

Orientation d'Aménagement et de Programmation



Secteur «Le Bois» du haut de Gouze

10 décembre 2014

1- Situation

2 - Les propriétés

3 - Analyse

4 - Propositions

1 - Situation

Le secteur « Le Bois » se situe dans la partie Nord de la Commune de Mont, sur un plateau qui surplombe la plaine du Gave de Pau.

Actuellement habité et partiellement cultivé, il est dessiné par deux voies (D275 et chemin du Bois), le long desquelles l'urbanisation s'est principalement concentrée. Entre les deux se trouvent un grand nombre de parcelles en lanières

Suffisamment à l'écart de la RD 817 pour y bénéficier d'un contexte paysager fort et suffisamment proche pour en tirer l'accès immédiat, le futur quartier s'appuie sur l'urbanisation déjà entamée et sur le tissu parcellaire préexistant.

Il propose de préserver la qualité des continuités visuelles et végétales qui s'étirent de part et d'autre du secteur.



2- Les propriétés et le périmètre

Le secteur retenu compte 9 parcelles pour 5 propriétaires ou 5 famille de propriétaires prêts à s'engager un projet d'aménagement commun.

Le secteur s'étend sur une surface de 3.4 hectares environs, ce qui rend un projet global périlleux sans une maîtrise technique communale et c'est pour cela qu'elle engage une OAP détaillée sur ce secteur.

Le périmètre à été élaboré dans le cadre du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du PLU Intercommunal actuellement en cours de réalisation.

La rencontre et le travail avec les propriétaires seront des éléments déterminants de la réussite d'un tel projet, qui ne peut être que collectif et partagé.



3 - Analyse

Le PLU en cours

Le secteur fait l'objet d'un certain nombre d'attentions dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il y est question de maintenir la relation visuelle et écologique entre les deux vallons situés à l'Ouest et à l'Est du secteur, tout en ouvrant à la construction les parcelles aujourd'hui enfermées entre les deux voies (ci-dessous en rouge).

Ce sont les espaces publics qui assurent ce lien : un maillage viaire (ci-dessous en jaune) permet de multiplier les possibilités de traversées d'Est en Ouest, et de larges espaces (ci-dessous en vert) dégagent la largeur nécessaire à l'ouverture et la continuité du paysage.



 Périmètre de l'OAP

Les accroches à venir et existantes

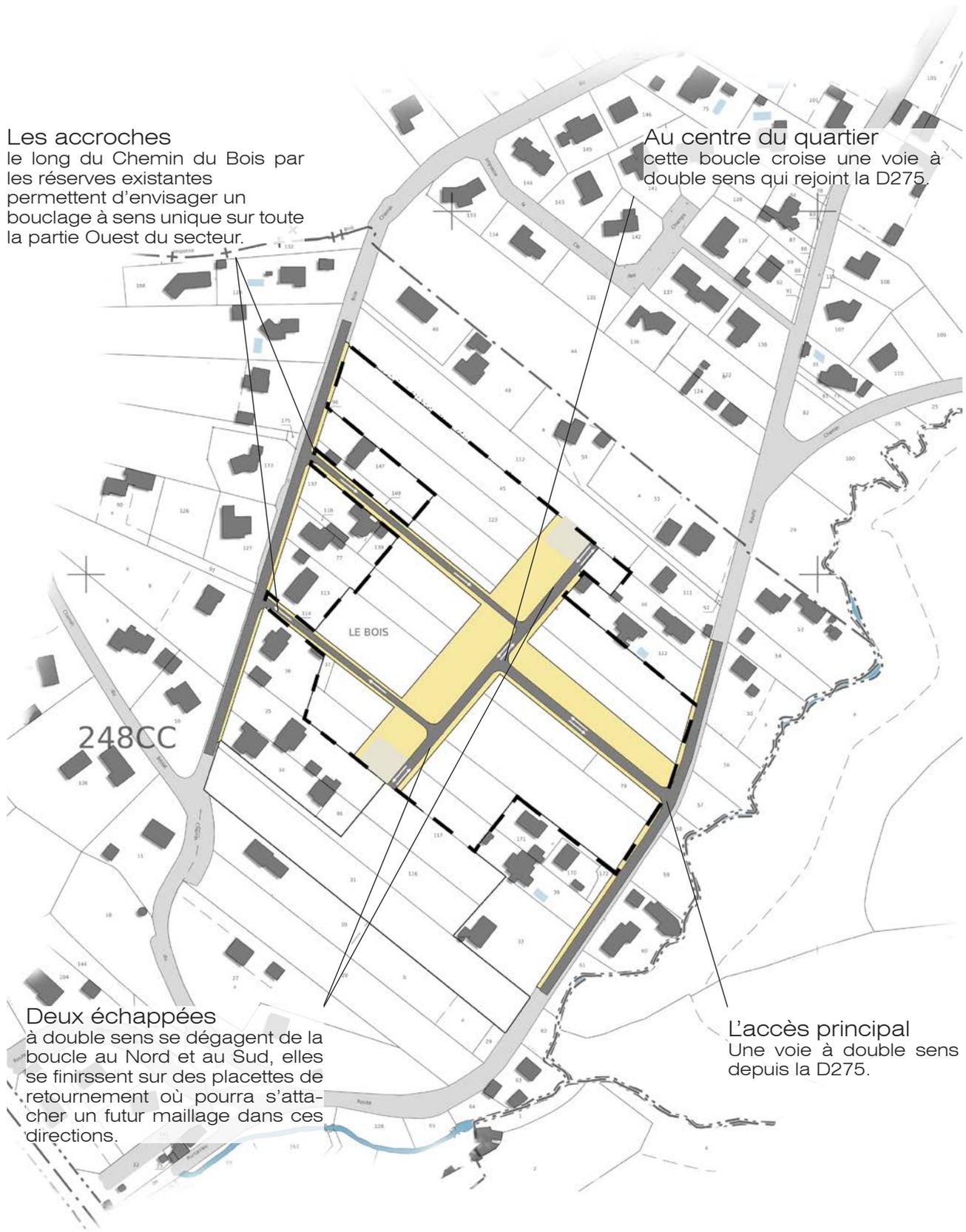


2 - La trame du projet

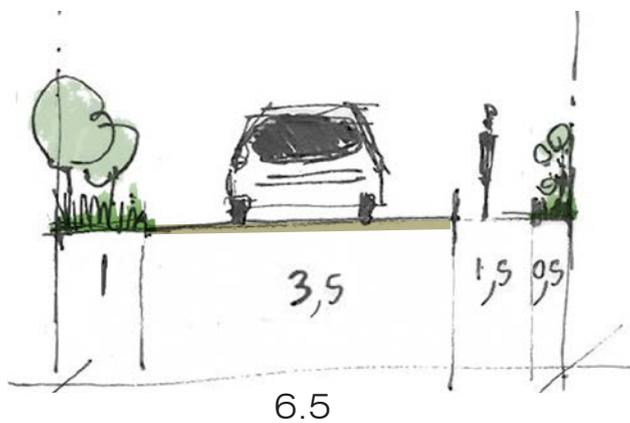
Le maillage viaire et les espaces publics

Les accroches le long du Chemin du Bois par les réserves existantes permettent d'envisager un bouclage à sens unique sur toute la partie Ouest du secteur.

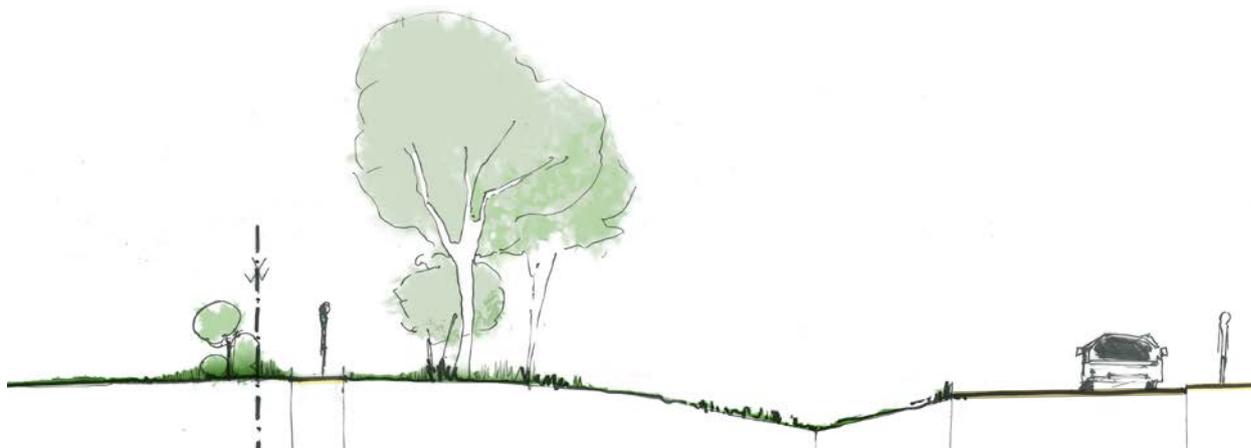
Au centre du quartier cette boucle croise une voie à double sens qui rejoint la D275.



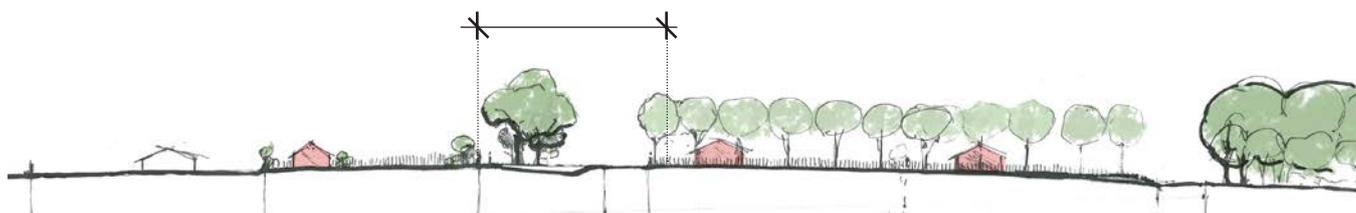
Le profil de principe



Profil type sur les accès à sens unique



Profil type sur l'espace public central



Profil en long sur la traversée du secteur

Les éléments de paysage



Une trame verte qui propose des ouvertures d'Ouest en Est, et un vaste espace central fait le lien du Nord au Sud

Une gestion douce des eaux de ruissellements : noues et espaces vert de rétentions

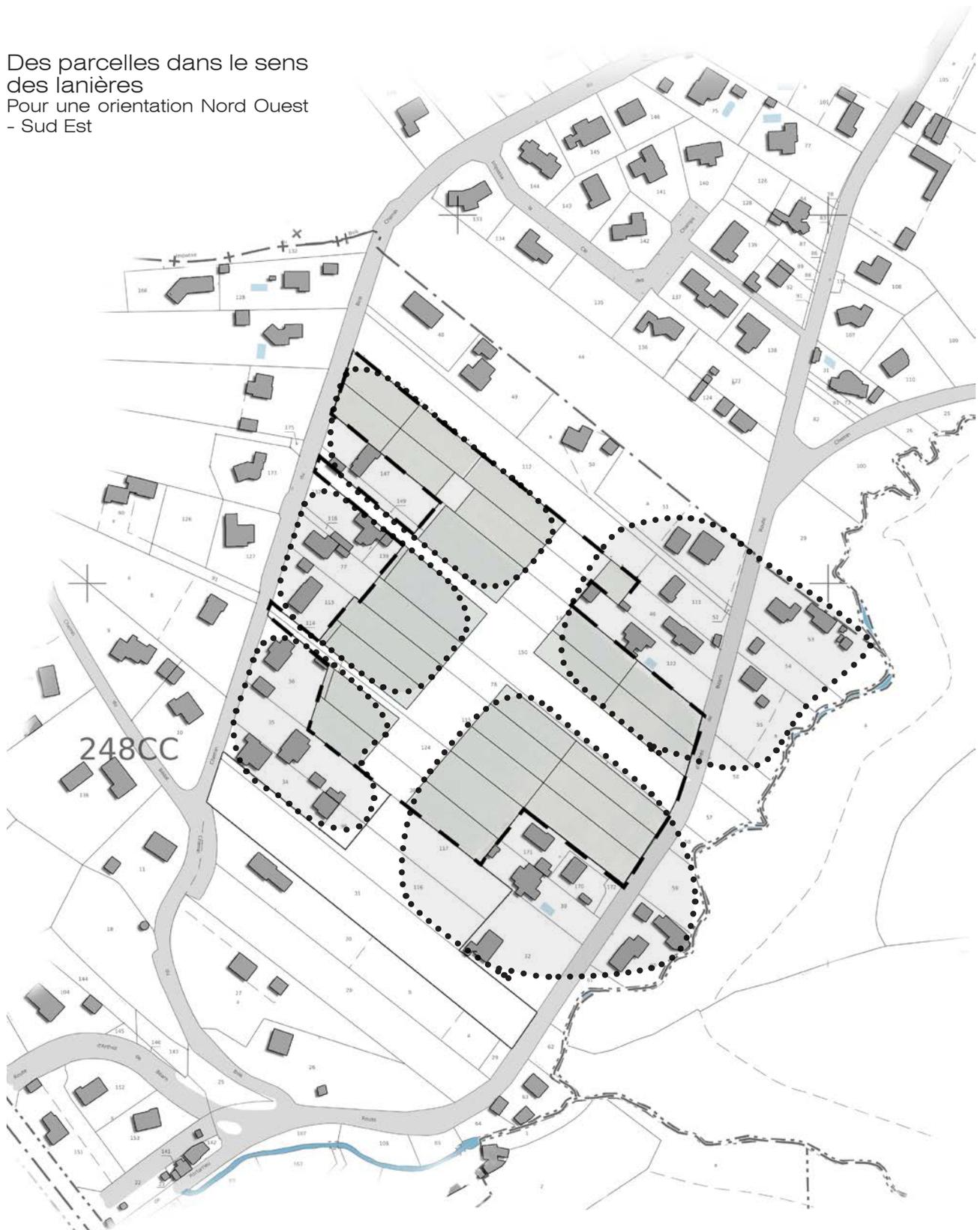


Une trame de plantation qui accompagne le paysage de part en part : Haies arbustives, alignements sur rue, sur les accès, parc boisé au centre

Les îlots les parcelles

Des îlots formés à partir de l'existant

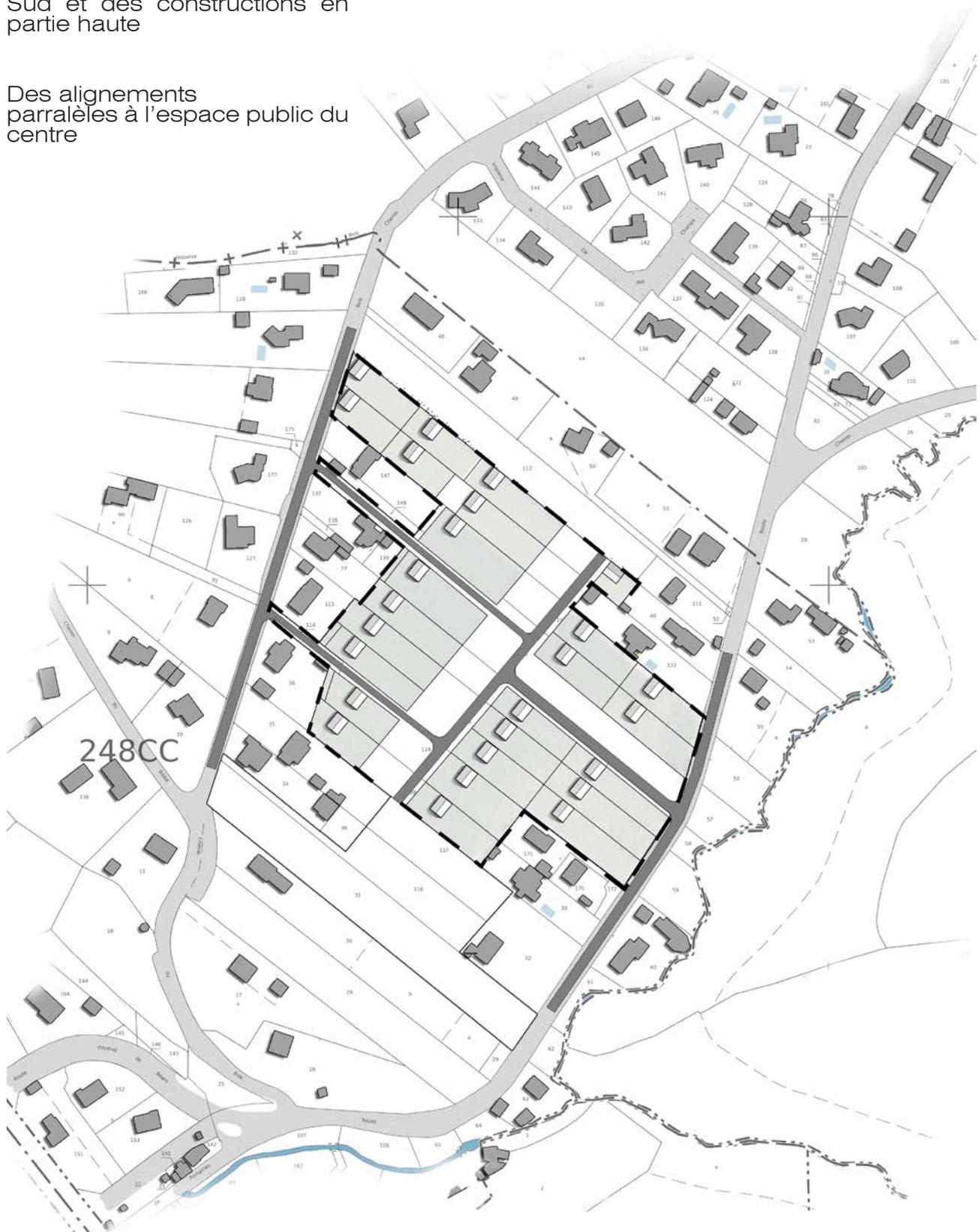
Des parcelles dans le sens des lanières
Pour une orientation Nord Ouest
- Sud Est



L'organisation des constructions

Un organisation par îlots privilégiant un grand jardin au Sud et des constructions en partie haute

Des alignements parallèles à l'espace public du centre



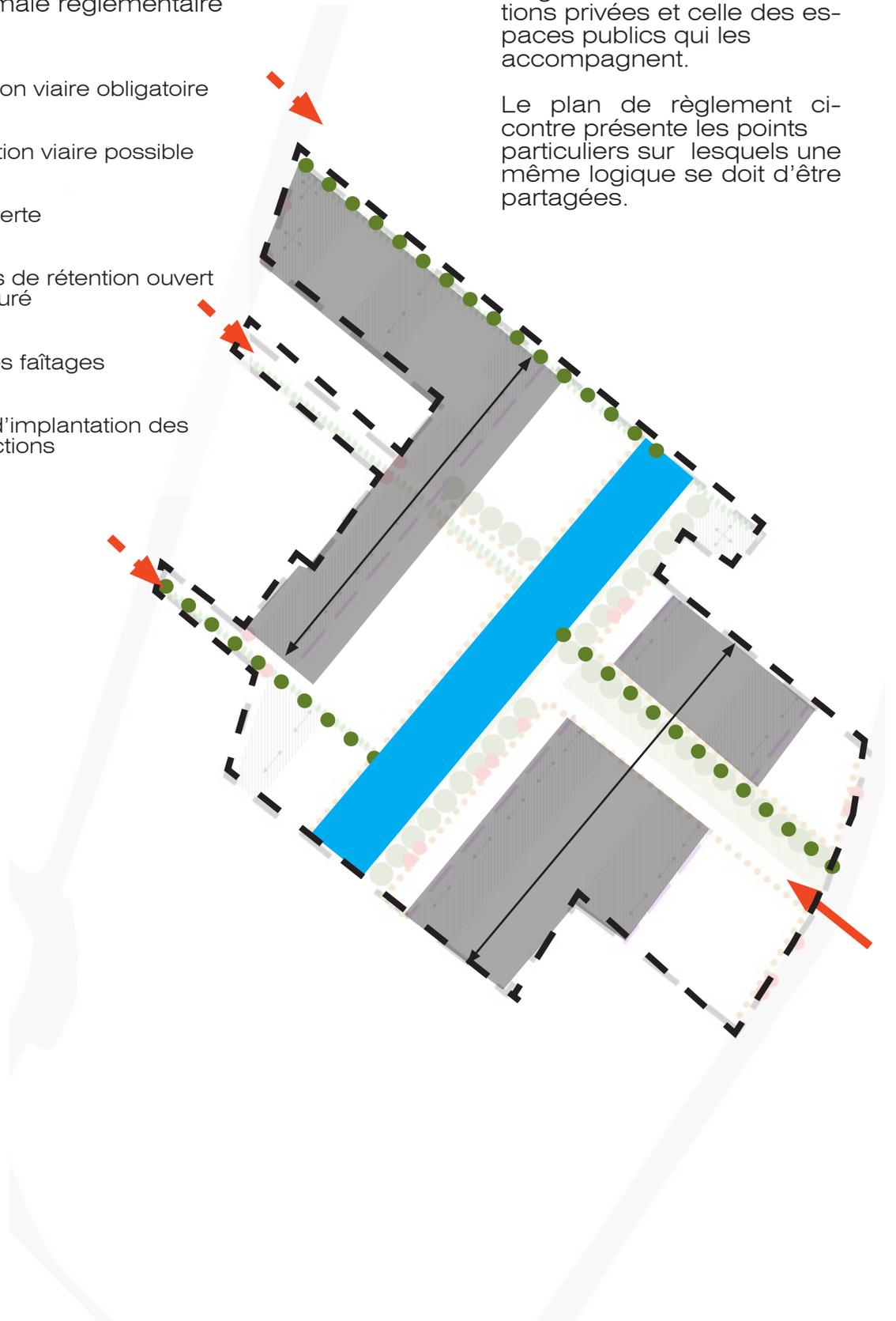
Plan réglementaire

La trame minimale réglementaire

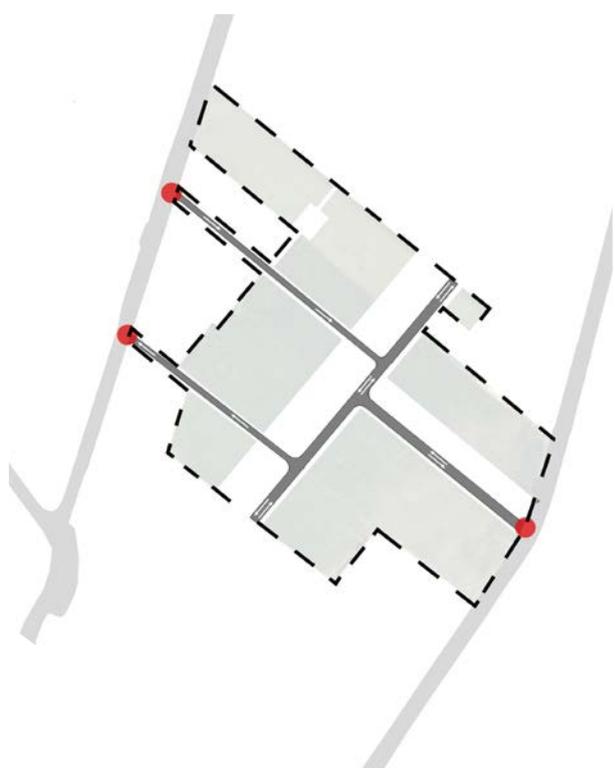
-  Connexion viaire obligatoire
-  Connexion viaire possible
-  Trame verte
-  Espaces de rétention ouvert non cloturé
-  Sens des façades
-  Bande d'implantation des constructions

La trame de l'OAP présente des principes du quartier qui reposent sur l'équilibre entre l'organisation des constructions privées et celle des espaces publics qui les accompagnent.

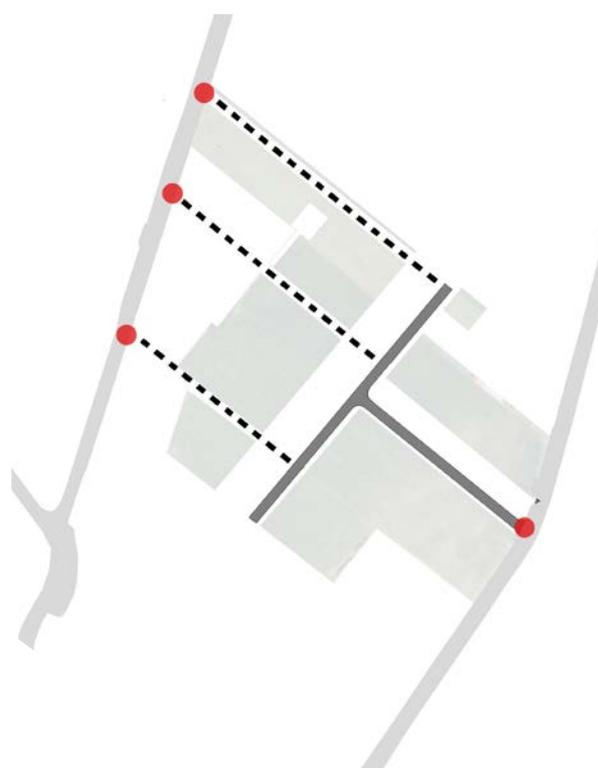
Le plan de règlement ci-contre présente les points particuliers sur lesquels une même logique se doit d'être partagée.



Des alternatives de maillage possible selon les opportunités



Scénario de l'OAP...



...et des alternatives

La présente OAP s'appuie le scénario le mieux-disant en terme de possibilité de maillage. Les accroches le long du Chemin du Bois par les réserves existantes permettent d'envisager un bouclage à sens unique sur toute la partie Ouest du secteur. Au centre du quartier, cette boucle croise une voie à double sens qui rejoint la D275. Deux échappées à double sens se dégagent de la boucle au Nord et au Sud, elles se finissent sur des placettes de retournement où pourra s'attacher un futur maillage dans ces directions.

Dans le cas où les deux à trois accroches possibles sur le chemin du Bois seraient impossibles, il reste envisageable que la voie à double sens et les deux placettes de retournement suffisent à desservir l'ensemble de l'opération.

Le plan d'ensemble

UN PROJET QUI VIENT S'IMMISER ENTRE LES VOIES EXISTANTES ET QUI PROPOSE UNE TRAVERSÉE LE LONGS DES ESPACES PUBLICS.

UN BOUCLAGE VIAIRE ET PIÉTONNIER QUI ÉTAIT AUJOURD'HUI IMPOSSIBLE

UNE TRAME VERTE ET BLEUE QUI PROLONGE LE PAYSAGE DES ABORDS DU SECTEURS EN SON SEIN,

UN MEILLEUR DRAINAGE DES TERRAINS ET QUI OFFRE DES CHEMINEMENTS PEDESTRES.

SURFACE DU SECTEUR : 3.2 HA

NOMBRE DE PARCELLES : 25

LOGEMENTS : 25 À 30

SURFACE MOYENNE : 800 À 1000 M²





pour.une.ville.aimable

agence torres borredon architectes urbanistes

2, rue de Chambéry

31500 Toulouse

tél. 05 61 12 37 81

contact@puva.fr

<http://www.agencetorresborredon.com/>