

PLUi-H

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



Aigrefeuille
Aucamville
Aussonne
Balma
Beaupuy
Beauzelle
Blagnac
Brax
Bruguières
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-Fonsegives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Saints-de-Garpeville
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

5B16 - OAP Flourens

Sommaire

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

5B - OAP dans chaque commune

5B16 - OAP Flourens

- Centre bourg
- L'Orée du Lac
- Vignalis



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**

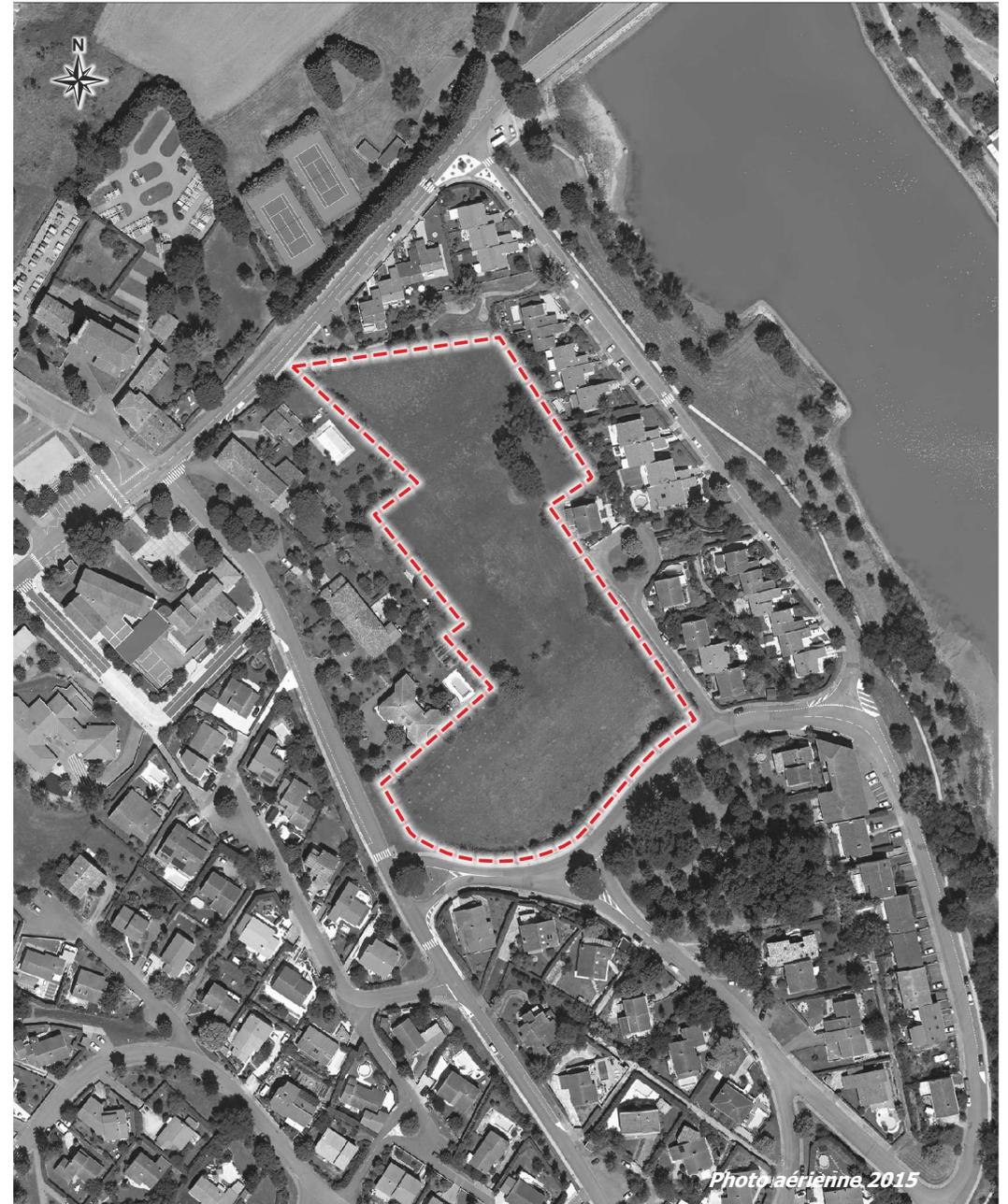


Photo aérienne 2015

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 jardinets 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

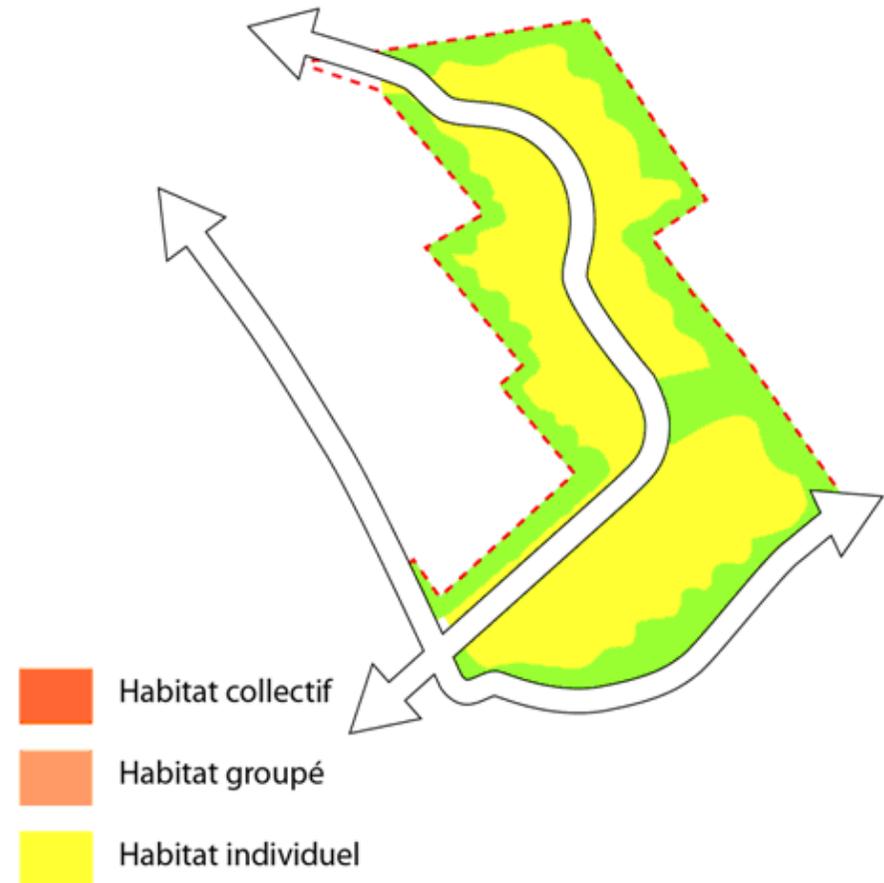
Éléments de programmation du projet

- ▶ 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.

--- 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

2.5 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ A l'est de la commune ;
- ▶ Proche de la limite avec la commune Dremil Lafage

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**

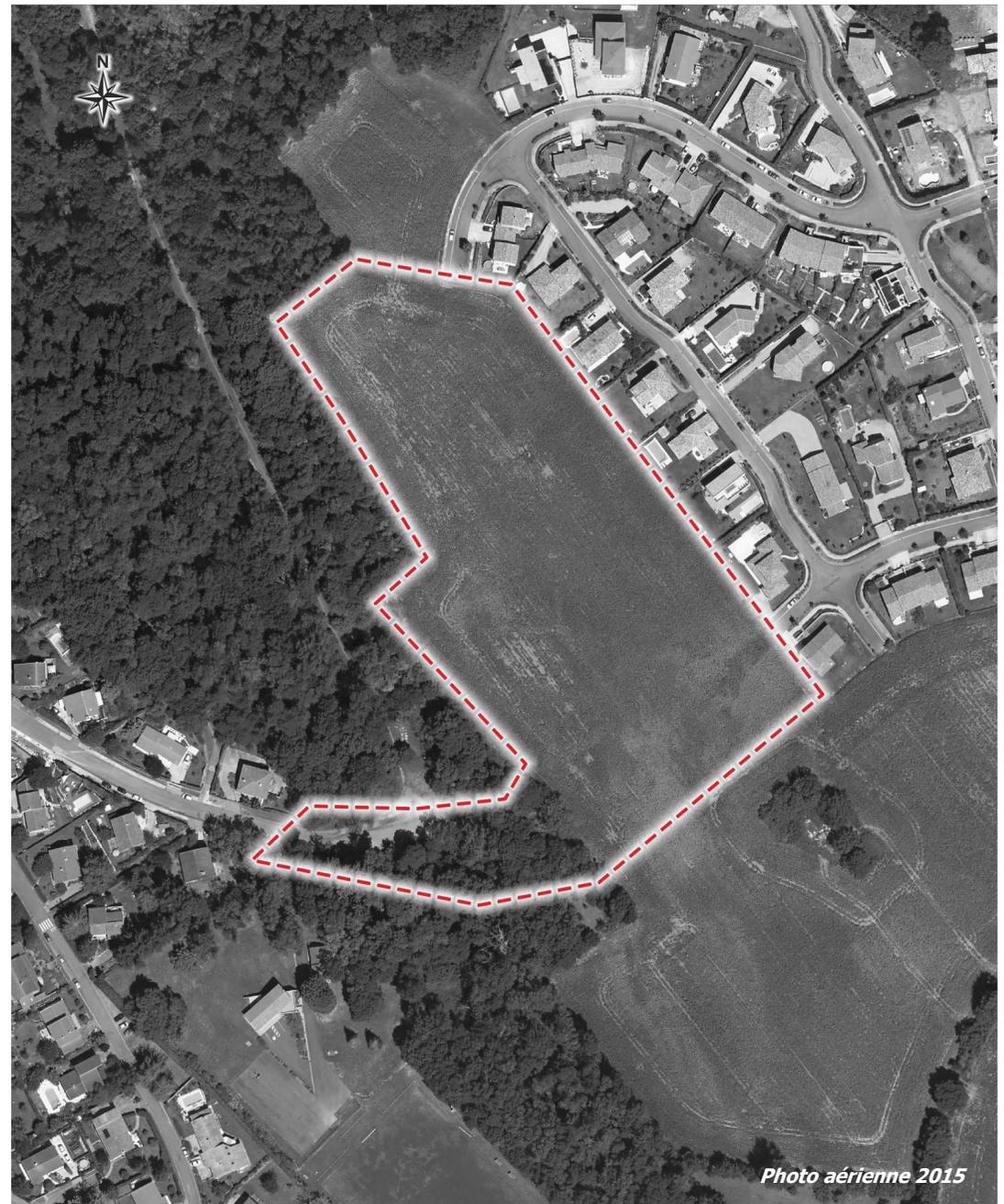


Photo aérienne 2015

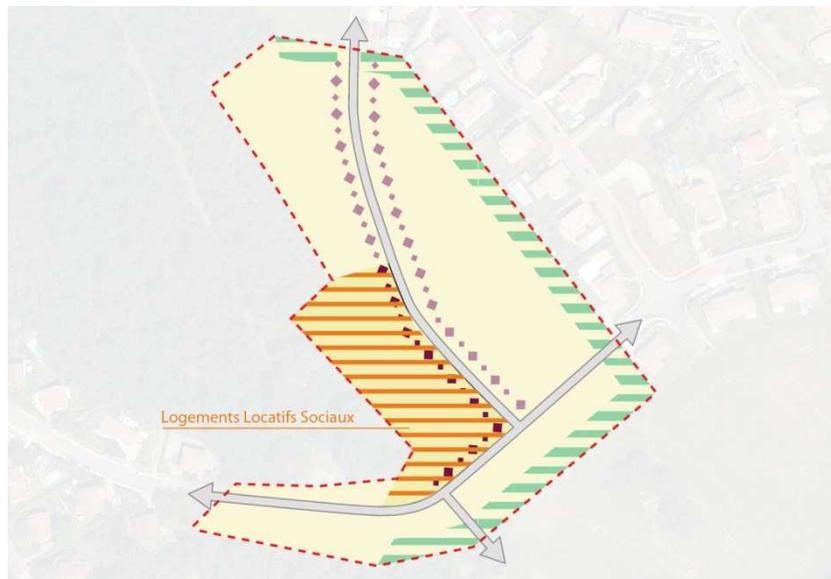
Enjeux et objectifs du projet

- ▶ Compléter le maillage existant
- ▶ Une continuité dans la forme urbaine du secteur : un habitat pavillonnaire
- ▶ Des cheminements piétons (existants et à créer)
- ▶ Une attention particulière devra être portée sur les abords du terrain vis-à-vis des logements et du paysage existants : prévoir un écran végétal de « protection » et transition sur les habitations.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ L'opération comportera environ 25 logements dont 6 à 7 logements sociaux. Parmi ces logements sociaux, 2 à 3 seront destinés à l'accession sociale.



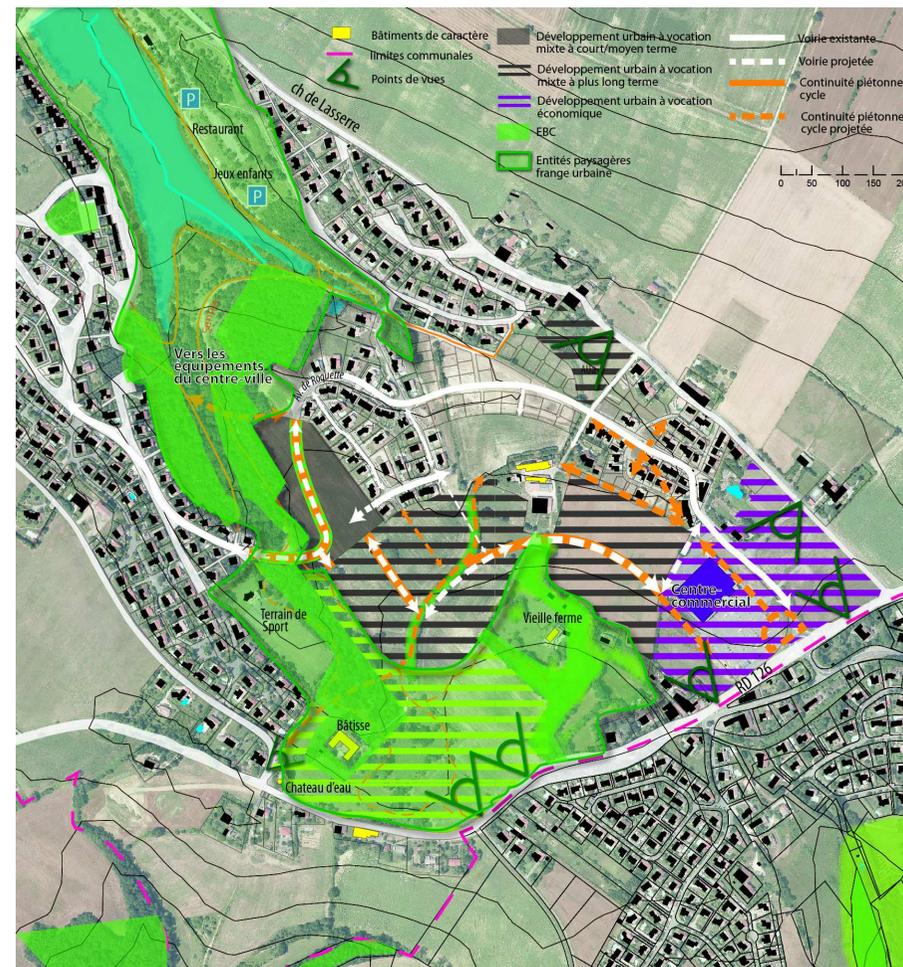
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

- ▶ Une forme urbaine compatible à celle des îlots environnants.
- ▶ Un aménagement qui prend en compte le profil du terrain et les espaces boisés aux alentours.
- ▶ Une implantation des logements en cohérence avec les typologies présentes, en privilégiant un bâti aéré, en accord avec le paysage urbain existant, et le long de la voie principale une composition de façades urbaines.

- ▶ Une gestion des fonds de parcelles : une bande végétale dense sera à créer en fond de parcelle, en accord avec le paysage environnant et les mitoyennetés existantes, transition végétalisée suffisamment large afin de garantir une qualité de vie aux habitants. Ces espaces plantés devront être en conformité avec la palette végétale multicritères de Toulouse Métropole annexée au PLUiH.

- ▶ Un aménagement qui prend en compte les profils de voirie existants.



Déplacements

- ▶ Assurer des liaisons et dessertes viaires qui complètent la structure de traversée existante.
- ▶ Permettre les cheminements piétons au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins (trottoirs à prévoir de part et d'autre de la voie)
- ▶ Prévoir un stationnement longitudinal sur un côté de la voie.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

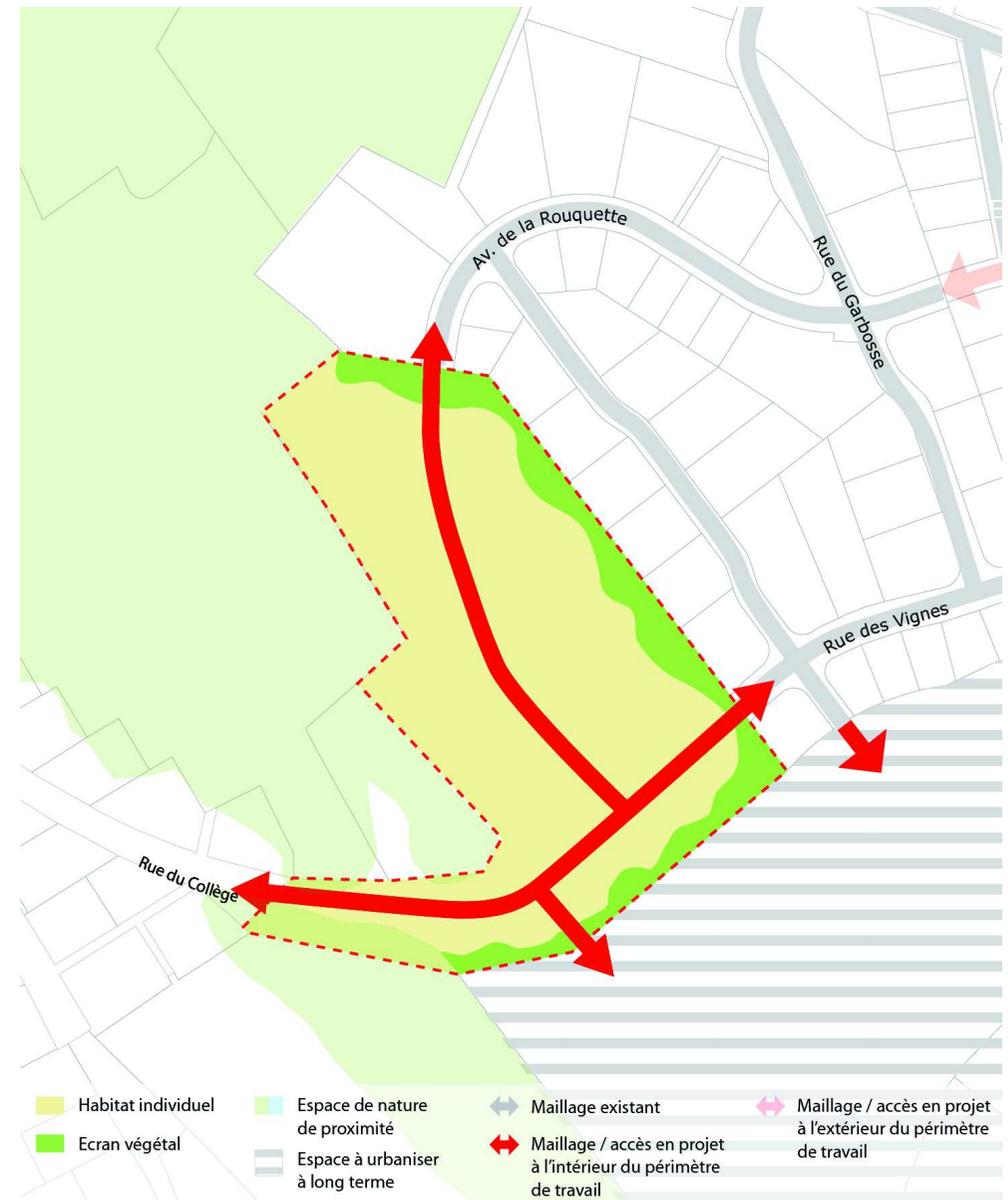
- ▶ Projet raccordable aux réseaux EU (Ø200) présents rue du Collège, rue des Vignes et avenue de la Rouquette. Selon la topographie du site et la profondeur des réseaux, il conviendra de favoriser les écoulements gravitaires.

Eaux pluviales

- ▶ Projet raccordable aux réseaux EP (Ø500) présents rue du Collège, rue des Vignes et avenue de la Rouquette. Des dispositifs de gestion pluviale (pouvant être mutualisés avec les espaces verts) devront être mis en place pour limiter le rejet pluvial dans les réseaux publics à un débit de fuite correspondant au maximum à 10l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans.
- ▶ Conserver le cours d'eau qui traverse la pointe sud de l'OAP.

Eau potable

- ▶ La réalisation des voies internes permettra un maillage de réseau entre l'avenue de la Rouquette et la rue des Pyrénées.



--- 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

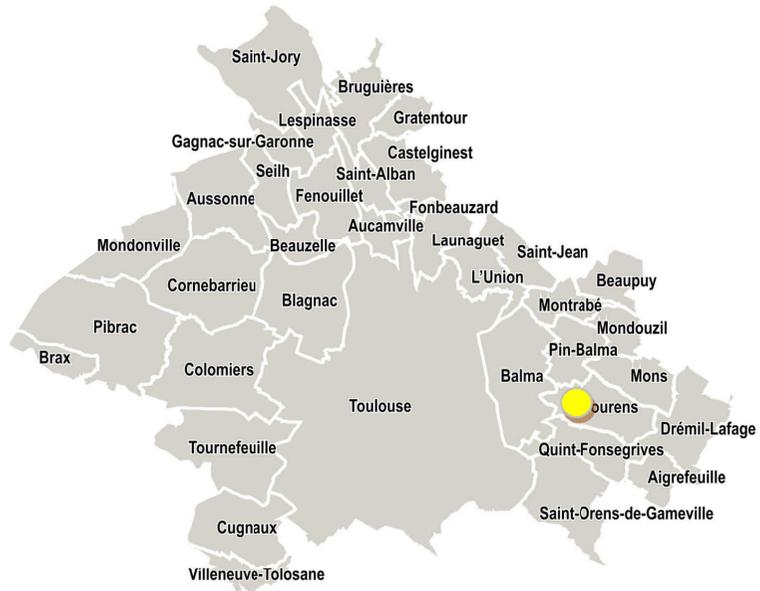
DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

	Ligne et station de transports en commun
--	--

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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





tracés des futures
voies pour la zone
AUF, zone d'activités
de Vignalis

