

PLUi-H

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



Aigrefeuille
Aucamville
Aussonne
Balma
Beaupruy
Beauzelle
Blagnac
Brax
Bruguières
Castelginest
Colomiers
Cornebarrieu
Cugnaux
Drémil-Lafage
Fenouillet
Flourens
Fonbeauzard
Gagnac-sur-Garonne
Gratentour
Launaguet
Lespinasse
L'Union
Mondonville
Mondouzil
Mons
Montrabe
Pibrac
Pin-Balma
Saint-Fonsegives
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

5B18 - OAP Gagnac-sur-Garonne

Sommaire

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

5B – OAP dans chaque commune

5B18 - OAP Gagnac-sur-Garonne

- Vieux Moulin 1 - Vieux Moulin 2 - La Beauté et la Voie Romaine



Situation

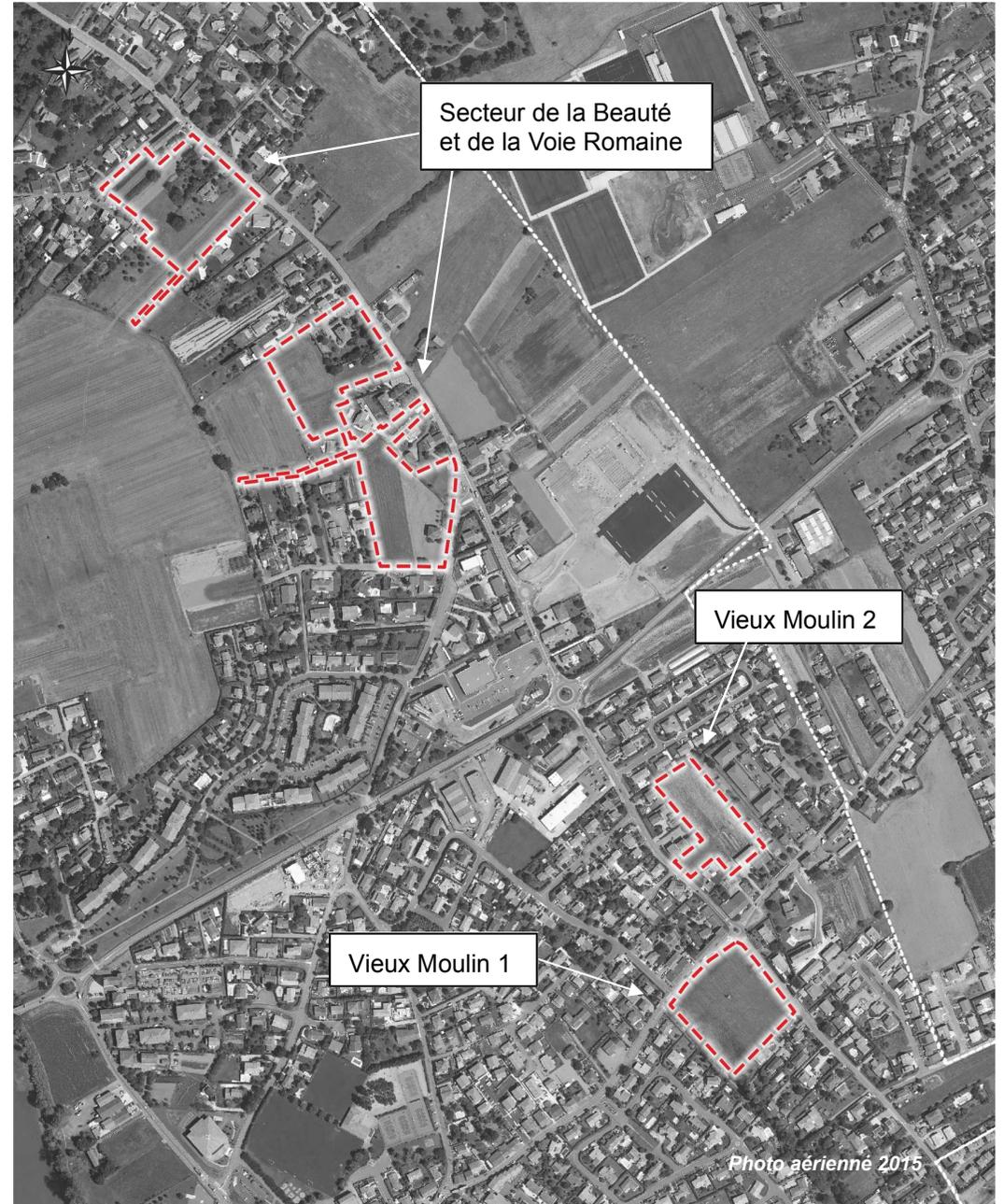
Quatre secteurs sont concernés par les orientations d'aménagement :

- ▶ Secteur de la Beauté et de la Voie Romaine
- ▶ Vieux Moulin 1
- ▶ Vieux Moulin 2

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**



Orientations d'aménagement – Vieux Moulin 1

Contexte et enjeux urbains

Enjeux urbains à l'échelle de la ville

- ▶ Le secteur du « Vieux Moulin 1 », d'une superficie de 1,3 ha, est localisé dans une situation stratégique à 450 m du centre-ville. Il est relié à ce dernier par la rue structurante du Vieux Moulin.
- ▶ Il s'agit d'un îlot libre de construction (excepté une vieille habitation en très mauvais état) en « dents creuses » dans la ville, mais bien desservi par les voies autour.
- ▶ L'enjeu est de conforter l'urbanité de ce secteur proche du centre-ville, en favorisant un secteur d'habitat mixte en continuité urbaine avec le hameau situé en face et des conditions d'accès bien définies.



Objectifs et orientation d'aménagement

Objectifs recherchés

- ▶ L'orientation d'aménagement du « Vieux Moulin 1 » a pour objectif de favoriser l'accueil d'habitat mixte (environ 60 logements), avec 40% de logements sociaux et attention particulière pour les projets immobiliers destinés aux personnes âgées (logements adaptés, résidences seniors...).
- ▶ qui pourrait s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti en privilégiant le collectif en bordure de voies et l'individuel groupé en limite de l'habitat pavillonnaire existant. L'enjeu est également d'affirmer une certaine frontalité en retrait de la voie avec des ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot pour être en cohérence avec le bâti villageois en front de rue situé en face.
- ▶ Les accès depuis les voies existantes seront localisés en cohérence avec le projet autorisé. L'orientation d'aménagement fixe seul un principe de zone de desserte intégrant voies et stationnement dans la bande de retrait du bâti par rapport aux voies.
- ▶ Au niveau paysager, l'îlot est limitrophe d'un espace vert paysagé et planté qu'il serait intéressant de prolonger et d'intégrer à l'opération sous forme de « coulée » verte.

Orientations d'aménagement - Vieux Moulin 2

Contexte et enjeux urbains

Enjeux urbains à l'échelle de la ville

- ▶ Le secteur du « Vieux Moulin 2 » a une superficie de 0,7 ha et est situé à proximité du centre-ville (500m environ).
- ▶ Il est relié à ce dernier par les rues de la Voie Romaine et la rue du Vieux Moulin.
- ▶ Il s'agit d'un îlot libre de constructions, qui constitue un reliquat de l'urbanisation établie récemment.
- ▶ L'enjeu est de conforter l'urbanité de ce secteur proche du centre-ville, en favorisant un secteur d'habitat mixte avec des conditions d'accès définies depuis la rue de la Voie Romaine.



Objectifs et orientation d'aménagement

Objectifs recherchés

- ▶ L'orientation d'aménagement du « Vieux Moulin 2 » a pour objectifs de favoriser l'achèvement de l'urbanisation de ce secteur en « dent creuse » avec l'accueil d'habitat mixte (environ 40 logements), comprenant 40% de logements sociaux tout en s'intégrant harmonieusement à l'environnement bâti.
- ▶ L'enjeu est également de maîtriser les conditions d'accès de ce secteur, ainsi un seul accès est identifié dans le schéma d'orientation (et dans le règlement graphique) depuis la rue de la Voie Romaine.

Orientations d'aménagement – la Beauté et la Voie Romaine

Contexte et enjeux urbains

Enjeux urbains à l'échelle de la ville

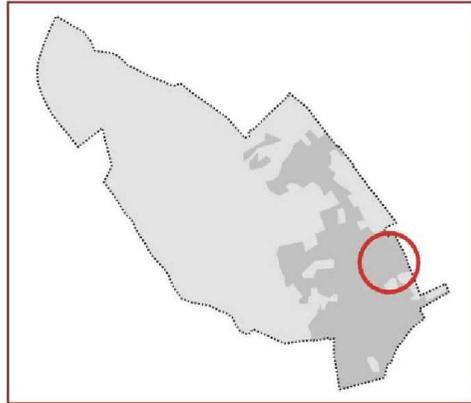
- ▶ Les deux territoires d'orientation d'aménagement sont situés au nord de la commune en limite de la rue de la voie Romaine et au sud du secteur de L'Espagnoulet. L'ensemble est situé dans un secteur d'habitat très aéré, initialement développé en habitat diffus du fait de l'assainissement non collectif.
- ▶ Deux territoires sont identifiés : le secteur de la Beauté d'une surface de 1 ha et le secteur de la voie Romaine d'une surface de 1,95 ha. Ces territoires intègrent un foncier libre avec de grandes parcelles, et des potentialités de mutation d'habitat existant à proximité.
- ▶ La voie romaine, soumise à un trafic important, nécessite aujourd'hui des travaux de requalification important pour être en mesure de desservir en toute sécurité les constructions existantes et celles à venir. Une première tranche de travaux permettra à court terme de réaménager la voie jusqu'au carrefour de la rue de Thuret. Les autres tranches ne sont pas encore programmées.
- ▶ Aujourd'hui, ce territoire est desservi par le réseau public d'assainissement et son développement présente un enjeu important afin de permettre une évolution harmonieuse et d'assurer également un maillage et une continuité avec le développement futur de l'Espagnoulet.



Objectifs et orientation d'aménagement

Objectifs recherchés

- ▶ Les deux orientations ont pour objectif principal de favoriser un aménagement cohérent en terme de d'accès sur la rue de la Voie Romaine et en terme de maillage de voirie pour désenclaver ce foncier libre. Ainsi les deux secteurs identifient de façon précise les points de raccordement avec cette voie et dans une perspective de lien également avec le secteur de l'Espagnoulet à terme. Pour des raisons de sécurité, les accès sur la voie romaine ne seront pas considérés comme suffisants à la desserte d'une opération nouvelle tant que les travaux de requalification de la voie romaine n'auront pas été réalisés. Un maillage piéton vélos est également identifié qui s'inscrit dans une vision globale de projet inter-quartiers et de perméabilité et de lien entre l'Espagnoulet et la zone verte de Garonne.
- ▶ Un autre objectif est également poursuivi, celui de favoriser l'accueil d'un habitat mixte (environ 130 logements) qui s'inscrit harmonieusement dans le tissu pavillonnaire environnant.
- ▶ Sur le secteur de la Beauté, l'enjeu est d'affirmer à proximité du hameau de la beauté un front bâti en continuité avec le bâti villageois du hameau, ce bâti serait implanté en retrait par rapport à la voie, permettant l'accueil de quelques places de stationnement. Un habitat mixte est à favoriser.
- ▶ Sur le secteur de la Voie Romaine, l'enjeu est de permettre un maillage et une desserte cohérente de ce foncier libre, avec l'accueil d'un habitat mixte.



 Périmètre de l'opération d'aménagement

1 - Vocations à conforter ou à créer

 Habitat mixte (collectif, groupé et individuel)

2 - Principe de traitement des accès et des espaces publics ou collectifs

 Espace collectif, zone de desserte et de stationnement de l'opération

3 - Principe urbain et paysager

 Implantation du bâti en retrait de l'espace public

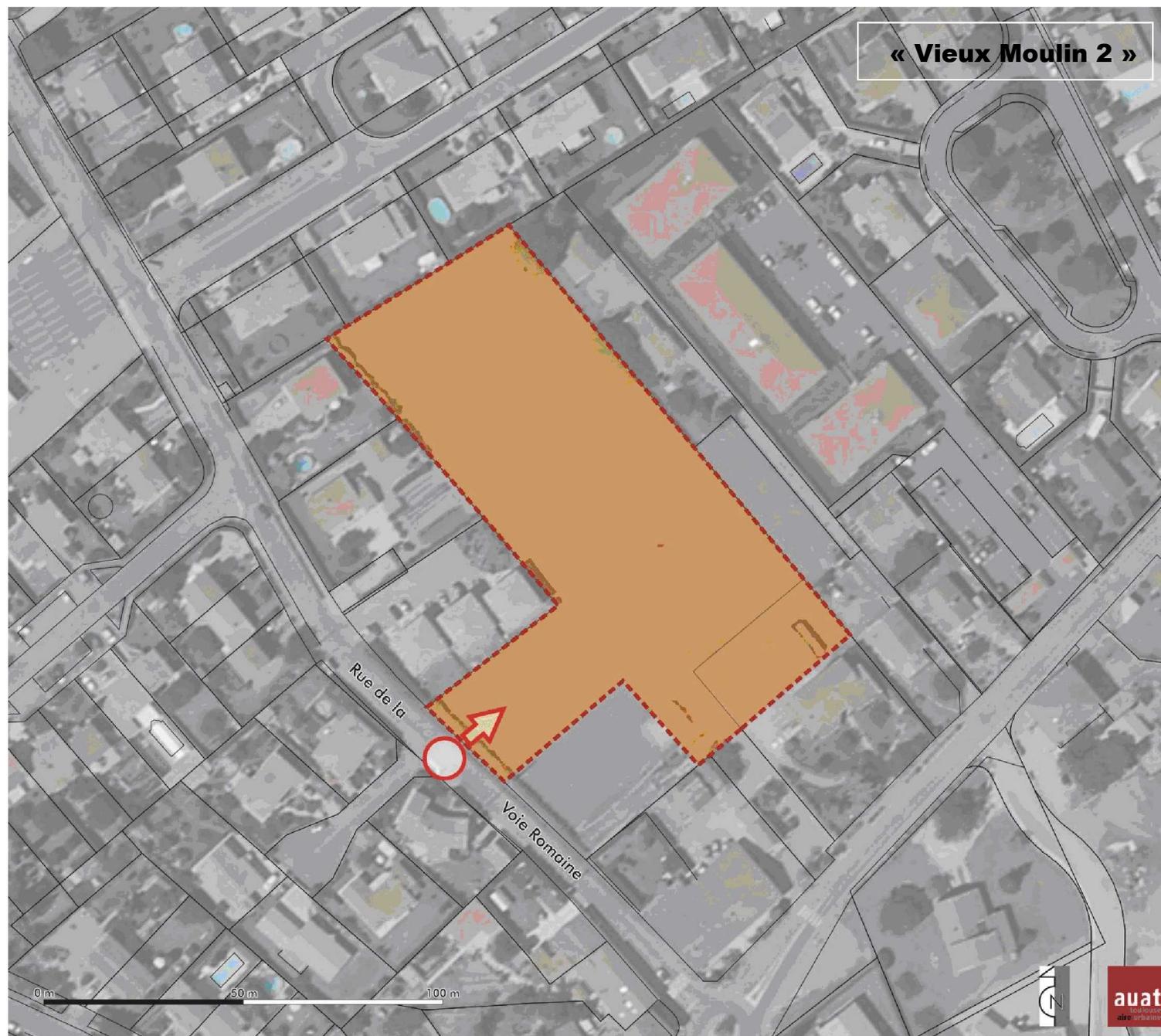
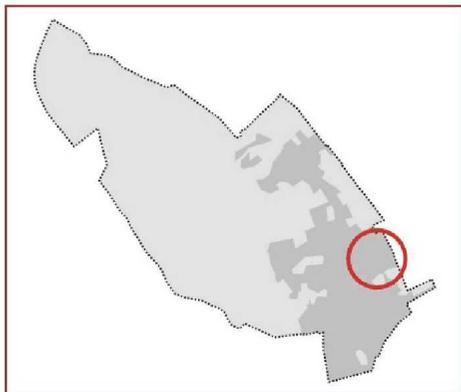
 Principe d'espace vert

 Ouverture, perspective visuelle (principe)

4 - Conditions préalables à l'aménagement de la zone

Des travaux devront être réalisés sur la rue du Vieux Moulin et rue de la Voie Romaine : aménagement de trottoirs et de stationnement longitudinal





« Vieux Moulin 2 »

 Périmètre de l'opération d'aménagement

1 - Vocations à conforter ou à créer

 Habitat mixte (collectif, groupé et individuel)

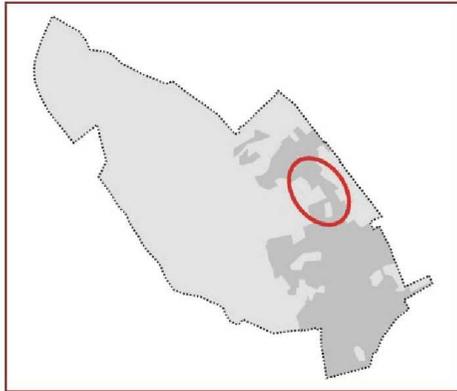
2 - Principe de traitement des accès et des espaces publics ou collectifs

 Principe d'accès de l'opération

 Croisement avec rue à traiter

4 - Conditions préalables à l'aménagement de la zone

Des travaux devront être réalisés sur la rue du Vieux Moulin et la rue de la Voie Romaine : réalisation d'un trottoir



Secteur « La Beauté et la Voie Romaine »

Périmètre de l'opération d'aménagement

1 - Vocations à conforter ou à créer

Habitat mixte (collectif, groupé et individuel)

Habitat existant, potentiel mutable à terme

2 - Principe de traitement des accès et des espaces publics ou collectifs

Espace collectif, zone de desserte de l'opération

Principe d'accès de l'opération

Accès à prévoir à terme

Croisement avec rue à traiter

3 - Principe urbain et paysager

Implantation du bâti en retrait de l'espace public

Principe de liaison douce piétons cycles

4 - Conditions préalables à l'aménagement de la zone

Les accès sur la de la voie Romaine ne seront autorisés que si des travaux de requalification de cette voie sont réalisés

