chemin des Liquettes, constituant un lieu de refuge pour la biodiversité, sera mis en valeur. L'imposition d'un accès unique sur le chemin des Liquettes contribue à protéger ce muret en pierre.

En sus, afin de faciliter les continuités écologiques au sein du site, de créer des espaces refuges pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbain et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Ce principe se concrétisera notamment par la plantation d'arbres de haute tige, mais également d'une strate herbacée et arbustive.

Ces espaces perméables concourent à l'infiltration des pluies courantes, participant à la réduction de l'exposition aux risques, à l'alimentation des nappes d'eau souterraines et à la préservation et à la valorisation des continuités écologiques.

Desserte par les transports en commun et les axes de mobilités douces, stationnement

Les accès des opérations (secteurs 1 et 2) se connecteront à la rue du Radabel via le chemin des Liquettes et la rue des Génévriers, pour que les nouveaux usagers puissent bénéficier des futurs aménagements sur ces voies. Cela permettra d'optimiser les connexions avec le centre du village, les transports en commun, les équipements et services de proximité.

Il conviendra d'implanter le stationnement uniquement sur les futurs lots ou macro-lots afin de diminuer la présence physique des voitures sur l'espace commun.

Orientations d'aménagement et de programmation

Desserte des terrains par les voies et les réseaux

Les constructions à l'ouest (secteur 1) du futur quartier seront desservies par une voirie interne avec un accès unique sur le chemin des Liquettes et les constructions à l'est (secteur 2) par la rue des Genévriers.

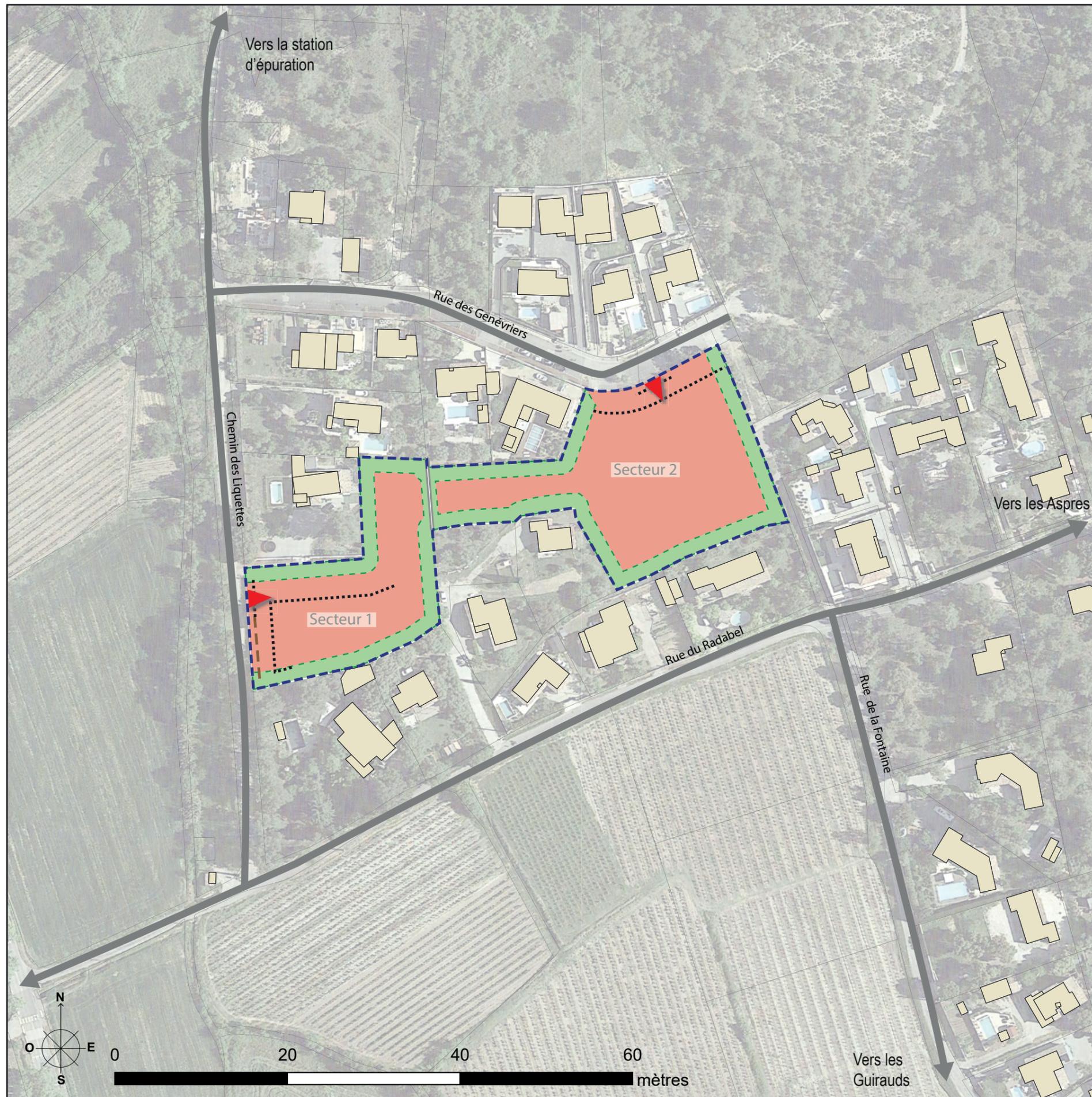
Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

Programmation et phasage opérationnel

Ce secteur de réinvestissement urbain sera à dominante résidentielle. Au vu de la configuration des lieux et du règlement associé à l'OAP :

- Le secteur 1 à l'ouest, accueillera environ 4 logements ;
- Le secteur 2 à l'est, accueillera environ 6 logements.

L'aménagement du site débutera à l'horizon 2025-2026.



Légende (principes d'aménagement)

CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

-  périmètre de l'OAP
-  bâti existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET

Patrimoine bâti, urbain et paysager

-  ensemble bâti remarquable

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

-  aménagement paysager à dominante végétale : parc, coeur d'îlot végétalisé, jardin, massif boisé, espaces verts, bassins de rétention, etc.

Morphologie urbaine

-  implantation des constructions
-  accès véhicules

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

Vocation principale

-  dominante résidentielle

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

-  existant
-  futur
- voie structurante