

Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine



Flourens

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 31 janvier 2008

1^{ère} Mise En Compatibilité du PLU approuvée par DCM du 18 février 2016

Mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole le 01 août 2016

1^{ère} modification du PLU

Approuvée par DCM du 29/06/2017

3 – Orientation d'Aménagement

- Secteur Centre-Bourg



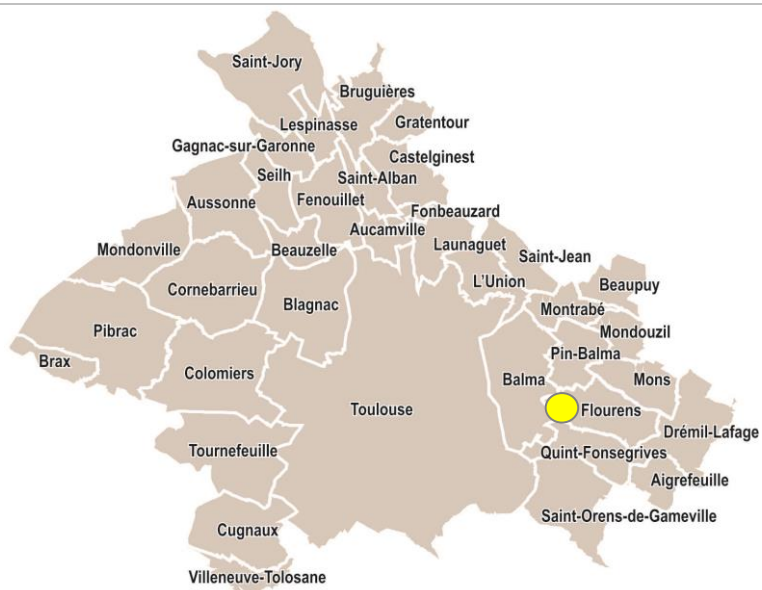
Toulouse Métropole

6, Rue René Leduc - B.P. 35 821

31505 Toulouse Cedex 5

t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01

www.toulouse-metropole.fr



Situation

1.56 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Au centre-bourg de la commune ;
- ▶ A proximité directe du lac.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- **mettre en valeur les paysages**
- mettre en valeur les entrées de villes
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- **assurer le développement de la commune**



Enjeux et objectifs du projet

La commune souhaite encadrer réglementairement ce secteur stratégique et réaliser une orientation d'aménagement permettant de définir les axes principaux du projet.

Les grands principes d'aménagement souhaités :

- une voirie de maillage,
- un habitat pavillonnaire, avec de petit jardinnet dans le respect de la typologie existante sur ce secteur,
- des cheminements piétons (existants et à créer),
- une attention particulière devra être portée sur les vis-à-vis sur le bas du terrain (côté lac) : prévoir un écran végétal de « protection » sur les habitations situées en contrebas.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ Logements, pour une densité retenue qui doit permettre d'accueillir sur ce secteur de l'ordre de 30 logements.
- ▶ Commerces et services.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

- ▶ Une forme urbaine compatible à celle du centre bourg existant.
- ▶ Un aménagement qui prend en compte le profil du terrain et sa position singulière avec une vue directe sur le lac.
- ▶ Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux. Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier plus directement le centre- bourg au lac, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant à la vie du quartier
- ▶ Sur toute la partie basse de l'OAP, il est créé une bande inconstructible de 4 mètres, avec obligation de réaliser, sur au moins 2 m de largeur, un écran végétal de protection afin d'éviter les covisibilités sur les habitations situées en dessous



Déplacements

Le secteur qui recouvre deux unités foncières devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur chacune d'elles.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant pour la DECI.

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant avenue du Lac et avenue de la Digue. Au vu de la topographie du site, un poste de relevage pourrait être nécessaire.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant avenue du Lac.

Phasage du projet






Le secteur qui recouvre deux unités foncières devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur chacune d'elles.

--- Périmètre de l'OAP






MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS




Degré d'intensification du bâti : faible/moyen/fort

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS




-  Espace paysager à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
-  Espace végétal paysager à créer
-  Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
-  Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

-  Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
-  Perspective visuelle et paysagère


QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE






-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
-  Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN

-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

-  Liaison et/ou desserte viaire
-  Liaison mode doux
-  Parking
-  Accès
-  Carrefour

