

## Caractérisation du site

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

Ce site est situé dans le quartier « des Aspres », au sud-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.

Le site, enserré dans le tissu pavillonnaire existant, est desservi au nord par la rue de Montlaur et à l'ouest par le chemin des Romarins.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre villageois de Montaud, et passent à l'ouest du site à environ 400 mètres (arrêt de bus « camp du soleil »).



## 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.

Dans cette logique, il s'agit d'encadrer la densification de ce site, par des formes urbaines adaptées qui limiteront la hauteur des constructions.

La programmation proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

L'aménagement de ce site intégrera des continuités écologiques, une imperméabilisation limitée des sols et favorisera sa végétalisation. Ceci permettra :

- D'insérer au mieux les nouvelles constructions au sein d'un secteur à caractère végétal ;
- 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 dessertes internes de ce nouveau quartier devront prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés 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 trois 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 : les formes urbaines seront adaptées avec une volumétrie identique au tissu pavillonnaire existant (logements en RDC ou R+1) permettant de les intégrer dans le grand paysage ;
- Une structuration qualitative : le secteur 1 se connectera à la rue de Montlaur 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 de la rue de Montlaur. Les secteurs 2 et 3, quant à eux se connecteront au chemin des Romarins. Des espaces communs permettant la desserte de l'ensemble des lots ou macro-lot créés devront donc être créés ;
- 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 ;
- Un traitement végétal qualitatif avec la plantation d'arbres de haute tige et de haies sur chaque secteur.

### Mixité fonctionnelle et sociale

Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale ainsi qu'aux demandes et à la diversité des parcours résidentiels, le site comprendra différentes formes urbaines et typologies de logement diversifiées :

- Sur les secteurs 1 et 3 : logements individuels non groupés ;
- Sur le secteur 2 : logements intermédiaires (logements superposés avec des accès individuels privatifs) ou collectifs. Sur ce secteur, la totalité des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux et/ou des logements abordables.

### 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 au sein du site.

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 25 % de l'emprise du secteur 2 et au moins 55 % de l'emprise des secteurs 1 et 3 seront traitées en espaces perméables végétalisés. 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 se connecteront à la rue de Montlaur (secteur 1) et au chemin des Romarins (secteurs 2 et 3), 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.

Les voies de desserte internes intégreront des cheminements piétonniers sur chaussée et/ou sur des emprises dédiées pour encourager les mobilités douces.

## **Orientations d'aménagement et de programmation**

Il conviendra d'implanter le stationnement sur les futurs lots ou macro-lots afin de diminuer la présence physique des voitures sur les espaces communs.

### **Desserte des terrains par les voies et les réseaux**

- Les constructions sur le secteur 1 seront desservies par une voirie interne avec un accès unique sur la rue de Montlaur ;
- Les constructions sur le secteur 2 seront desservies via le chemin des Romarins ;
- Les constructions sur le secteur 3 seront desservies par une voirie interne avec un accès unique sur le Chemin des Romarins.

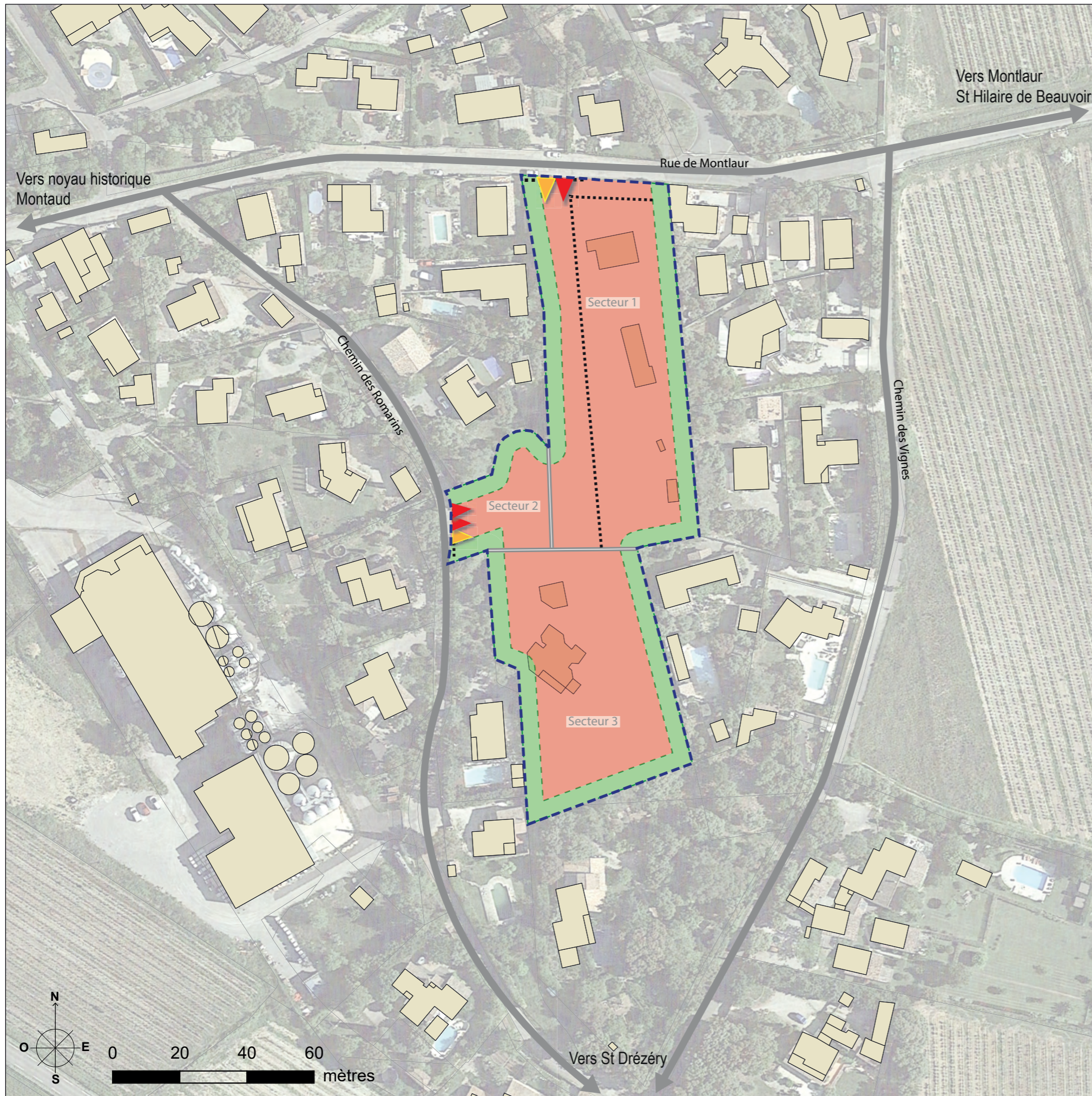
Les constructions du futur quartier seront desservies par l'ensemble des réseaux secs ou humides publics (assainissement des eaux usées et pluviales ; adduction en eau potable, en énergie électrique et de communication) auxquelles elles devront être raccordées.

### **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 au nord, accueillera environ 5 logements ;
- Le secteur 2 au centre, accueillera environ 5 logements ;
- Le secteur 3 au sud, accueillera environ 5 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

### 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
-  accès modes doux

### PROGRAMMATION


#### Vocations à conforter / développer

##### Vocation principale

-  dominante résidentielle

### ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

#### Voirie

-  existant
-  futur
- voie structurante