

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-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

5B23 - OAP Mondonville

Sommaire

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

5B - OAP dans chaque commune

5B23 - OAP Mondonville

- Centre-Ville
- Moulin à vent

Orientations d'aménagement et de programmation – secteur Centre-ville



PERIMETRE DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT



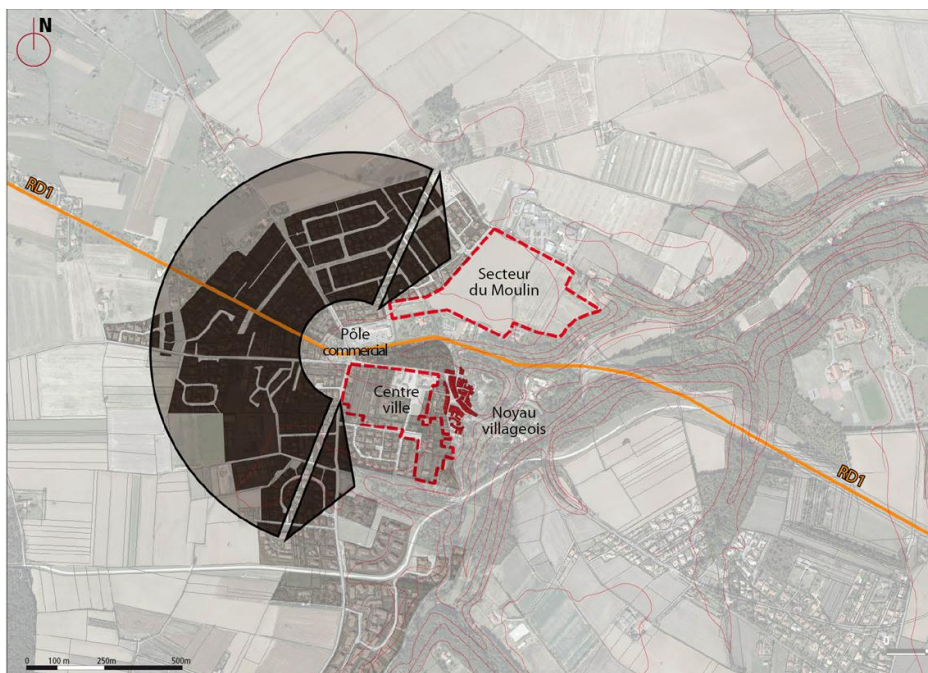
L'objectif est de permettre la mise en œuvre du projet Centre-Ville dans un cadre opérationnel et financier sous la forme d'un PAE communautaire approuvé par DCC du 21 novembre 2011.

En conséquence ; le périmètre de l'orientation d'aménagement du centre-ville intégrée au PLU est délimité en cohérence avec le périmètre du PAE en cours.



ENJEUX GLOBAUX A L'ECHELLE DE LA VILLE

Un projet de ville global autour du secteur Centre ville et Moulin



CENTRE VILLE

Un enjeu d'élargissement et de densification du cœur de ville autour d'un espace public fort, fédérateur.

- Créer une nouvelle Mairie
- Accueillir de nouveaux équipements, services et commerces
- Permettre un renouvellement et une densification de l'habitat
- Requalifier l'espace public

SECTEUR DU MOULIN

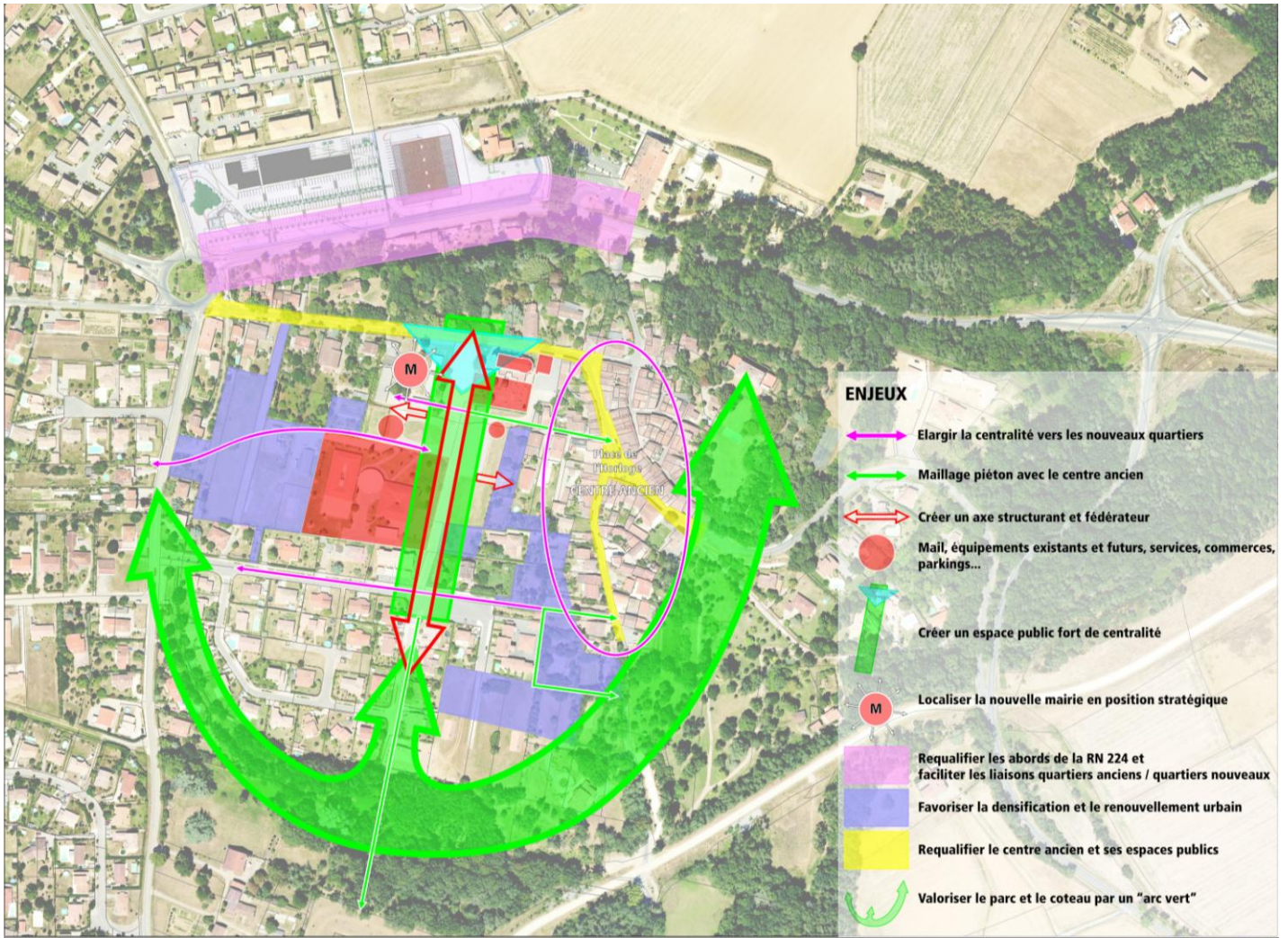
Un enjeu urbain et paysager : révéler le site en lien avec le grand paysage et le centre villageois

- S'appuyer sur les éléments remarquables du site pour « fonder » les bases de son organisation spatiale
- Créer une relation de co-visibilité entre le secteur du moulin et le noyau villageois
- Favoriser les liaisons douces de proximité vers le pôle commercial, de services et le noyau villageois
- Favoriser la diversité des espaces publics et privés; préserver les atouts du site en belvédère au dessus de la vallée

Le projet du centre-ville s'inscrit dans un projet urbain global articulé au territoire du Moulin, dans une logique de continuité urbaine : via notamment l'entrée de ville RN224 à réaménager, des ouvertures et des liaisons physiques par des modes doux à créer entre ces deux espaces. Enfin, le renforcement des équipements du centre s'inscrit également en réponse aux besoins des habitants actuels et futurs habitants du Moulin notamment.

Il s'agit de conforter les atouts de la centralité actuelle qui bénéficie d'une cohérence et d'une identité villageoise préservée. L'objectif de la collectivité est de recréer un nouveau cœur de ville autour d'un espace emblématique du type place du centre tout en confortant les équipements structurants de la commune, l'accueil de commerces et de services pour favoriser la proximité et la vitalité du nouveau centre urbain. Cet objectif est complété par la volonté de mener une politique globale d'intensification et de renouvellement de l'habitat dans le centre favorisant une diversification de l'offre et une densification en anticipant l'évolution et la mutation de foncier favorable.





OBJECTIFS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU CENTRE VILLE

Renforcer le coeur de ville et permettre son renouvellement

Il s'agit de créer une nouvelle polarité comportant des équipements et un espace public majeur de centralité accompagnés d'un projet de densification du centre avec de l'habitat mixte en harmonie avec l'existant, tout en préservant la forme bâtie villageoise le long de la rue principale.

Le projet en cours prévoit :

- la création d'un espace public fédérateur, de type place ou esplanade comme lieu emblématique de la nouvelle centralité qui fédèrera l'ensemble de la vie du centre. Cet espace devra conforter un fonctionnement apaisé de la circulation en favorisant les piétons et les vélos (type place en plateau). Il s'agit surtout d'assurer une qualité de l'espace public où puissent cohabiter en toute sécurité les cycles, les piétons et les automobilistes.
- Un principe de végétalisation de l'espace public (parvis de la mairie et médiathèque) est également prévu pour agrémenter l'espace, ainsi que des espaces verts existants ou à créer prévus pour mettre en valeur et favoriser le paysagement des différents lieux.
- l'accueil de nouveaux équipements publics structurants : la nouvelle mairie et la médiathèque qui constitueront les éléments attractifs forts du centre.
- le développement de nouveaux commerces et services autour de cette place pour conforter la vie et l'animation du centre.
- l'aménagement d'un maillage de voies structurantes permettant un bon fonctionnement du centre et le désenclavement du secteur ouest en prévoyant notamment une voie structurante transversale (tracé de principe). Les voies existantes devront également être réaménagées.
- L'aménagement des liaisons douces est également prévu en articulation notamment avec le noyau villageois, ce qui permettra également des ouvertures visuelles sur le centre ancien.

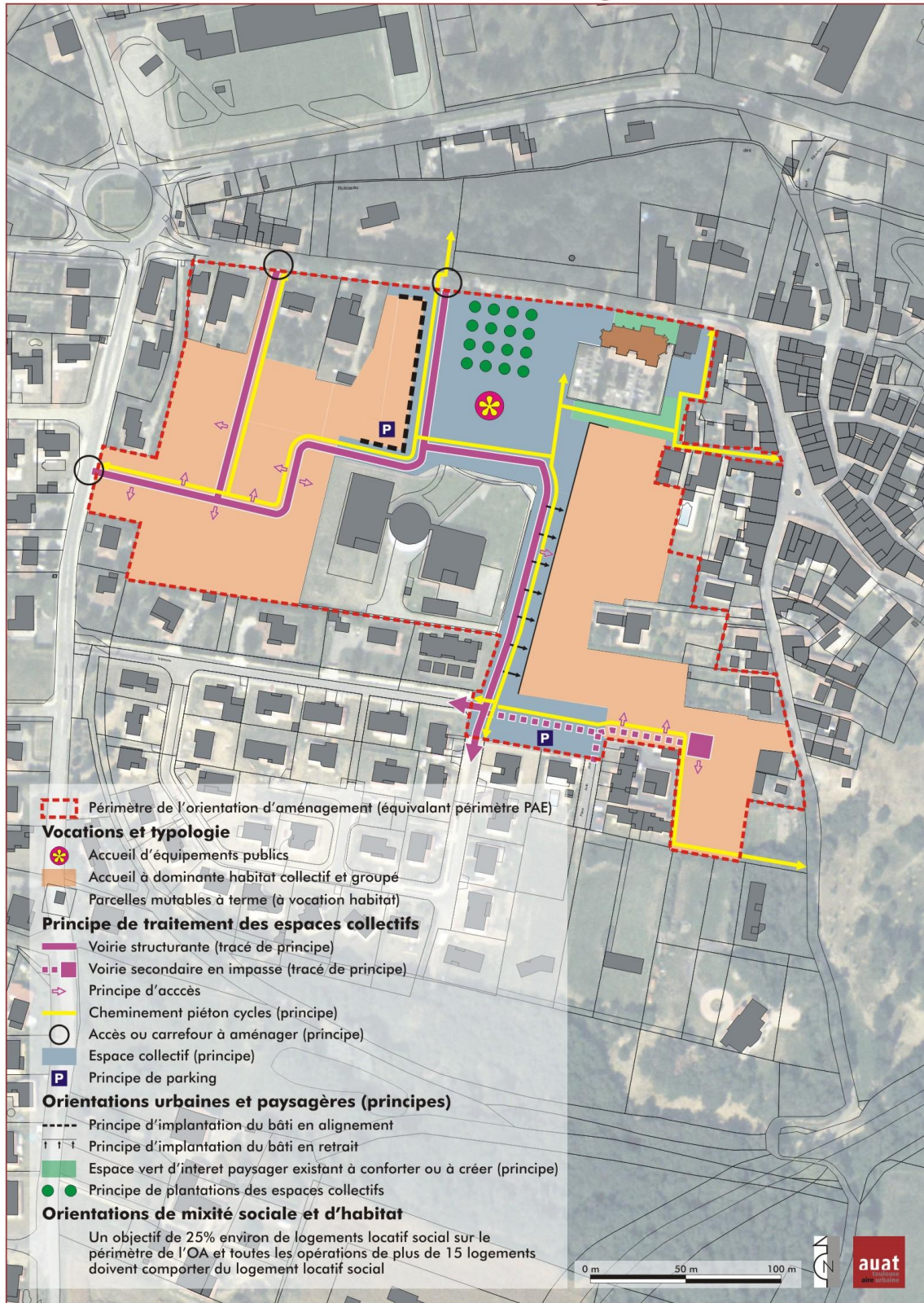
Permettre une mixité d'habitat et sociale

Le projet a pour objectif également une densification et une diversification de l'habitat du centre pour conforter une offre répondant aux besoins divers de la population, tout en s'inscrivant dans les objectifs du programme local d'habitat, il s'agit :

- d'intensifier le centre en favorisant le renouvellement de parcelles bâties mutables ou lorsqu'elles muteront et (ou) la construction de fonds de parcelles ou « dents creuses »
- de permettre l'accueil de l'habitat diversifié sur les formes et les typologies en prévoyant d'habitat diversifié: collectif et groupé sans exclure quelques individuels.
- de prévoir un objectif d'accueil de 25% environ de logement locatif social dans le périmètre de l'orientation d'aménagement en prévoyant aussi que toutes les opérations de plus de 15 logements doivent comporter du logement locatif social.

Orientation d'Aménagement du PLU modifié et approuvé le 17 décembre 2015

Mondonville - Orientations d'aménagement - Centre ville



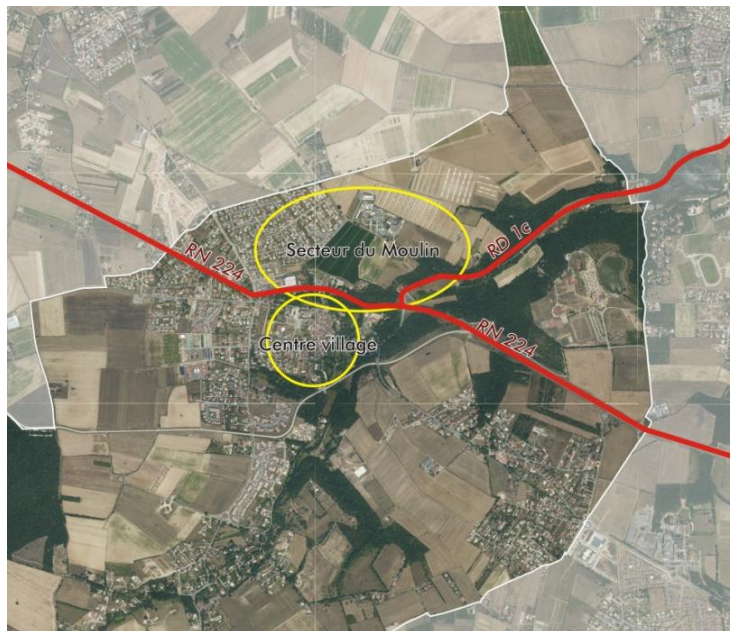
OAP du Moulin à Vent

Situation de la zone du Moulin dans son contexte global

Le territoire du Moulin est localisé au Nord-Est du centre-ville. Le territoire se situe sur un plateau en belvédère au-dessus de la vallée et ruisseau du Gagéa.

Le territoire, constitue un paysage d'interface, entre zone agricole du plateau et zone urbanisée à proximité.

Un boisement significatif sur le talus du Gagéa marque le paysage et la limite avec le site du Moulin. Un patrimoine bâti ancien jouxte le site dans sa globalité : ancien Moulin, ancienne ferme (restaurant Latour), avec des perspectives intéressantes sur l'église et le noyau ancien.



Les principes du projet retenus pour l'opération du Moulin et les conditions techniques

Le projet urbain du futur quartier du Moulin sur une 1^{ère} phase qui sera ouverte à l'urbanisation sur 7 ha environ, s'articule autour des principes d'aménagement suivants :

→ Créer un quartier d'habitat mixte avec 30 % de logement locatif social, en assurant une greffe à l'existant

L'urbanisation globale du quartier s'organise sur la base d'une densité graduée, assurant une intégration la plus douce possible à l'habitat individuel et collectif environnant. Le projet prévoit l'accueil d'environ 280 logements sur 7 ha environ avec un habitat mixte : petit collectif à R+1 ou R+2 maximum, de l'individuel groupé et sous forme de lots individuels et une résidence sénior.

→ Favoriser les déplacements en modes doux à l'intérieur du quartier et en lien avec le centre-ville, les commerces et les services

L'enjeu pour la collectivité dans ce projet urbain du Moulin est d'encourager les déplacements de proximité en vélos et à pied. Pour ce faire, un réseau structurant de piétons cycles est projeté sur le quartier du Moulin en favorisant les connexions avec le réseau existant. Ces principes permettent de raccorder le futur quartier du Moulin au centre-ville et la nouvelle centralité ainsi qu'en liaison avec le centre commercial à proximité. Ces cheminements doux seront notamment organisés en direction des arrêts de bus (Panedautes au nord du secteur du Moulin et Eglise et Foyer Rural dans le village de Mondonville).

→ Créer un quartier de qualité environnementale, composé d'espaces ouverts, d'espaces verts et d'une gestion intégrée de l'eau

Le principe du projet s'appuie sur la mise en valeur de l'environnement naturel et urbain : noyau ancien, boisement... le projet crée de l'espace vert collectif et permet des transparences visuelles. Il est proposé une véritable promenade à l'intérieur du quartier, constituée par le mail planté aboutissant sur le parc -belvédère. Ce dernier de superficie au moins de 6000 m², constitue un lieu de vie agréable du quartier, un belvédère qui met en valeur les vues sur la vallée du gagéa, le noyau ancien et l'église, enfin il permet également un espace de transition avec l'environnement immédiat, notamment le restaurant «La Tour».

Un espace placette ou plateau mixte à dominante piétonne sera également prévu au cœur du quartier, il permettra de créer un lieu de centralité et d'identité du quartier.

En termes d'amélioration de l'environnement et du paysage, le projet prévoit la valorisation du bassin de rétention existant.

→ Permettre une desserte fonctionnelle et aisée du quartier à partir du réseau de voirie et du transport en commun

L'accès principal à cette nouvelle opération se fera par le chemin de Panedautes. Dans cette logique, celui-ci sera réaménagé de façon plus urbaine (trottoirs) avec un tourne-à-gauche à aménager au croisement avec la route d'Aussonne (conformément aux emplacements réservés du PLU). Une partie de ces travaux de voirie sera imputée au porteur de projet dans le cadre de la convention de projet public partenarial (PUP).

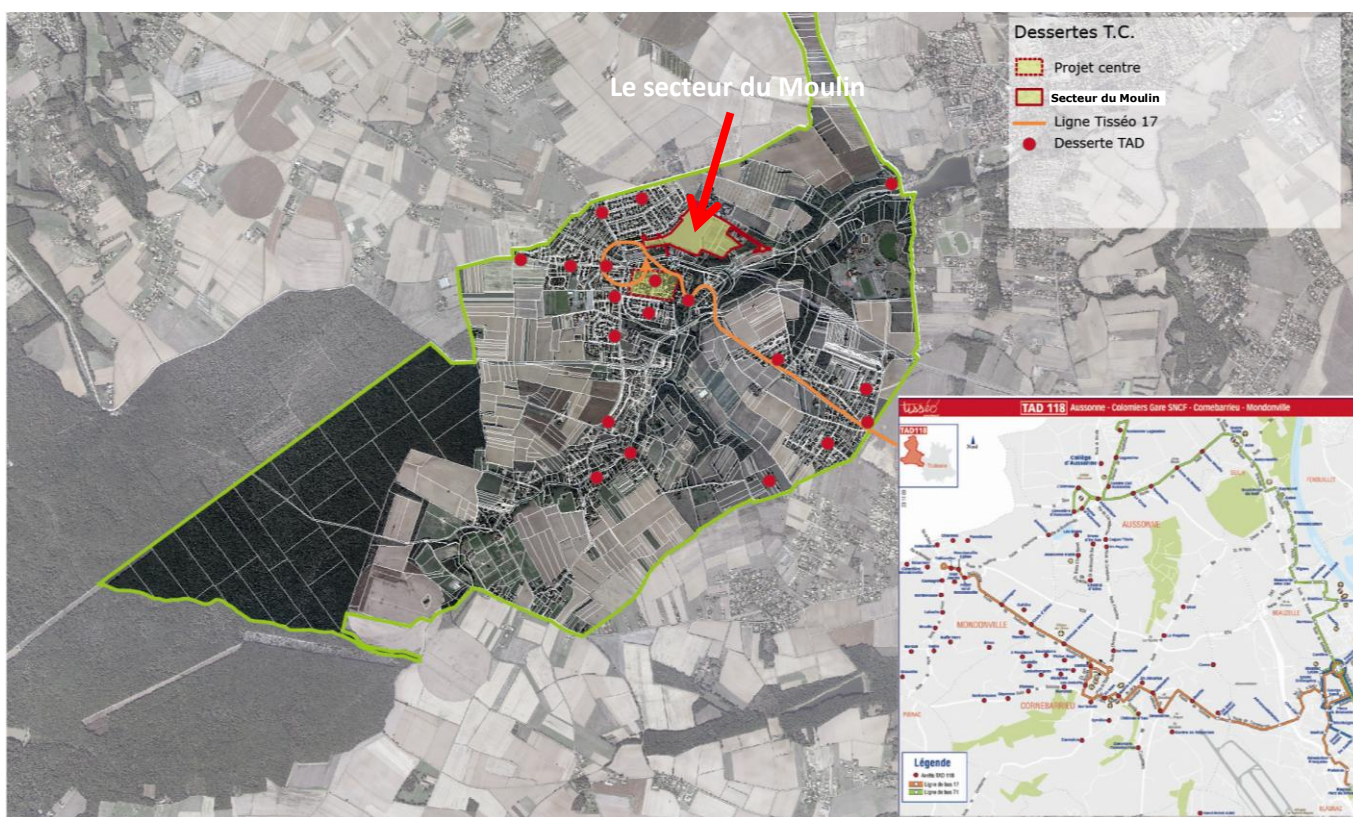
Un deuxième accès possible à l'opération du Moulin se fera depuis l'allée des Amandiers. Seuls ces deux accès routiers permettront de desservir cette zone.

Le réseau secondaire structurant de l'opération du Moulin est constitué par deux voies principales, dont une Nord-Sud et l'autre Est-Ouest. Cette dernière sera en impasse provisoire dans l'attente d'un prolongement futur vers la zone à urbaniser restante. La desserte des ilots se fait prioritairement par des voies tertiaires bouclées.

Des impasses seront possibles si elles sont justifiées au regard de la forme urbaine ou du type de destination proposée.

En terme de transport, le quartier du Moulin n'est pas directement desservi par une ligne de transport collectif mais il est situé proche de la ligne de desserte régulière de transport en commun Tisséo N° 17, qui ne fonctionne qu'en heure de pointe à raison d'une fréquence de 15 minutes. En dehors des heures de fonctionnement de la ligne régulière, la desserte est assurée par les TAD 120 et 118 qui marchent bien. Ainsi, des aménagements piétons seront favorisés en direction de ces arrêts de bus.

Le réseau transport en commun sur la commune



→ Une desserte pour tous les réseaux prévue pour le projet envisagé du Moulin

- Les réseaux d'eaux usées :

Concernant les réseaux d'assainissement, la zone de Moulin est desservie par des réseaux d'assainissement collectif situé au droit de cette zone.

En effet, ce secteur, classé en assainissement collectif au plan de zonage d'assainissement, est équipé de deux réseaux en diamètre 200mm :

- un situé au Sud Est, côté Allée des Albizzias,
- un second au Nord, chemin de Panedautes.

Ces deux réseaux existants sont suffisants pour évacuer les nouveaux effluents générés par ce projet d'urbanisation.

- **Le réseau d'eaux pluviales :**

La zone est desservie par :

- des fossés en bord de route au niveau du chemin de Panedautes et un bassin de rétention public situé côté Allée des Albizzias.

Compte tenu de la topographie de la zone Moulin, deux évacuations sont nécessaires :

- l'une le long du Chemin de Panedautes qui doit être recalibré en intégrant une évacuation régulée des eaux pluviales de ce bassin versant du projet,
- l'autre vers le bassin de rétention régulé existant qui permettra une gestion des eaux pluviales commune au projet et au quartier en conservant le volume actuel du bassin ainsi que son débit de fuite.

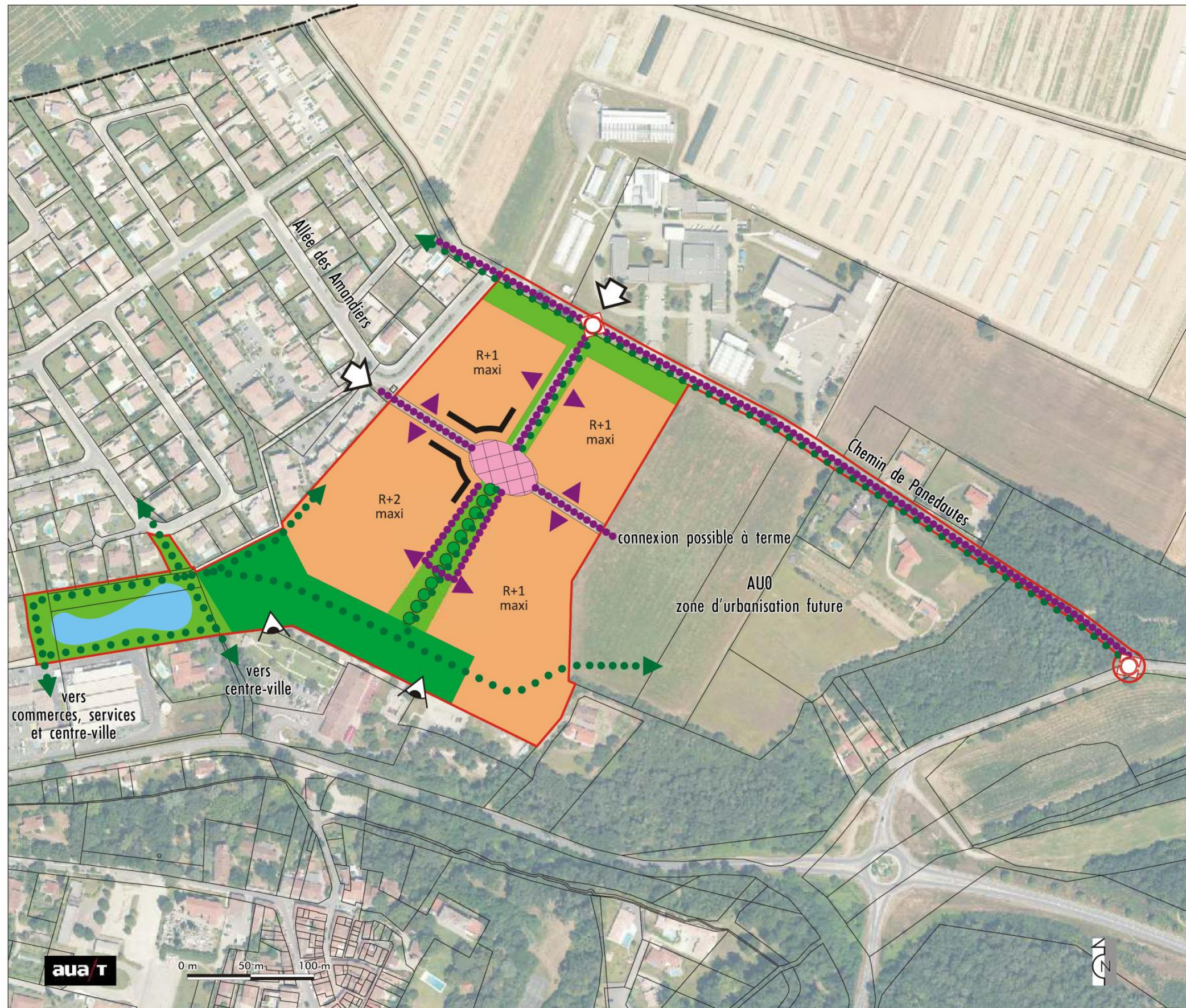
- **Le réseau d'eau potable :**

La zone du Moulin est notamment desservie par le château d'eau de Merville et est équipée par :

- un réseau situé chemin de Panedautes, allée des Albizzias et allée des Amandiers dont la pression est à renforcer au regard de ce projet d'urbanisation par des travaux sous le chemin de Bouconne et sous la route de Daux. Ces travaux font l'objet de la signature d'une convention de projet public partenarial (PUP). Ces travaux serviront aussi pour assurer la défense incendie.

- **Le réseau d'électricité**

Le réseau actuel d'électricité est suffisant pour desservir le futur quartier du Moulin.



- Périmètre d'orientation d'aménagement
(les tracés sont donnés à titre de principe)

- Vocations à conforter ou à créer**
- Secteur à dominante d'accueil d'habitat mixte

- Principe de traitement des espaces collectifs et ou publics**
- Voirie structurante à créer ou existante à réaménager (primaire ou secondaire)
- ▲ Accès potentiels aux îlots par des voies secondaires
- Croisement de voies ou carrefours à traiter
- Espace collectif à aménager, type placette, plateau mixte
- Liaison structurante modes doux
- ↗ Accès obligatoire à l'opération

- Principes urbains et paysagers**
- Principe de frontalité du bâti à marquer sur placette
- Mail planté
- Parc du belvédère (surface au moins 6 000 m²)
- Espace vert collectif paysagé
- ~ Bassin de rétention EP existant à valoriser
- 👁 Perspective visuelle vers le centre ancien et l'église