Rapport 2 : Urbanisme
Philippe Deschamps

➢ Approche du Problème

Le quartier de Magonty a été subdivisé en sept zones

Zone A (Av du pont aérien –zone du Pacha)
Zone B (rue des Bouvreuils)
Zone C (Rue des Fauvettes)
Zone D (Secteur situé entre Rue du Merle-Rue de la Poudrière au nord de l'avenue de Magonty)
Zone E (Rue du Transvaal)
Zone F (Rue de Romainville)
Zone G (Rue de la Princesse dans la partie située après rue la de Romainville). Pour Magonty cette zone ne concerne que les terrains de l'angle Monsabert Princesse. Toutefois la capacité d'urbanisation du secteur Goudart à Toctoucau aura certainement un impact sur notre quartier.

Pour chaque zone on trouve :
- La photo aérienne du secteur
- Le plan cadastral correspondant
- Les terrains constructibles repérés par des ronds rouges

Le nombre de lots potentiellement disponibles sur chaque terrain a été estimé en prenant comme référence la densité du projet Concordia. Ces estimations ne tiennent pas compte des constructions liées à la division des petits terrains en lots de 500m^2

Remarque importante : Ces estimations sont sans aucun doute très approximatives car aucune enquête sur le terrain n'a été effectuée pour valider les choix faits. Toutefois elles donnent une bonne tendance de l'évolution de l'urbanisation sur Magonty si la maitrise foncière n'est pas fixée sur un long terme.

➢ Synthèse de l'étude

Au regard du PLU applicable actuellement sur le quartier de Magonty, nous constatons qu'il existe de nombreuses zones naturelles destinées à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif (N3). Ceci est capital pour conserver le caractère champêtre et forestier de notre quartier. De plus la très grosse majorité des zones constructibles sur le quartier est de type secteur pavillonnaire moyenne densité (UPm).

Nous pouvons identifier deux secteurs possédant un potentiel de construction non négligeable
1. Le long de la rue des Fauvettes (zone C)
2. Entre la rue du Merle et du Transvaal (Zone E)

On peut penser qu'à terme, le secteur situé entre la rue du Merle et de la Poudrière au nord de l'avenue de Magonty (zone D), deviendra une zone étendue à la construction. Cette zone jouxte le lotissement Concordia.

Enfin le secteur, rues de la Princesse-Fougnet-Goudard (zone G), pourrait avoir un impact non négligeable sur le quartier

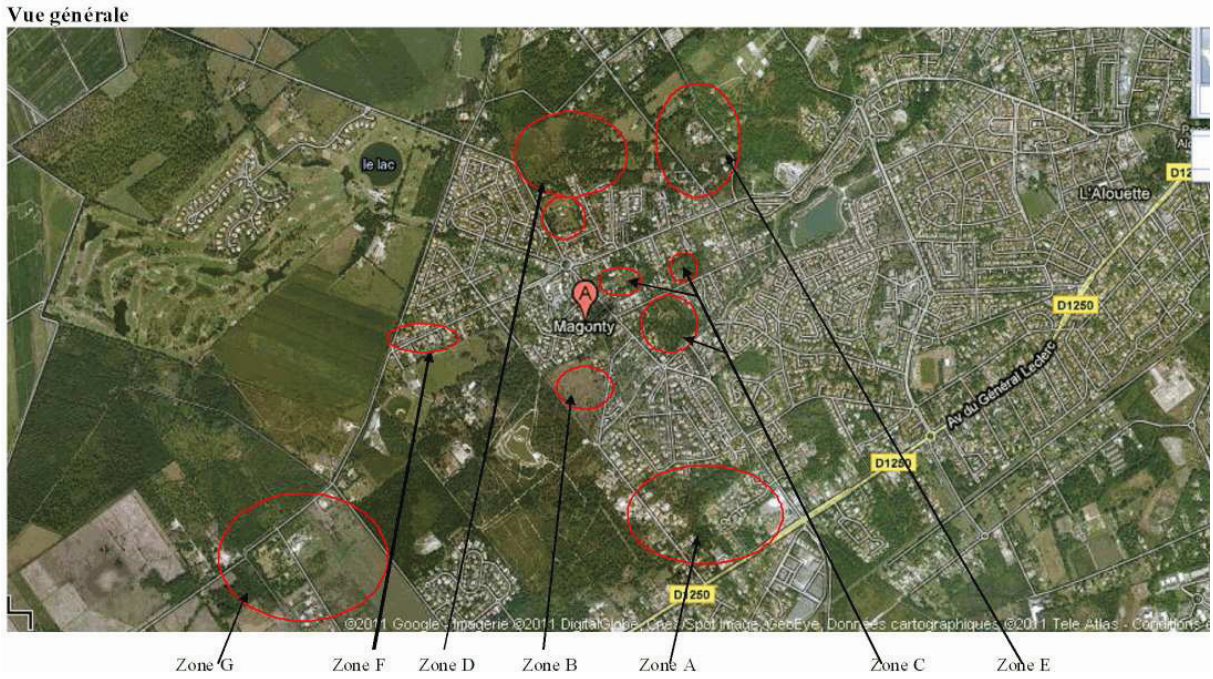
<u>Récapitulatif estimation nombre de logements par zone :</u>

Zone A : 1/4 zone de référence ➔ 145/4 = 36 logements
Zone B : Inférieure à 10 logements
Zone C : 1 zone de référence + ¼ zone de référence + 1/3 zone de référence
➔ 145 + ¼ x 145 + 1/3 145 = 229 logements
Zone D : 0,5 zone de référence + 5 zone de référence = 5.5 zone de référence
➔ 5.5 x 145 logements = 797 logements
Zone E : 1,5 zone de référence ➔ 1,5x145 logements = 217 logements
Zone F : Inférieure à 10 logements
Zone G : Pour Magonty 0.8 zone de référence ➔ 145x 0.8 = 116 logements
Avec un potentiel de 320 et 750 logements sur Toctoucau

➢ Bilan de l'estimation :

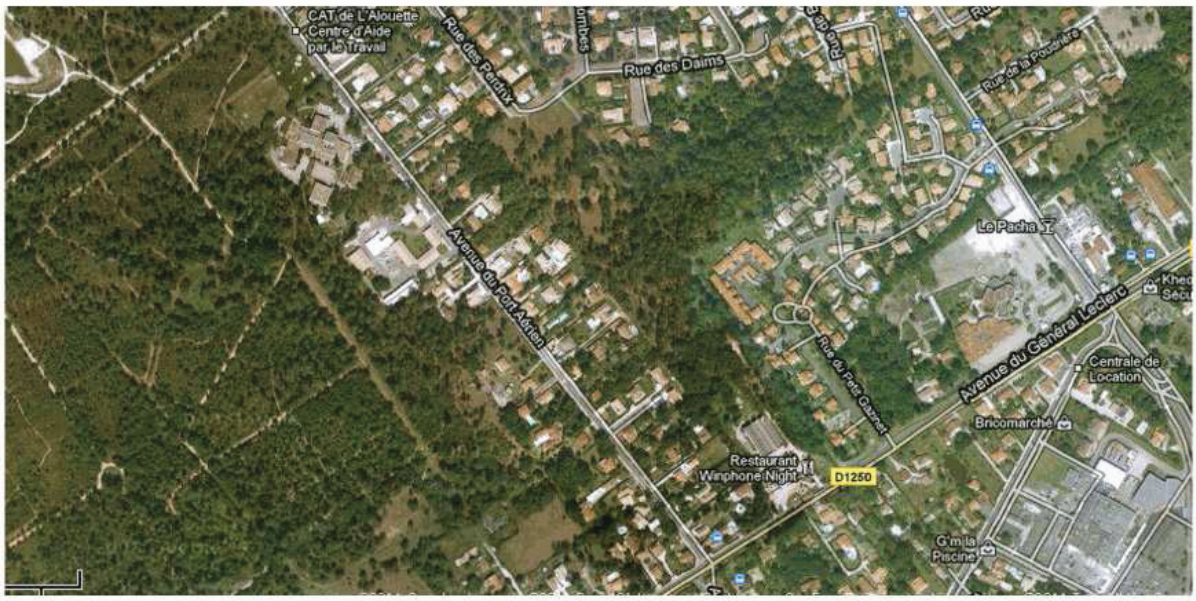
On aura approximativement 1500 logements de plus soit 4500 personnes sans compter les constructions diffuses, ce qui conduit, à terme, à une population de plus de 10000 habitants sur le quartier de Magonty

Vue générale du quartier de Magonty



Zone A (Av du pont aérien –zone du Pacha)

Zone A (Av du pont aérien –zone du Pacha)

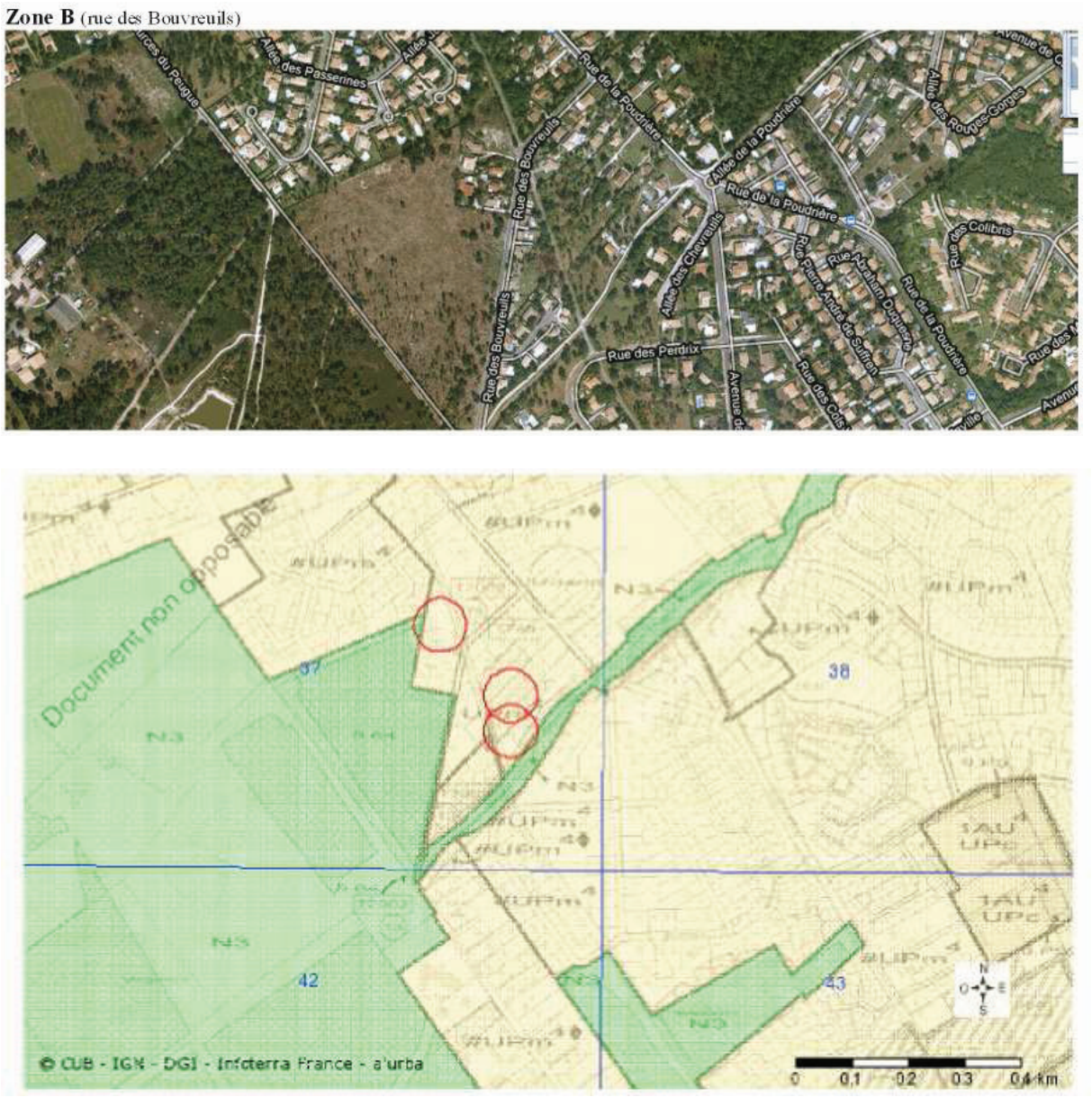


UPm : Secteur pavillonnaire moyenne densité
N3 : Zone naturelle destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif

Commentaire :
Construction sporadique possible sur l'avenue du Pont Aérien
Groupement d'habitation envisageable sur la zone actuelle du Pacha.

Estimation du nombre de logements pour la zone
1/4 zone de référence ➔ 145/4 = 36 logements

Zone B (rue des Bouvreuils)

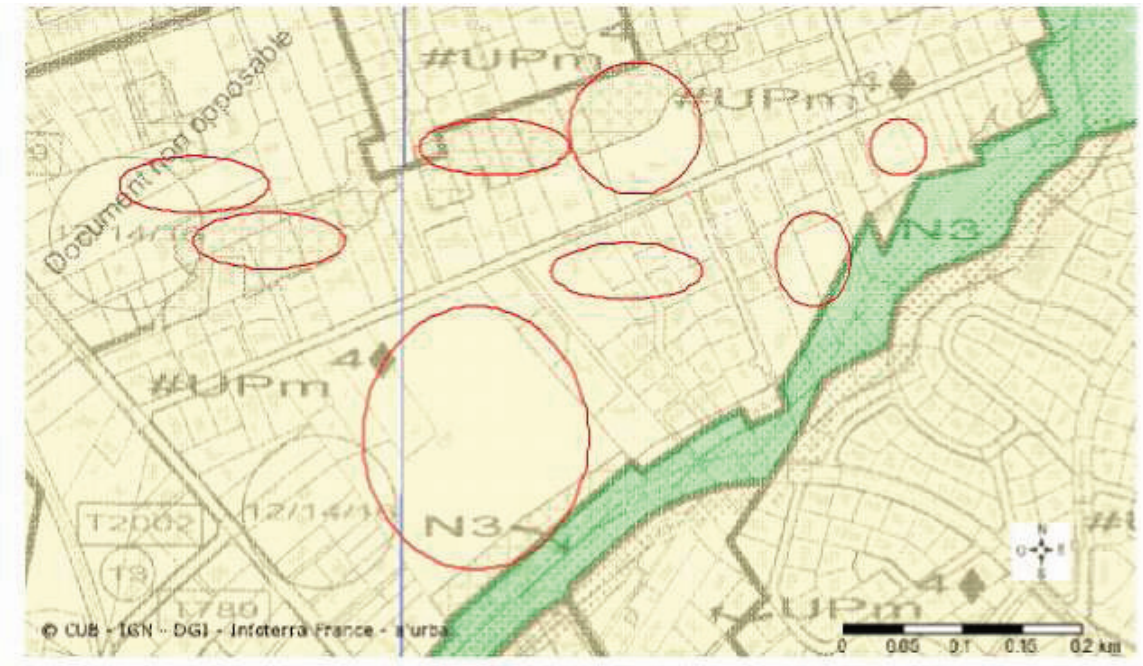


N3 : Zone naturelle destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif

Commentaire :
Compte tenu du classement en N3 de la zone située entre la rue des Bouvreuils et le Club des Princes 2, il semble peu probable d'envisager beaucoup de construction dans ce secteur.

Estimation du nombre de logements pour la zone
Inférieure à 10 logements

Zone C (Rue des Fauvettes)



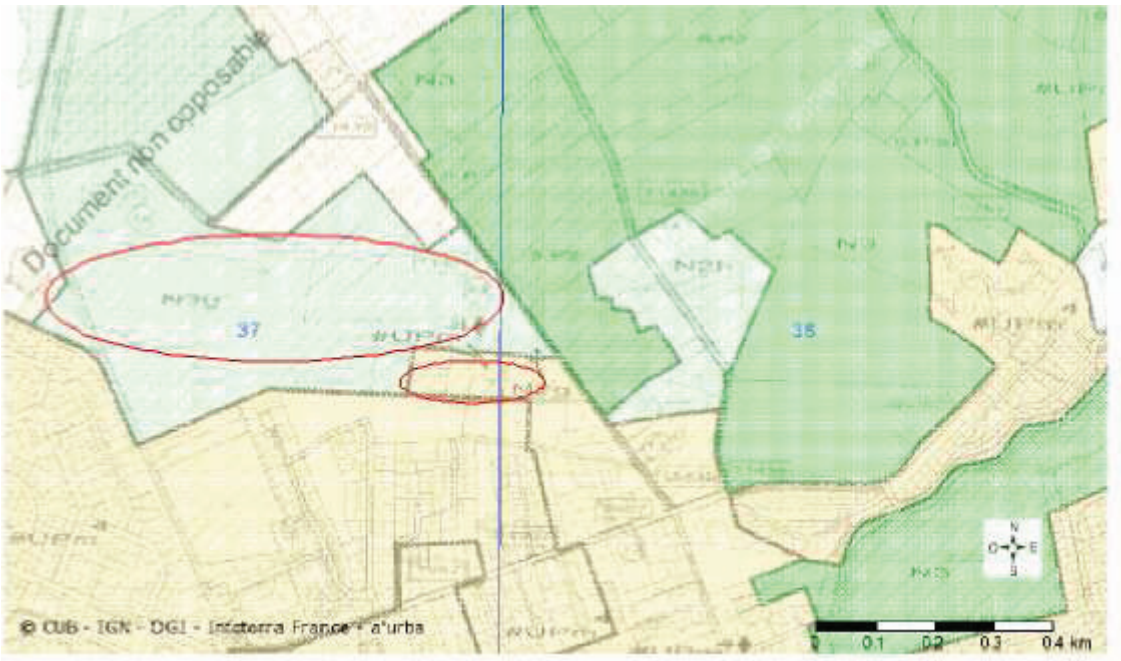
UPm : Secteur pavillonnaire moyenne densité
N3 : Zone naturelle destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif

Commentaire :
3 zones de part et d'autre de la rue des fauvettes sont libres et constructible de type UPm, ainsi le secteur de la rue des Fauvettes représente un potentiel non négligeable de construction.

Estimation du nombre de logements pour la zone
1 zone de référence + ¼ zone de référence + 1/3 zone de référence = 145 + ¼ x145 + 1/3 x145➔ 229 logements

Zone D

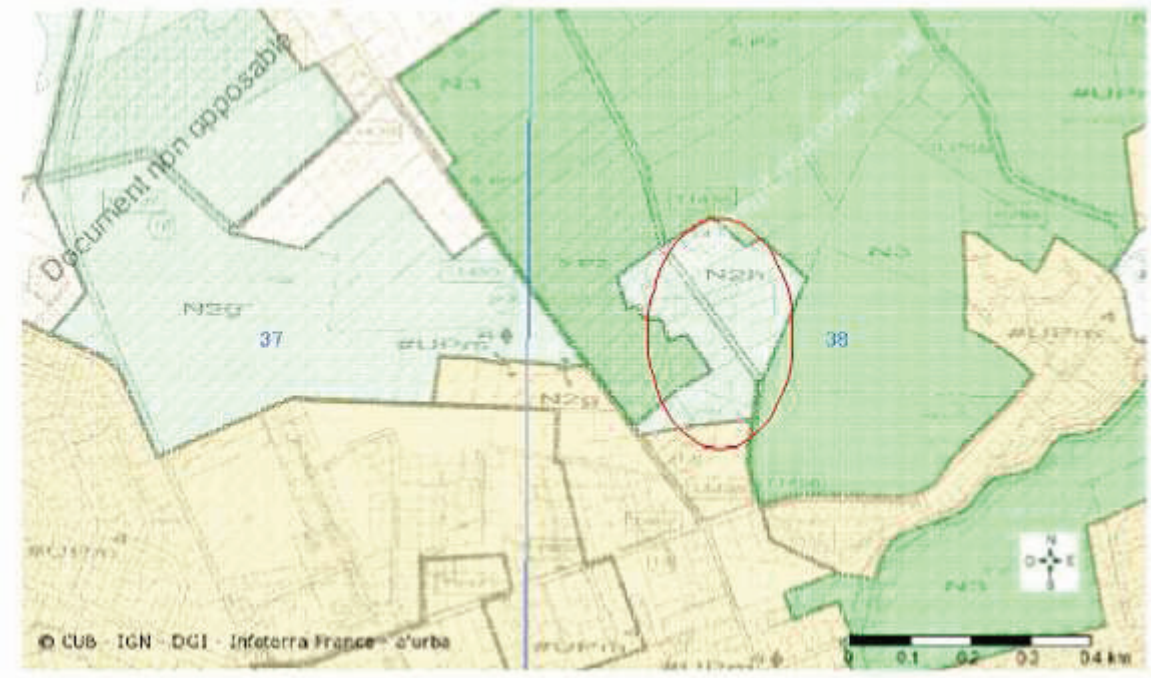
(Secteur situé entre Rue du Merle-Rue de la Poudrière au nord de l'avenue de Magonty)



N2g : Zone naturelle protégée partiellement constructible secteur agro-sylvicole
N2h : Zone naturelle protégée partiellement constructible secteur partiellement urbanisable
N3 : Zone naturelle destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif
UPm : Secteur pavillonnaire moyenne densité

Commentaire :
Une zone située le long de la rue du merle est constructible de type UPm. Tout un secteur le long de l'av de la Poudrière (direction vers le golf) classé Zone naturelle protégée partiellement constructible peut être amené à voir des constructions.
Ce secteur peut à terme devenir un potentiel de construction non négligeable.
Estimation du nombre de logements pour la zone
0,5 zone de référence + 5 zone de référence = 5.5 zone de référence ➔ 5.5x145 logements = 797 logements

Zone E (Rue du Transvaal)



N2g : Zone naturelle protégée partiellement constructible secteur agro-sylvicole
N2h : Zone naturelle protégée partiellement constructible secteur partiellement urbanisable
N3 : Zone naturelle destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif
UPm : Secteur pavillonnaire moyenne densité

Commentaire :
Tout un secteur de part et d'autre de la rue du Transvaal Zone classé « naturelle protégée partiellement constructible secteur partiellement urbanisable » peut donc être amené à voir des constructions.

Estimation du nombre de logements pour la zone
1,5 zone de référence ➔ 1,5x145 logements = 217 logements

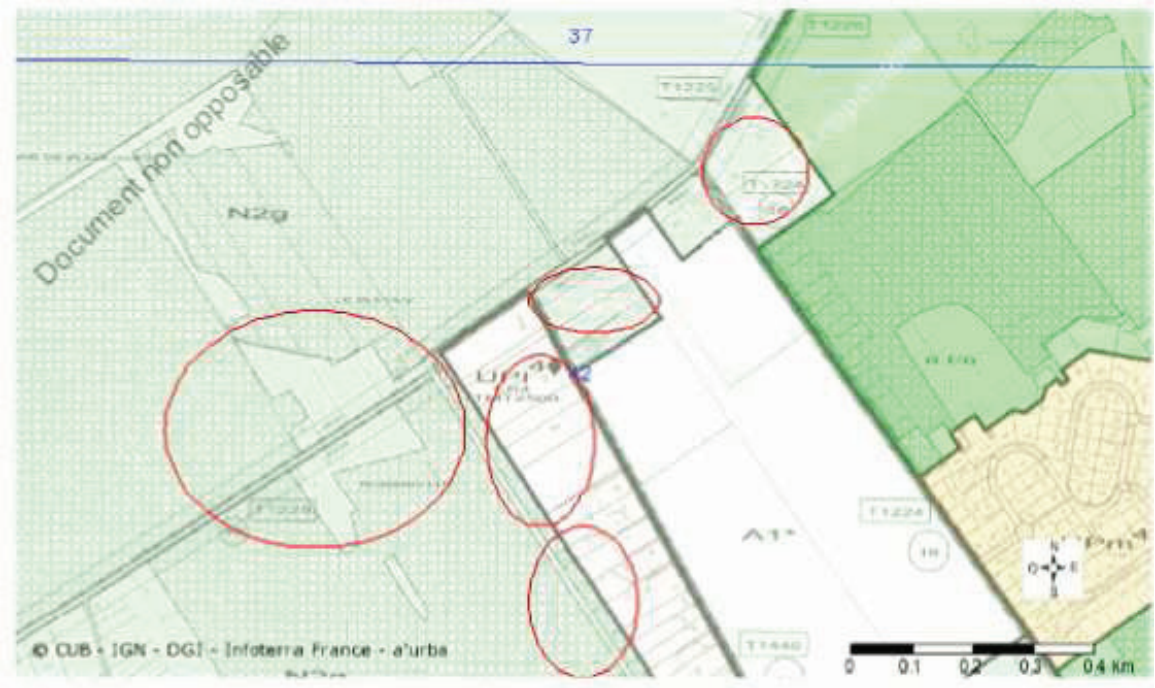
Zone F (Rue de Romainville)

N3 : Zone naturelle destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif
UPm : Secteur pavillonnaire moyenne densité
A1 : Zone agricole

Commentaire :
Peu de zone libre encore constructible le long de la rue de Romainville.

Estimation du nombre de logements pour la zone
Inférieure à 10 logements

Zone G (Rue de la Princesse dans la partie située après rue de Romainville)



UPI : Secteur pavillonnaire lâche
N3 : Zone naturelle destinée à l'accueil d'équipement d'intérêt collectif
N2g : Zone naturelle protégée partiellement constructible secteur agro-sylvicole
UPm : Secteur pavillonnaire moyenne densité
A1 : Zone agricole
Commentaire :
Zone de construction possible et non négligeable dans le secteur des rues de la Princesse-Fougnet-Goudard
Estimation du nombre de logements pour la zone
Pour Magonty 0.8 zone de référence ⟶ 145x 0.8 = 116 logements
La partie Toctoucau pourrait être estimée entre 320 et 750 logements