

PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille
Aucamville
Aussonne
Balma
Beaupuy
Beauzelle
Blagnac
Brax
Bruguères
Castelginest
Colomiers
Cornebarrieu
Cugnaux
Drémil-Lafage
Fenouillet
Flourens
Fonbeauzard
Gac-sur-Garonne
Gratentour
Launaguet
Lespinasse
L'Union
Mondonville
Mondouzil
Mons
Montrabe
Pibrac
Pin-Balma
Saint-Fonsegrives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Saints-de-Garêmeville
Seilh
Toulouse
Tournefeuille
Toulouse-Tolosane

PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B – OAP dans chaque commune

5B14 - OAP Drémil-Lafage

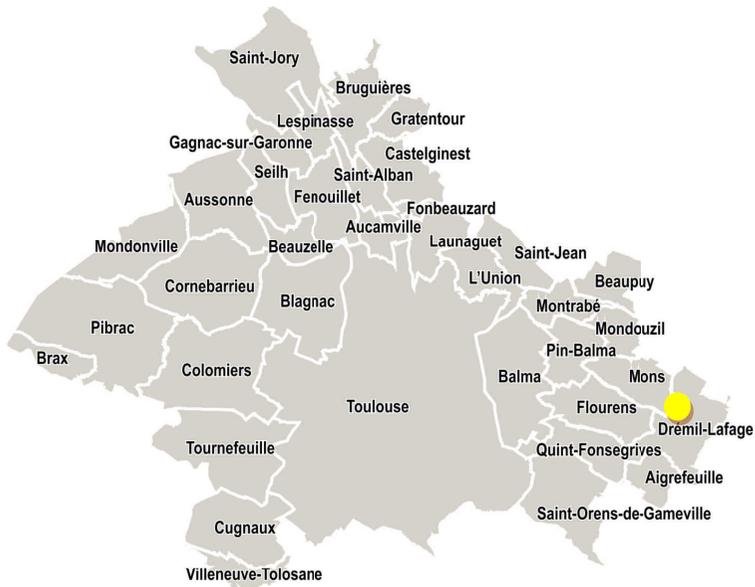
Sommaire

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B - OAP dans chaque commune

5B14 - OAP Drémil-Lafage

- chemin de Chastel
- Lamothe
- La Mouyssaguèse



Situation

2,6 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ dans le pôle territorial Est de Toulouse Métropole, au nord-ouest de la commune,
- ▶ le long du chemin de Chastel, en limite de la commune de Mons.

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**

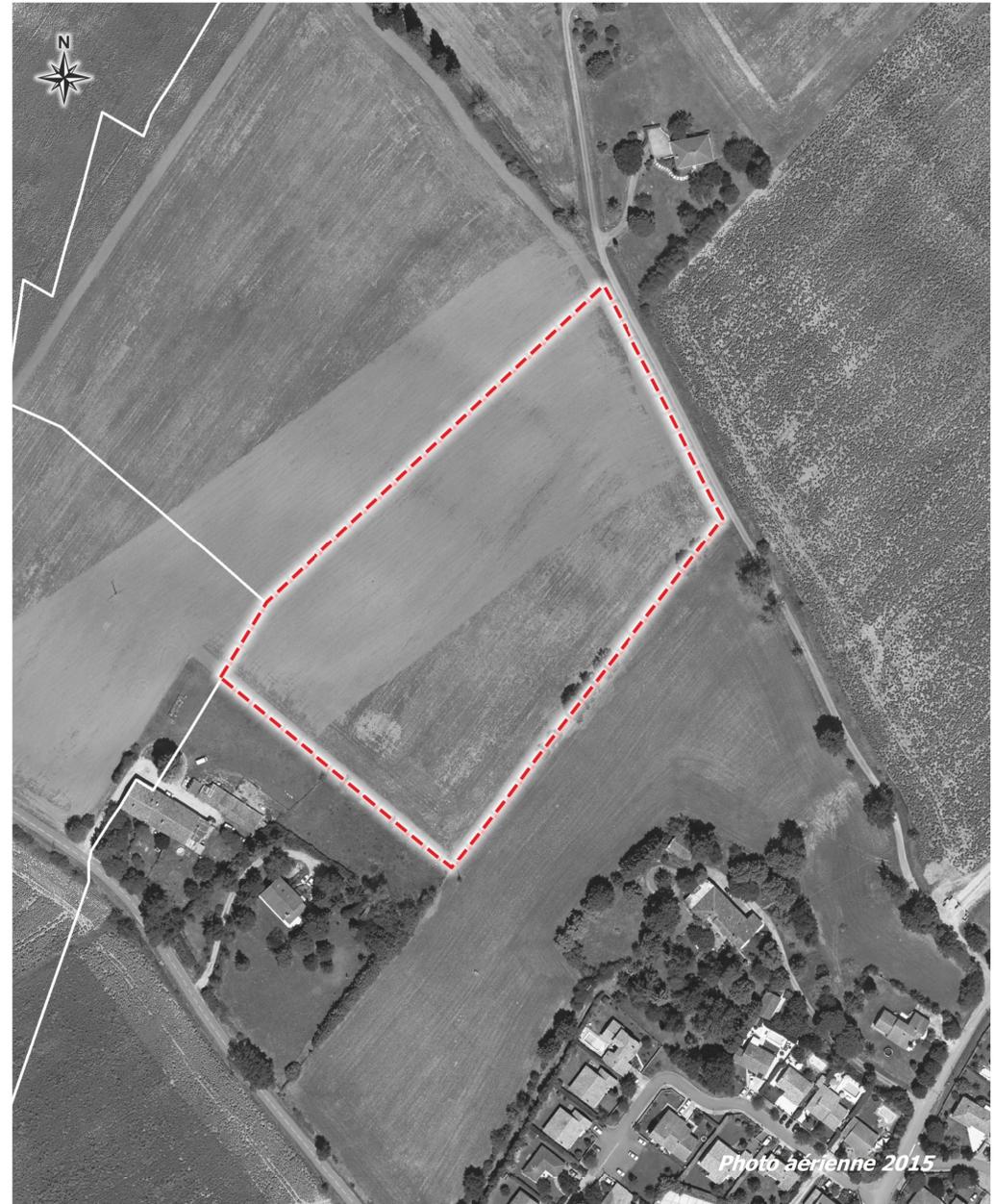


Photo aérienne 2015

Enjeux et objectifs du projet

Assurer une continuité urbaine avec le centre de Drémil-Lafage et l'insertion paysagère du projet dans son environnement

Le secteur nord-ouest de la commune de Drémil-Lafage s'inscrit dans un environnement largement agricole et naturel qui s'étend sur les territoires limitrophes.

Sur le site dit « Chemin de Chastel » d'une superficie de 2,6 ha est projeté la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat dont le double enjeu sera :

- d'une part, d'amorcer lors d'une première phase l'extension du centre de Drémil-Lafage, dont la continuité urbaine et son accroche au fonctionnement urbain seront affirmés par l'urbanisation future du secteur de Canton 2 ,
- d'autre part, de s'appuyer sur les potentiels du site dans un objectif de conservation de l'ambiance paysagère agricole et naturelle de ce paysage de coteaux du Lauragais (enjeux grand paysage, vues, appui sur la topographie...). Une transition et couture paysagère douce seront recherchées vers les terrains agricoles adjacents.



Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ Organiser une opération à dominante d'habitat sur la base d'un programme potentiel d'environ 25 logements, soit une densité de 10 logements/ha compatible avec les densités recommandées par le SCoT en « territoire de développement mesuré »).
- ▶ Rechercher des modes d'habiter variés pour accompagner les changements de modes de vie et le maintien des populations sur la commune

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Inscrire l'aménagement du site dans un paysage dans lequel dominent les espaces plantés en pleine terre et la limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment en minimisant les espaces minéralisés de parking et s'appuyant sur le fonctionnement hydraulique comme support du paysage.
- ▶ Concevoir un projet architectural s'insérant dans la morphologie du site (déclivité, pente, ...) afin de ne pas obstruer les perspectives visuelles sur le paysage environnant.
- ▶ Concevoir des logements qualitatifs aussi bien concernant les aménagements intérieurs, l'isolation acoustique que le choix des matériaux.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ **Secteur d'intensification faible** : Jusqu'à 7 mètres pour l'habitat
- ▶ Une attention particulière devra être portée quant au choix des formes urbaines et à l'implantation des constructions afin de répondre aux enjeux de continuité spatiale et de cohérence urbaine avec le tissu urbain du centre de Drémil-Lafage.

Principes paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Structurer l'aménagement de la zone autour d'un parc arboré et paysager qui constituera un espace majeur commun, lieu de rencontre et de convivialité à l'ensemble des résidents de la zone.
- ▶ Créer un espace végétal paysager au contact des espaces agricoles, pour assurer une bonne transition paysagère et visuelle aux franges de l'opération.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Pour la création des nouveaux espaces verts ou d'agrément, privilégier les essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation.
- ▶ Se référer à la palette végétale (annexée au règlement du PLUi-H) pour le choix des essences à planter dans les espaces publics et collectifs.

Le confort climatique

- ▶ Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions dans les opérations d'ensemble, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées. Les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.
- ▶ Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation nord/sud.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Assurer une circulation confortable des modes actifs à la station de transports en commun située chemin de Pelinquin.

Desserte des terrains par les voies

- ▶ Aujourd'hui chemin rural, le chemin de Chastel nécessite d'être aménagé afin de répondre aux besoins en déplacement et accessibilité tous modes. Sa requalification participera à la valorisation de l'itinéraire de randonnée d'intérêt métropolitain qui relie Mons au centre-ville de Drémil-Lafage.

- ▶ L'accès aux véhicules motorisés se fera par l'aménagement d'un accès unique sécurisé et commun à l'équipement collectif et aux logements, depuis le chemin de Chastel.
- ▶ Prévoir la création d'une voie de desserte interne à la zone pour desservir à la fois l'équipement public et l'opération de logements. Son gabarit devra assurer une circulation à double sens et répondre aux besoins liés au fonctionnement de la zone.

Stationnement

- ▶ Les parcs de stationnement non couverts doivent être plantés de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets ...) . Les projets devront également prévoir des aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité, l'infiltration des eaux pluviales et leur évaporation tout en préservant les fonctions écologiques des sols.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Pour l'eau potable, des travaux de renforcement seront à prévoir, voire de maillage pour sécuriser l'approvisionnement en raison de la nature de la construction et la nécessité de sécuriser d'alimentation liés à l'activité du projet.
- ▶ Pour l'eau usée, des travaux d'extension seront à prévoir depuis le lotissement de Pelinquin, ainsi qu'un poste de refoulement après étude plus précise de la topographie du site.

Eaux pluviales

- ▶ Justifier dans le périmètre de l'OAP d'une gestion des eaux pluviales la plus naturelle et paysagère possible sur la parcelle (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...)
- ▶ Seul l'excès de ruissellement pourra être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et/ou l'infiltration des eaux sur le site.
- ▶ Des aménagements de gestion pluviale (type bassin de rétention par exemple) seront à prévoir par l'aménageur sur la parcelle.

Phasage

- ▶ L'urbanisation de la zone est conditionnée par l'aménagement des voiries et réseaux divers (VRD) Chemin de Chastel.

--- Périimètre 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 d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

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 A VALORISER OU A CREER

-  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

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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





Situation

5,8 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ À l'est du centre de la commune, au sud du chemin de Lafage et en continuité du quartier du Pastelier.

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**



Photo aérienne 2015

Enjeux et objectifs du projet

Le site de Lamothe, aujourd'hui agricole, est situé au contact de la centralité de Drémil-Lafage, entre le chemin de Lafage (belvédère) et la vallée de la Seillonne dont une partie est située en zone inondable.

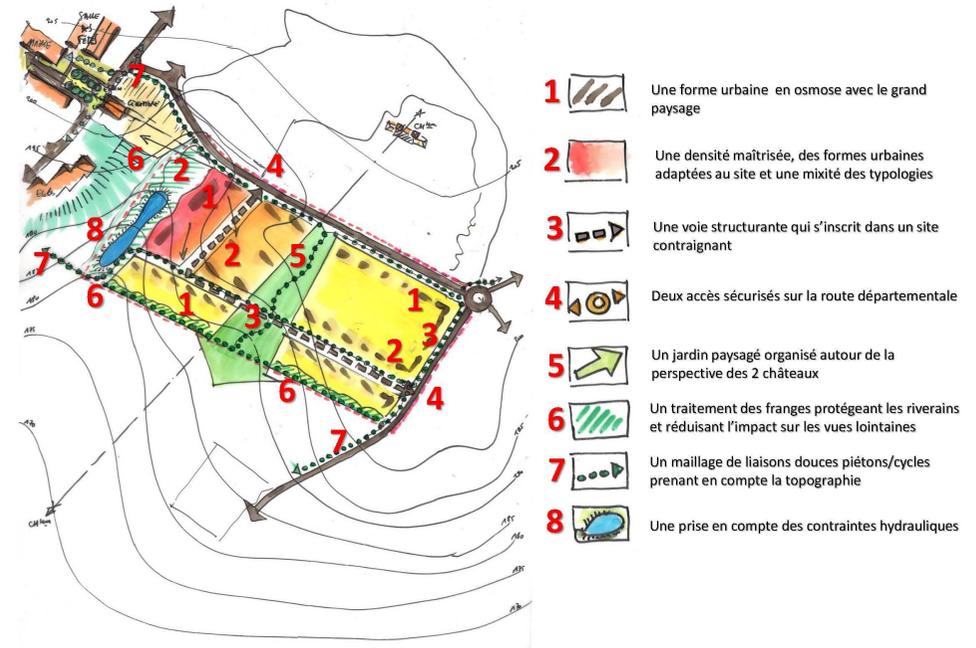
Les enjeux :

- ▶ Renforcer la centralité de Drémil-Lafage et assurer une continuité urbaine avec le secteur limitrophe du Pastelier par la création d'un nouveau quartier en entrée de ville,
- ▶ Favoriser l'accueil d'un habitat diversifié (habitat collectif, groupé et lots libres) dans une composition harmonieuse et une densité intégrée à la topographie du site et son environnement,
- ▶ Assurer une transition entre le tissu urbain constitué à l'ouest et au nord, et l'espace agricole situé à l'est et au sud.
- ▶ Créer un maillage de liaisons douces connectant le futur quartier de Lamothe et les quartiers limitrophes au centre-ville de Drémil-Lafage et à la vallée de la Seillonne.



Principes de qualité architecturale : les fondamentaux du projet urbain :

Schéma des fondamentaux du projet urbain



Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ Permettre le développement d'une opération à dominante d'habitat d'environ 70 logements, dont 20 % minimum de logements sociaux, afin de renforcer la centralité de Drémil-Lafage.
- ▶ Une diversité de l'habitat sera recherchée (location, accession, privé,...) afin de permettre une réelle mixité sociale

Traitement des espaces partagés

- ▶ Le secteur s'organisera de part et d'autre d'un espace vert commun à vocation de loisirs et de récréation ouvert sur la vallée de la Seillonne qui permettra de conserver les vues remarquables entre Le Castelet et le Château de Montauriol.

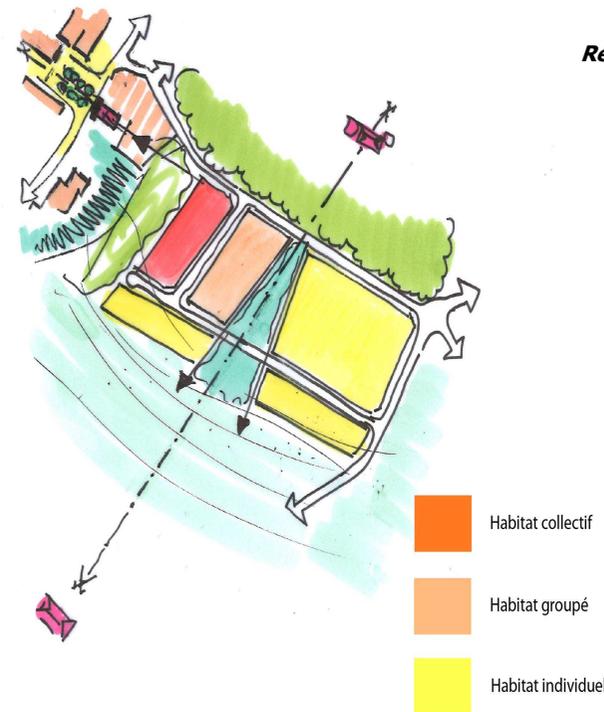
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- ▶ Le traitement architectural du bâti dans le choix des formes urbaines, de l'implantation, des façades et des matériaux depuis l'espace public assurera la continuité urbaine avec le centre-bourg afin de mettre en valeur cette nouvelle entrée de ville.
- ▶ Les bâtiments situés le long du chemin de Lafage devront traiter leur façade comme des « façades avant » pour renforcer le caractère urbain le long de cet axe.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

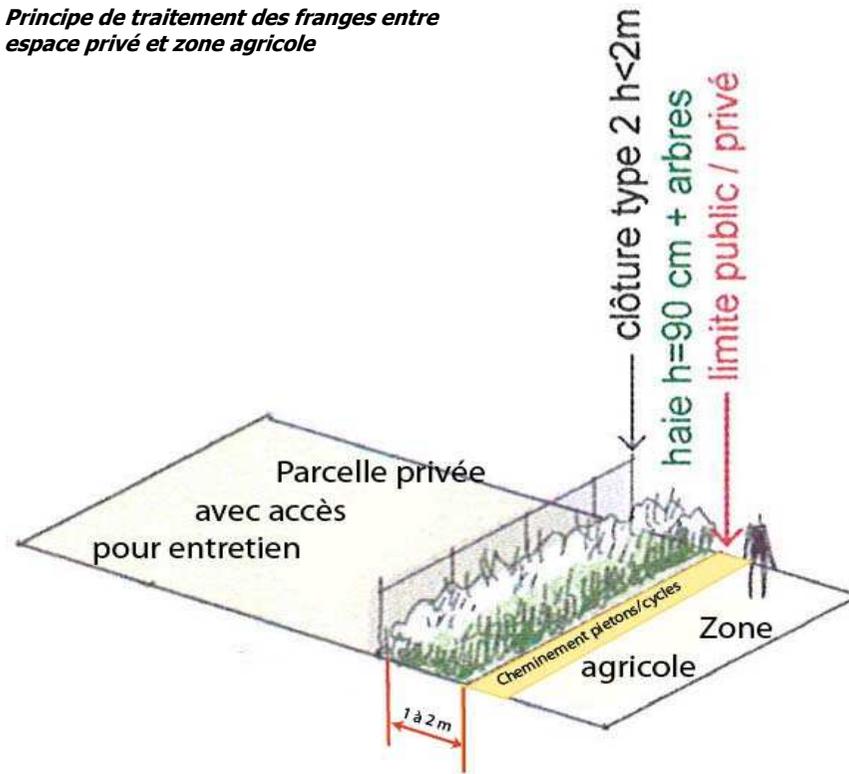
- ▶ Inscrire le secteur dans son environnement urbain et paysager afin de le connecter au tissu urbain constitué et d'assurer une transition entre la centralité et la zone agricole.
- ▶ L'aménagement du secteur et son intégration dans un environnement sensible s'organisera grâce à une répartition des densités et des typologies de logements (habitat collectif, groupé, individuel,...) en lien avec le tissu urbain et paysager environnant et la topographie du site :
 - **L'intensification forte**, traduite par l'implantation d'habitat collectif, sera localisée à proximité du centre-bourg et de ses aménités.
 - **L'intensification moyenne** sera traduite en cœur d'opération par de l'habitat groupé.
 - **L'intensification faible**, correspondant à de l'habitat individuel, permettra d'assurer une transition avec le cadre agricole et naturel environnant.



Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Un espace libre végétalisé servant d'écran paysager sera maintenu entre le bourg et le site afin de conserver une perspective visuelle sur l'église du XIIIe siècle.
- ▶ L'aménagement d'un espace vert central permettra de préserver et mettre en scène les vues remarquables vers le Château de Montauriol et le parc du Castelet.
- ▶ Au sud du site, un traitement paysager particulièrement soigné des franges entre espaces privés et zone agricole sera apporté afin de créer un écran végétal permettant d'assurer une transition douce avec le cadre environnant et de mettre en scène un cheminement doux reliant le chemin de Lafage au centre-ville (cf. schéma ci-dessous).
- ▶ Les essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation devront être privilégiées (cf. palette végétale annexée au PLUi-H).

Principe de traitement des franges entre espace privé et zone agricole



Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ L'accès aux deux arrêts de transports en commun existants (centre ville et Pastelier) sera facilité par un maillage piétons /cycle.

Déplacements modes actifs

- ▶ Un maillage modes actifs développé à l'échelle du quartier participera à la liaison de la zone et des quartiers périphériques vers le centre de la Commune et le réseau vert de la Seillonne.
- ▶ La place des modes actifs sera affirmée par un aménagement et un traitement des espaces permettant une circulation apaisée et partagée par tous les modes.

Desserte des terrains par les voies

- ▶ L'aménagement de deux carrefours sur le chemin de Lafage permettra de desservir de manière sécurisée la zone et d'assurer une desserte confortable selon les normes en vigueur pour les modes doux et les véhicules particuliers.
- ▶ La desserte de la zone sera assurée par la réalisation d'une voie de bouclage aménagée de manière à permettre la cohabitation des différents modes de déplacements et éviter dans la mesure du possible les voies en impasse. Dans le cas contraire, une raquette de retournement sera à prévoir.
- ▶ Pour renforcer l'aspect « entrée de ville » du quartier de Lamothe, les accès aux lots libres situés le long du chemin de Lafage se feront depuis ce dernier et devront être mutualisés.
- ▶ Les profils des voies devront respecter les prescriptions techniques édictées par Toulouse Métropole.

Stationnement

- ▶ Le stationnement privé devra être intégré dans l'emprise de la parcelle privée. Selon le parti d'aménagement et les contraintes au sol, le stationnement pourra être réalisé en surface, en semi-enterré ou enterré.
- ▶ Du stationnement sur voirie minoritaire sera à prévoir pour l'usage des visiteurs. Un ratio d'une place pour 10 logements sera recherché.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Le raccordement de la zone au réseau public nécessitera l'installation d'un poste de refoulement ainsi que la pose d'une canalisation. En cas de traversées de parcelles privées, l'établissement de servitudes sera à prévoir.
- ▶ La zone est desservie par une conduite de 150 mm de diamètre qui emprunte pour partie le domaine privé en bordure du chemin de Lafage et permet d'assurer les besoins domestiques et le débit incendie courant (60 m³/h sous 1 bar). Des précautions seront à prendre sur le dimensionnement des ouvrages intérieurs pour l'implantation d'un poteau d'incendie interne à l'opération.

Eaux pluviales

- ▶ Selon l'analyse de la perméabilité des sols et les contraintes topographiques, les eaux pluviales pourront être récoltées et dirigées vers un bassin/noue de rétention et d'infiltration paysager.
- ▶ La superficie de l'OAP étant supérieure à 1ha, une contrainte de rejet de 10L/s/ha sera imposée.

--- 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 d'équipements d'intérêt collectif et de services publics |

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 A VALORISER OU A CREER

| | |
|--|--|
| | 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

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

| | |
|--|--|
| | Ligne et station de transports en commun |
|--|--|

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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





Situation

22,74 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ dans le pôle territorial Est de Toulouse Métropole, à l'est du territoire communal en limite avec les communes de Flourens et de Mons,
- ▶ dans la vallée de la Seillonne, le long de la RD 826

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**



Photo aérienne 2015

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

La zone d'activités de la Mouyssaguèse

 Secteurs à projets

Éléments de programmation du projet

- 1 Permettre l'installation d'activités diversifiées et de qualité, de bureaux, de services et proposer un choix de surfaces d'activités

Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant

- 2 Requalifier la zone d'activités à l'occasion de l'extension vers le sud par une composition forte

Principes paysagers à valoriser ou à créer

- 3 Protéger le secteur d'habitat diffus par un écran végétal

Desserte des terrains par les voies

- 4 Mailler, multiplier les liaisons tous modes
- 5 Créer un nouvel accès depuis la RD 826 et sécuriser l'accès existant (éviter l'implantation d'activités générant des flux de poids lourds importants)

