

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
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

5B28 - OAP Pin-Balma

Sommaire

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

5B - OAP dans chaque commune

5B28 - OAP Pin-Balma

- Secteur Aufréry
- Pastoureau

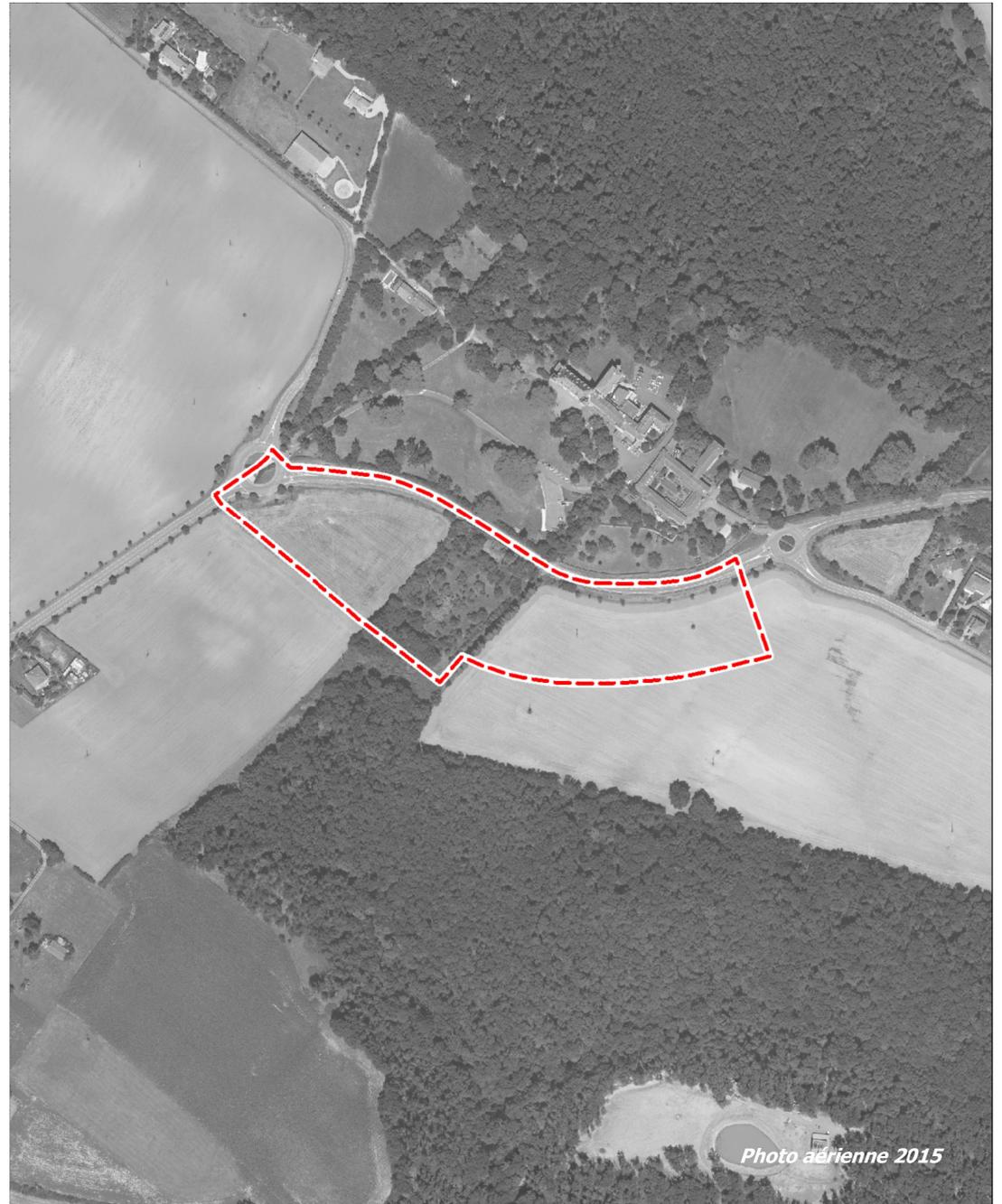
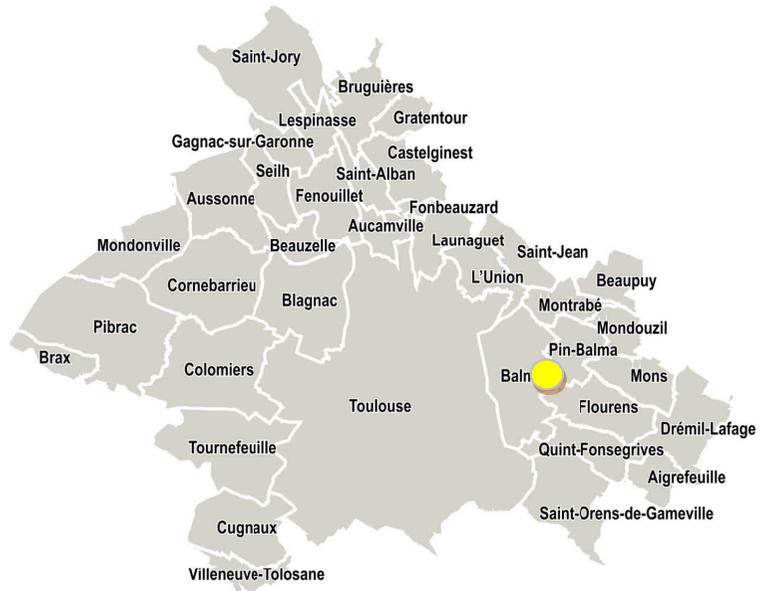
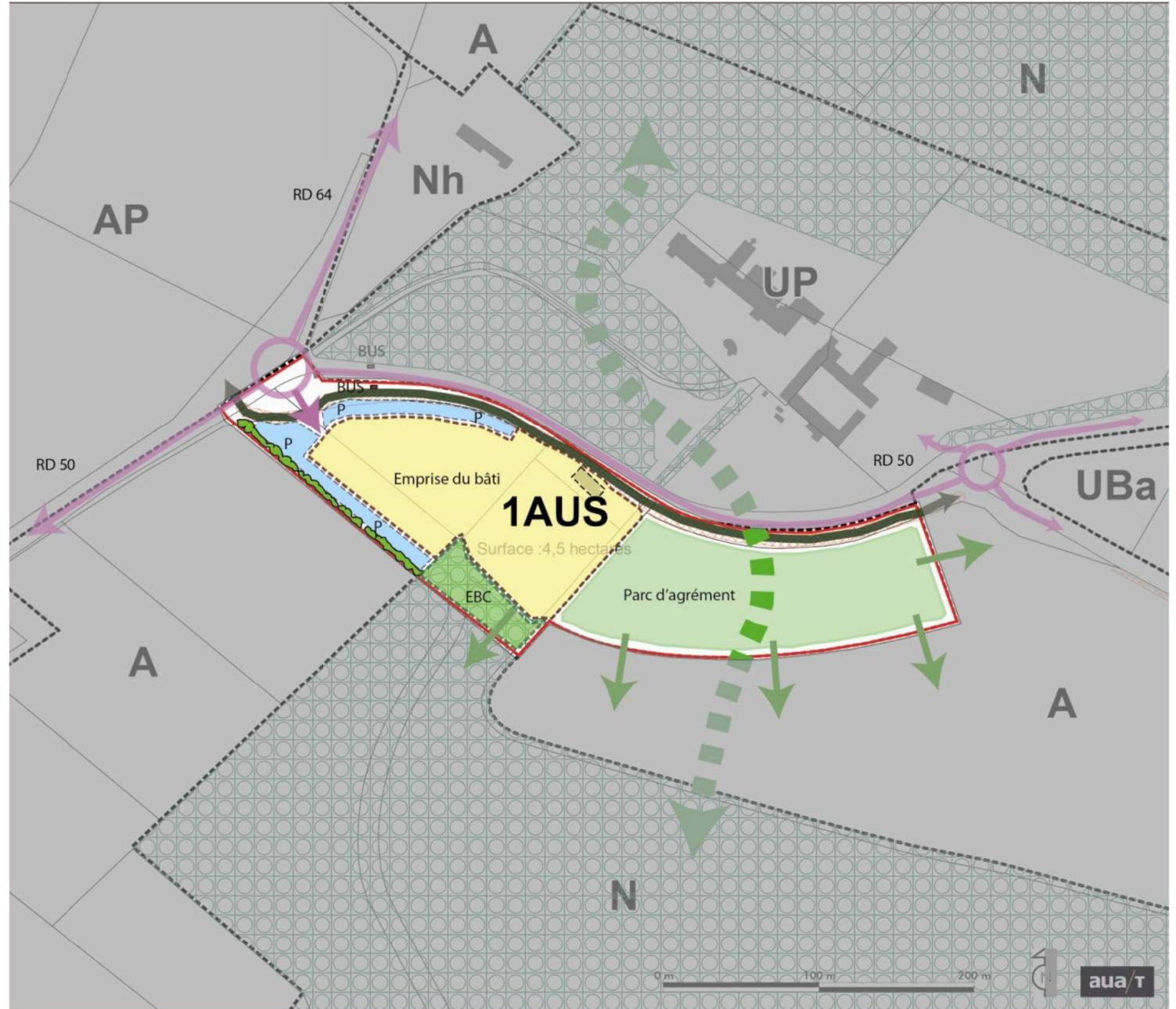


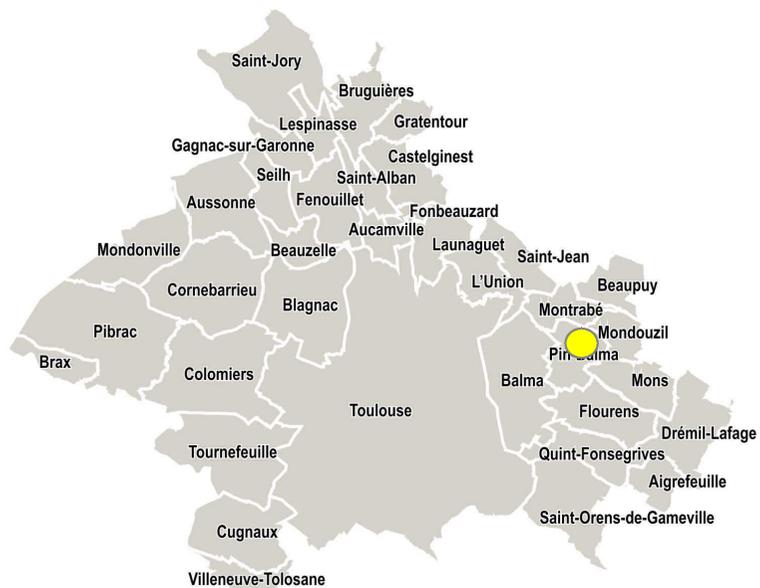
Photo aérienne 2015



Perspectives visuelles et paysagères:

-  Continuité écologique
-  Perspectives visuelles
-  Parc d'agrément et limite thérapeutique extérieure
 - espace de loisirs et d'équipement
 - les clôtures devront permettre d'assurer la continuité écologique ainsi que la circulation des espèces
-  Accès au site
-  Réseau vert cyclable de TM
-  Limite d'emprise du bâti
-  Limite d'emprise du stationnement
-  Espace boisé classé
-  Arrêt de Bus (positionnement de principe)
-  Ecran végétal





Situation 7 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ au nord de la route de la Mouyssaguese et au sud de la route des Ecoles.

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**



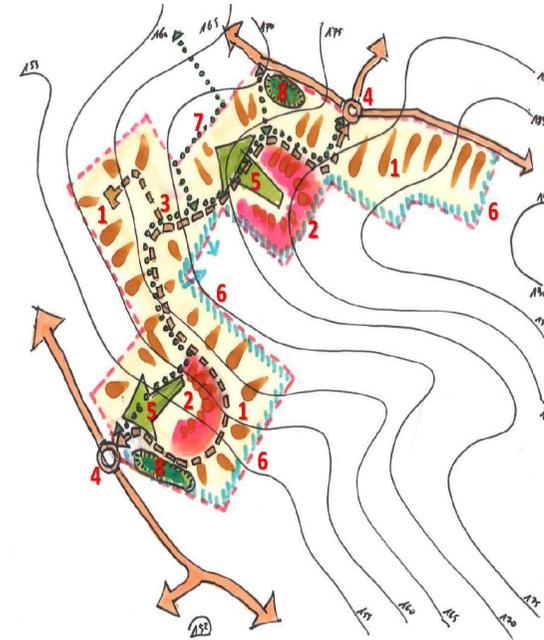
Photo aérienne 2015

Enjeux et objectifs du projet

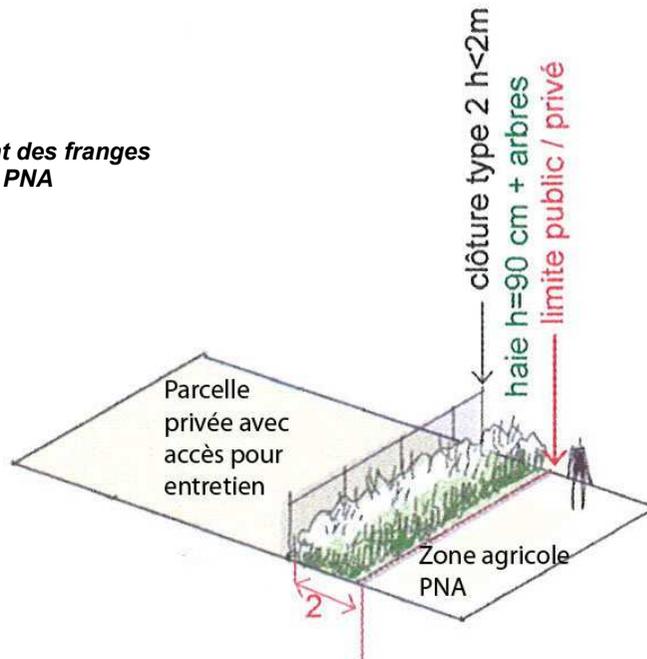
La création d'un quartier mixte d'habitat dans le secteur dit « Pastoreau » d'une superficie de 7 hectares, à proximité avec le Parc Naturel Agricole. Ce secteur est situé dans un site remarquable, en belvédère sur la vallée de la Seillonne. Plusieurs enjeux fédèrent cette orientation d'aménagement :

- ▶ La création d'une voie de maillage et de desserte locale tous modes reliant les quartiers périphériques vers la centralité de la commune.
- ▶ L'accueil d'un habitat mixte permettant de créer un nouveau quartier « Pastoreau » spécifique autour de plusieurs typologies s'intégrant avec l'environnement bâti actuel (habitat collectif, groupé et lots libres).
- ▶ La valorisation d'un site naturel et exceptionnel à l'image des lotissements réalisés précédemment.
- ▶ La mise en scène des vues lointaines et des abords existants, notamment la prise en compte de la zone agricole et des accès des machines agricoles.
- ▶ L'intégration du Parc Naturel Agricole en espace de nature à protéger et à restaurer par la création d'un écran végétal.
- ▶ La prise en compte de la topographie existante entre le site et la vallée de la Seillonne.

Schéma des fondamentaux du projet urbain



Principe de traitement des franges entre espace privé et PNA



- 1** Une forme urbaine en osmose avec le grand paysage
- 2** Une densité maîtrisée, des formes urbaines adaptées au site et une mixité des typologies
- 3** Une voie structurante qui s'inscrit dans un site contraignant
- 4** 2 accès sécurisés sur la route de la Moussaguese et la route des Ecoles
- 5** Une perspective visuelle organisée autour de 2 jardins paysagés
- 6** Un traitement des franges en contact avec le Parc Naturel Agricole et un accès pour les engins agricoles
- 7** Un maillage de liaisons douces piétons/cycles prenant en compte la topographie
- 8** Une prise en compte des contraintes hydrauliques

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ L'opération s'organise sur la base d'un programme potentiel d'environ 80 logements sur un terrain de 7 hectares, soit une densité de 10 logts/ha (dont 12 logements sociaux). La moitié du programme – soit 40 logements – s'inscrit dans la phase 1, l'autre moitié dans la deuxième phase du projet.
- ▶ La proximité du Parc Naturel Agricole sera prise en compte dans l'aménagement des franges du nouveau quartier.

Traitement des espaces partagés

- ▶ Un quartier organisé de part et d'autre de deux espaces verts communs et ouverts sur la vallée (aire de jeux, belvédère sur la vallée de la Seillonne).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- ▶ L'aménagement du secteur et son intégration dans un environnement sensible s'organise grâce à une répartition optimale des densités et des typologies.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

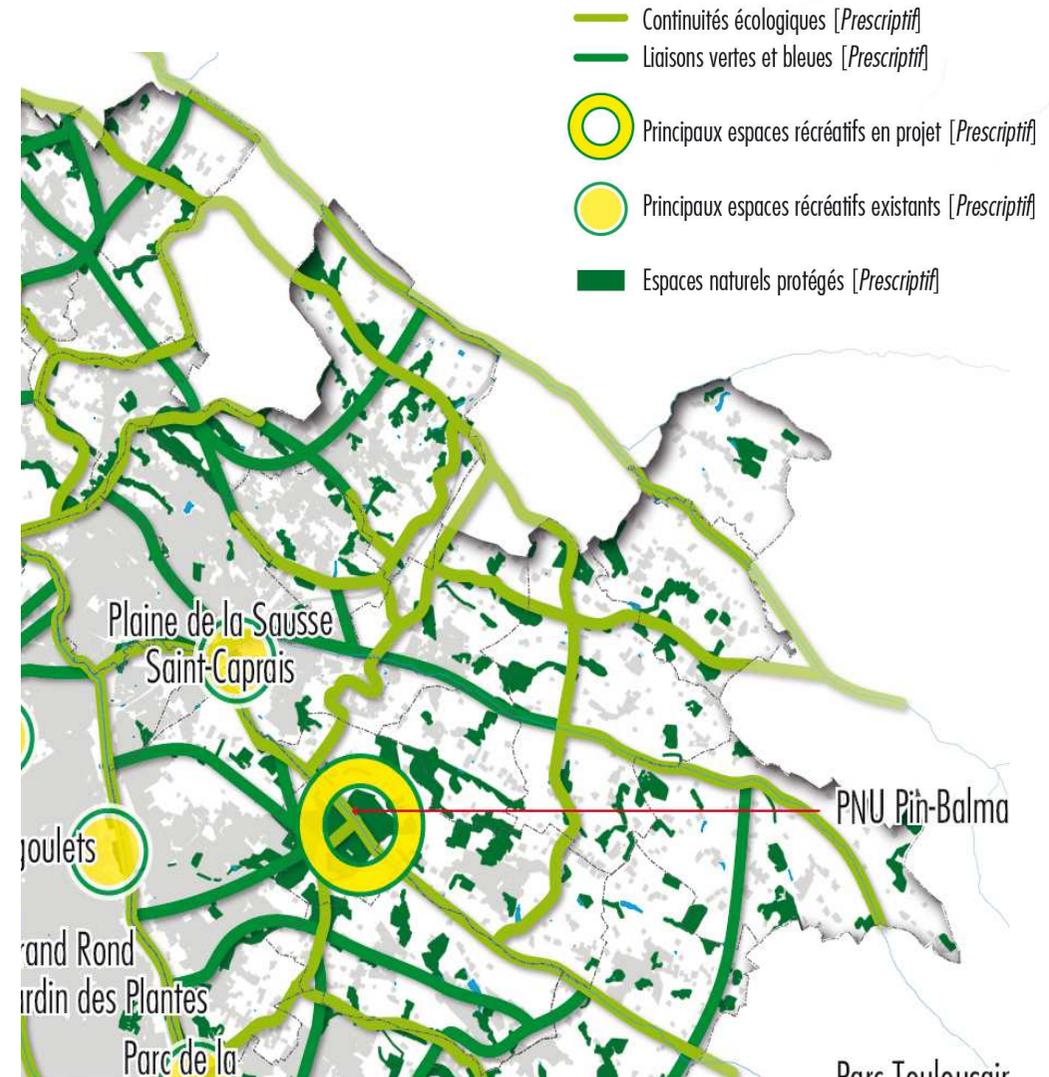
- ▶ Du fait de la forte déclivité du terrain, les enrochements seront à éviter. L'implantation parallèle aux courbes de niveau sera privilégiée.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Les franges et les limites entre zone urbanisée et zone agricole seront traitées grâce à un écran végétal sur le domaine privé.
- ▶ Les clôtures devront être installées en retrait par rapport au domaine privé et seront accompagnées de plantations arbustives.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Le maillage vert et bleu



Localisation du Parc Naturel Agricole au SCoT

- ▶ Créer des espaces verts paysagers pour compléter le maillage vert sur le territoire en direction du corridor de la Seillonne au Sud et vers les réservoirs de biodiversité d'intérêt local au Nord
- ▶ Se référer à la palette végétale de Toulouse Métropole annexée au PLUi-H pour le choix des nouvelles essences.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ La ligne TAD 106 dessert la route des Écoles. Des traversées piétonnes pour rejoindre les arrêts de bus devront être aménagées, afin d'améliorer l'accessibilité des modes actifs aux arrêts de transports en commun.

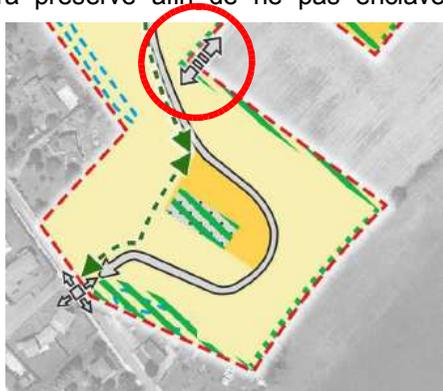
Déplacements modes actifs

- ▶ Une liaison active irrigue le nouveau quartier pour relier les quartiers hauts à la vallée de la Seillonne.
- ▶ Un aménagement cyclable existe le long de la route de la Mouyssaguèse, au sud du projet : l'aménagement d'une traversée piétons et cycles pour rejoindre la piste et le quartier en face à pied devra être prévu lors de la création de l'accès véhicule route de la Mouyssaguèse.

Desserte des terrains par les voies :

- ▶ Deux accès sont à prévoir pour desservir le secteur « Pastoureau » : un sur la rue des écoles au nord et un sur la route de la Mouyssaguèse au sud.
- ▶ Une voie de maillage desservira l'opération. Elle pourra être aménagée en zone 30, et devra comporter deux trottoirs ainsi que du stationnement longitudinal pour pouvoir accueillir le stationnement visiteur, en priorité à proximité du logement social.

Un accès pour les véhicules agricoles sera préservé afin de ne pas enclaver l'exploitation agricole.



Desserte des terrains par les réseaux

Eaux pluviales

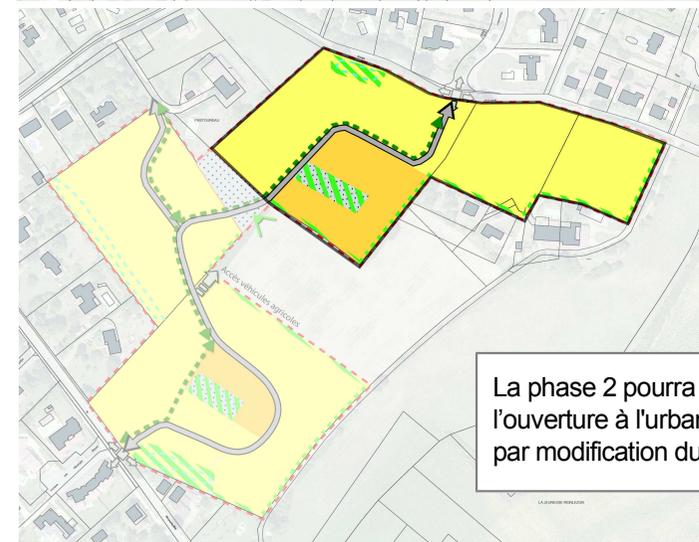
- ▶ Indépendamment de la limitation de rejet imposée de 10l/s/ha sur une période de retour de 20 ans, les bassins de rétention de la phase 1 de l'OAP devront être conçus avec un volume de rétention suffisant pour gérer de façon autonome, c'est-à-dire sans rejet, une pluie vingtennale. Ceci, afin de compenser l'impossibilité de rejet vers le réseau pluvial de la rue de la Mouyssaguèse en période de crue du cours d'eau.

Phasage du projet

PROJET GLOBAL



PHASE 1 :
Environ 40
logements dont
5 à 6 logements
sociaux



PHASE 2 :
Environ 40
logements dont
5 à 6 logements
sociaux

La phase 2 pourra être réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone par modification du PLUi-H.

--- 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

