

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

5B31 - OAP Saint-Jean

Sommaire

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

5B - OAP dans chaque commune

5B31 - OAP Saint-Jean

- Belbèze
- chemin de Bessayre
- Estaquebiau



Photo aérienne 2015

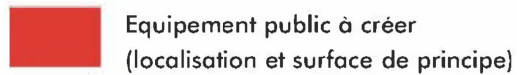
3.1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT de "BELBEZE"

Les orientations d'aménagement

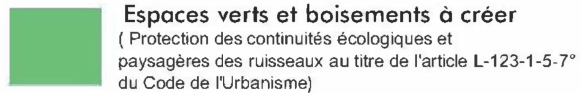


De Belbèze

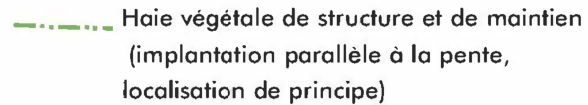
Vocation des espaces



Equipement public à créer
(localisation et surface de principe)



Espaces verts et boisements à créer
(Protection des continuités écologiques et
paysagères des ruisseaux au titre de l'article L-123-1-5-7°
du Code de l'Urbanisme)

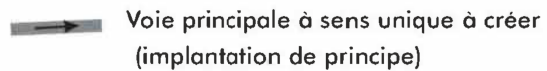


Haie végétale de structure et de maintien
(implantation parallèle à la pente,
localisation de principe)

Accès et dessertes



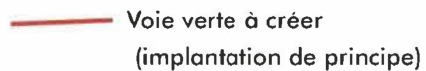
Voie principale existante ou programmée



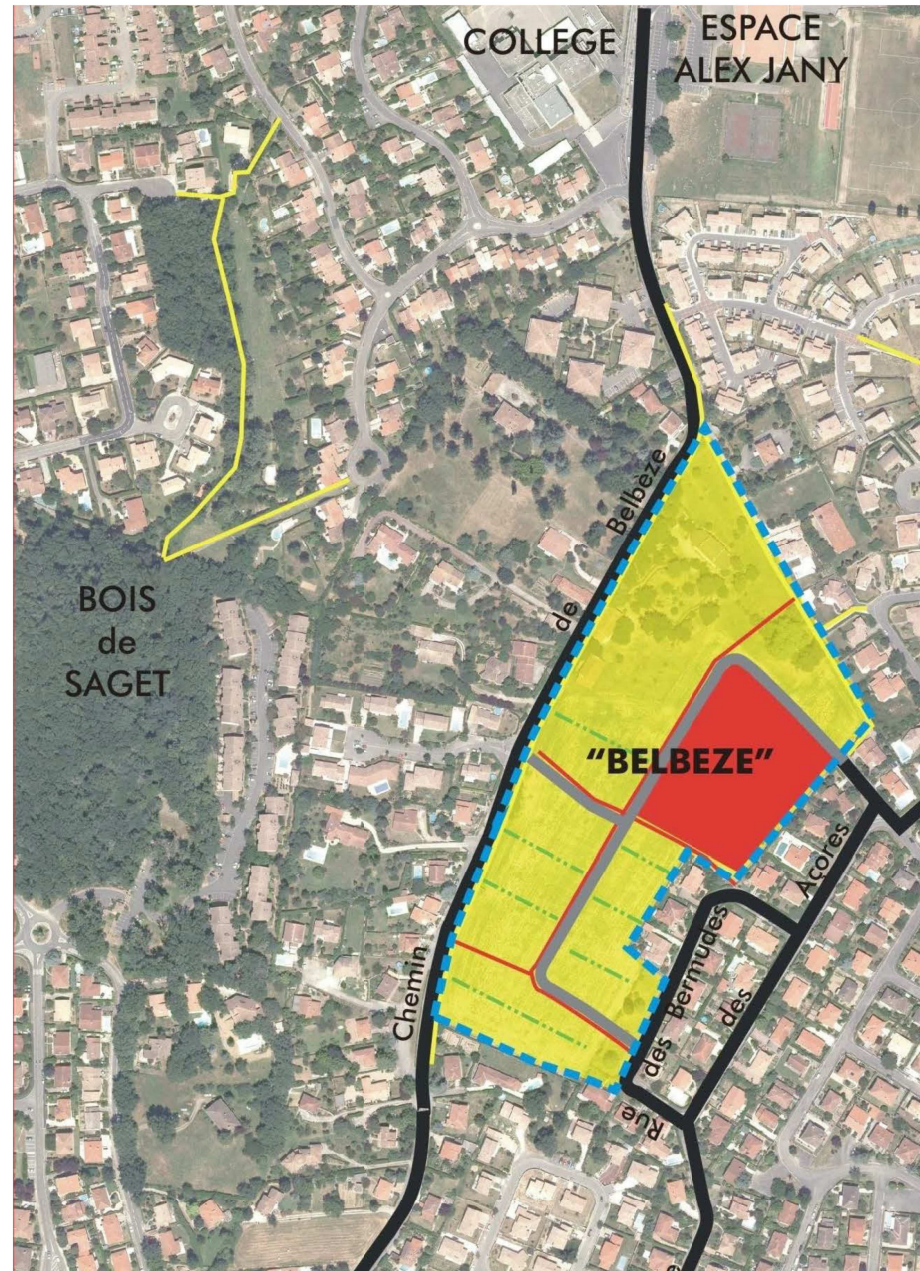
Voie principale à sens unique à créer
(implantation de principe)

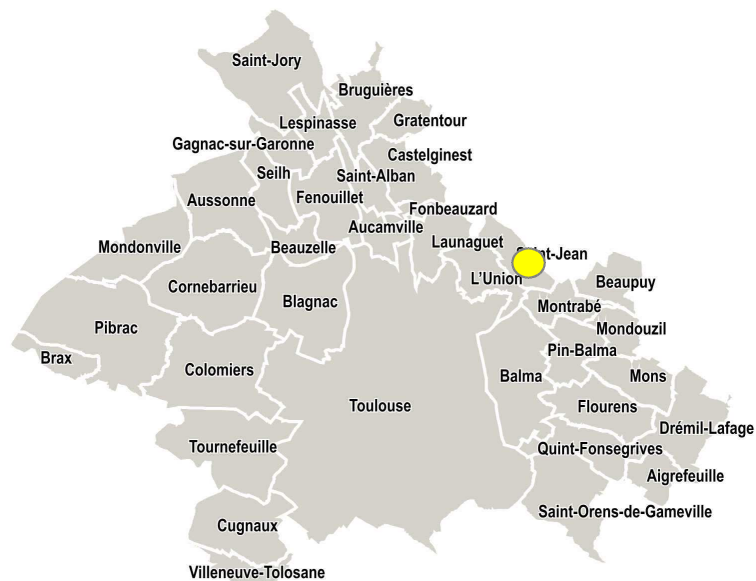


Voie verte existante ou programmée



Voie verte à créer
(implantation de principe)





Situation

23 ha

- ▶ Le territoire de l'OAP est desservi par deux voies structurantes : le chemin de Montrabé au nord-est et le chemin de Bessayre, qui la traverse.
- ▶ Il s'agit d'un territoire de renouvellement urbain situé à un kilomètre à l'est du centre-ville.

Objectifs généraux

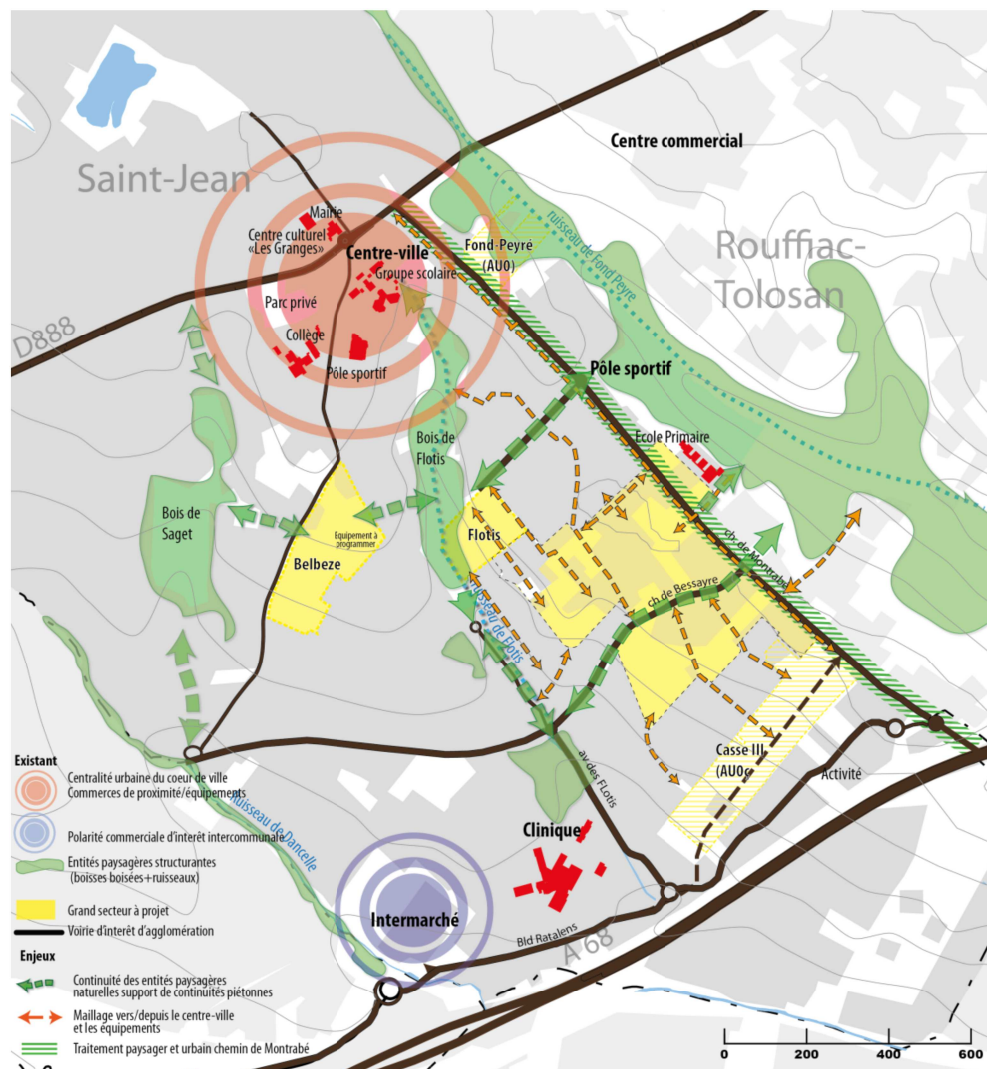
Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **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**

Enjeux et objectifs du projet

Développer la ville sur elle-même au travers d'un projet de renouvellement urbain concerté tourné autour de la trame paysagère

A l'échelle de la commune



A/Mettre en place un projet d'ensemble, prenant en compte l'ensemble des territoires de projet (Belbèze, Flotis, Casse III, Partie Sud de Rouffiac Tolosan) en termes de :

- ▶ Maillage intercommunal et inter-quartiers
- ▶ Choix des formes urbaines et des densités
- ▶ Programmation urbaine (équipements, espaces publics)
- ▶ Continuités paysagères et des continuités piétons/cycles

A l'échelle du territoire de l'OAP



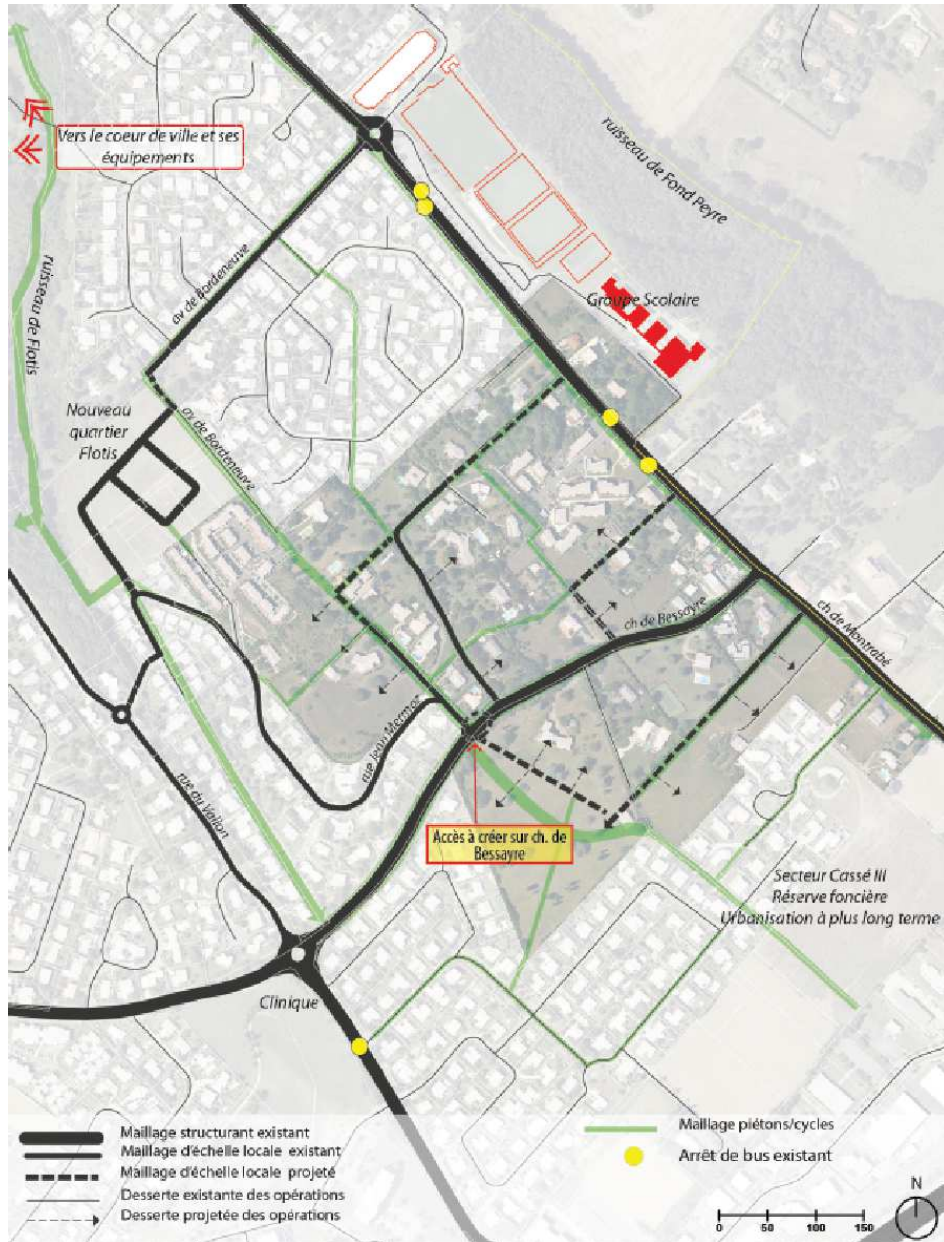
B/ Renforcer la trame paysagère, élément incontournable d'une qualité de vie recherchée, en faisant coexister différentes fonctions :

- ▶ Une fonction de **réservoir de biodiversité** en préservant les entités paysagères existantes à forts potentiels écologiques dans les futurs aménagements (Masses boisées...)
- ▶ Une fonction de **continuités piétonnes et cycles**
- ▶ Une fonction **d'articulation et de tampon entre les quartiers d'habitat existants et les futurs quartiers**
- ▶ Une fonction de **loisirs et de rencontres** au travers des jeux et des cœurs d'îlots

Une trame verte et bleue qui s'ouvre sur le **grand paysage** au travers de points de vue aménagés.



A l'échelle du territoire de l'OAP

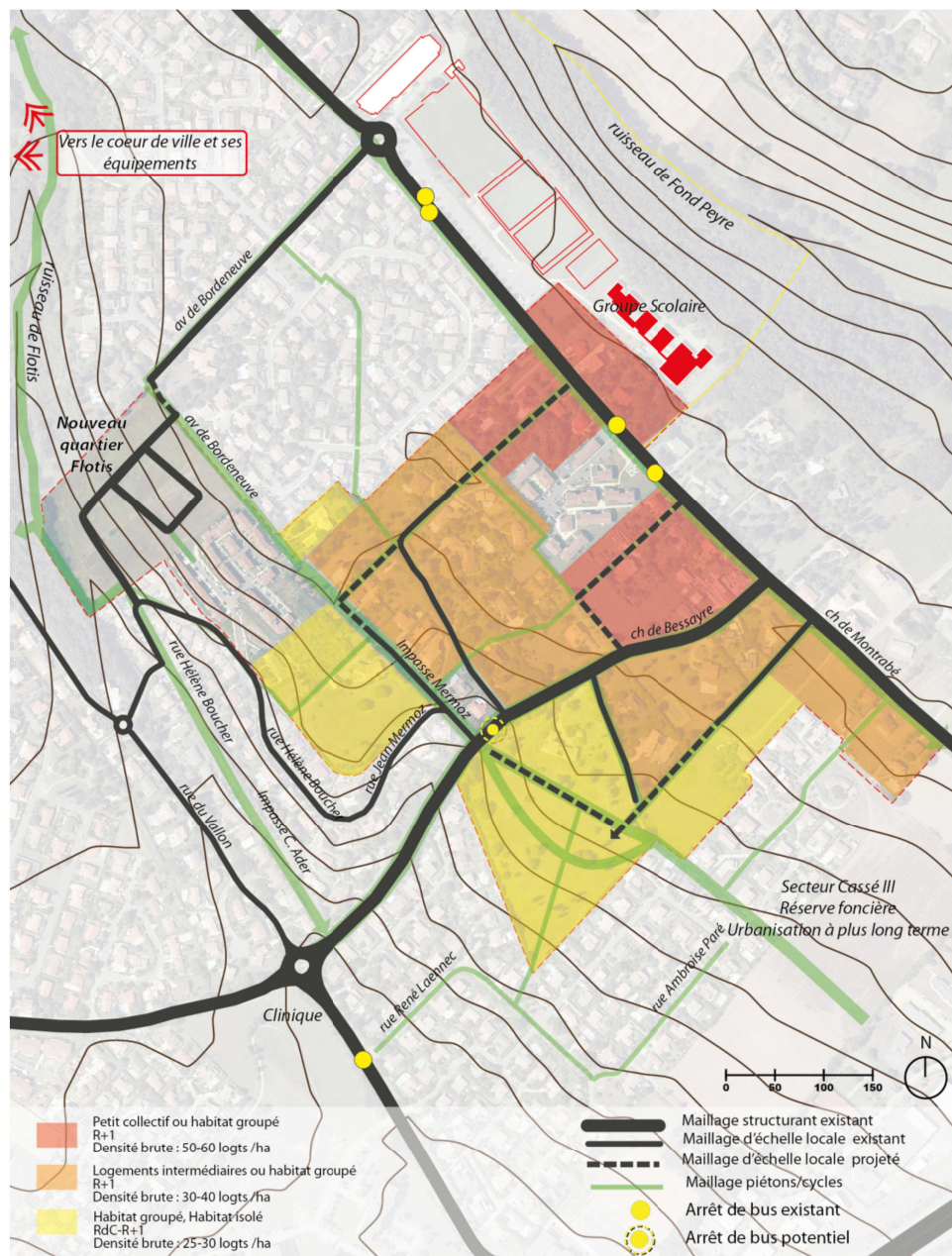


C/Désenclaver le quartier et le relier au cœur de ville (20 min à pied, 6 min en vélo) et aux équipements :

- ▶ **Un maillage piétons/cycles à structurer et à compléter qui doit s'appuyer sur l'armature paysagère existante et la topographie du site**
 - Développer un réseau de proximité pour rapprocher le quartier aux équipements et services du centre ville
 - Aménager ses continuités par une approche paysagère
 - Profiter de ses cheminements pour dégager des points de vue sur le grand paysage
- ▶ **Un maillage viaire d'échelle locale à organiser qui s'appuie sur les voies existantes et la dureté foncière**
 - Permettre aux futures opérations d'être connectées facilement et de manières sécurisées sur les deux axes structurants du secteur : chemin de Montrabé et chemin de Bessayre
 - Mutualiser les accès sur le chemin de Bessayre afin de minimiser les entrées-sorties

La localisation du giratoire et des maillages à créer notamment sur la partie Sud-Est ainsi que l'aménagement d'une continuité piétonne le long du chemin de Bessayre feront l'objet d'une étude plus fine ultérieurement.

A l'échelle du territoire de l'OAP



D/ Maîtriser l'urbanisation et l'intégrer dans la dynamique urbaine de la commune

- ▶ **Des formes urbaines et des typologies à diversifier** afin de répondre aux besoins actuels de la commune et aux perspectives d'évolutions à plus long terme : une alternative aux opérations de logements isolées et refermées sur elles-mêmes
- ▶ **Des surfaces de logements à adapter aux besoins** de la commune (se reporter au Programme d'Orientation et d'Actions du PLUiH)
- ▶ **Une densité cohérente et à maîtriser au regard du contexte urbain :**
 - Une desserte en transport en commun performant non programmée aujourd'hui
 - Chemin de Bessayre, une voie artérielle et encaissée, difficilement franchissable qui tend à enclaver la partie sud du secteur

Densité 35 logts/ha



Densité 35 logts/ha



A l'échelle du territoire de l'OAP

Exemple d'illustration d'implantation des constructions dans la pente

Issu du PLU de la commune de St Chamond – Orientations d'aménagement et de programmation

E/ Adapter l'urbanisation à la topographie et mettre en scène le paysage

- ▶ Des gabarits limités au plus proche du terrain naturel
- ▶ Une implantation des bâtiments le long des courbes de niveau en encastrant ou en accompagnant les constructions dans la pente
- ▶ Un traitement des limites privées végétalisées et des talus limités
- ▶ Des points de vue dégagés vers le grand paysage depuis les points hauts du quartier
- ▶ Des eaux pluviales gérées au maximum en surface support au travers d'un aménagement qualitatif ouvert et accessible pour les habitants

PLU de la commune de St Chamond – Orientations d'aménagement et de programmation

typologie d'habitat
schéma de principes

1 largeur env. 20m
2 largeur env. 30m
3 largeur env. 40m

- 1 collectif intermédiaire
→ position transversale par rapport à la rue
- 2 maisons individuelles groupées
→ côté aval
- 3 maisons individuelles groupées
→ côté amont
- 4 duplex mixtes
→ transition logements/activités

typologie d'habitat
détail «collectif intermédiaire transversale»

- 1 stationnement collectif
→ en R+G
→ accès depuis la rue
- 2 espace ouvert en R+1
→ place
- 3 jardins privés en R+1
→ possibilité de planter devant les logements
- 4 logements en duplex (R+1 & R+2)
- 5 entrée collective sur rue
- 6 aile de desserte des logements (R+1)

typologie d'habitat
variantes selon largeur et relief

1 largeur env. 20m
2 largeur env. 30m
3 largeur env. 40m
4 largeur env. 50m

- 1 collectif intermédiaire
→ position parallèle à la rue
- 2 maisons individuelles groupées
→ côté aval
- 3 maisons individuelles groupées
→ côté amont

typologie d'habitat
détail «collectif intermédiaire parallèle à la rue»

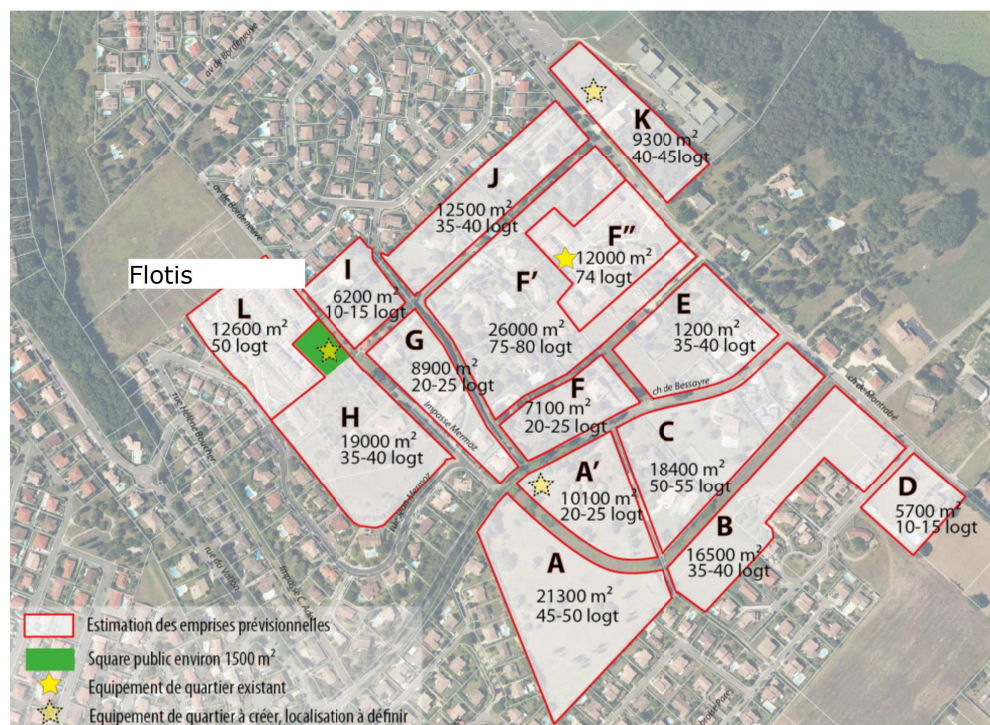
- 1 stationnement collectif
→ en R+G
→ accès depuis la rue
- 2 terrasses privées en R+1 (ou R+2)
- 3 logements en duplex (R+1 & R+2)
- 4 entrée collective sur rue
- 5 aile de desserte des logements (R+1)

32

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

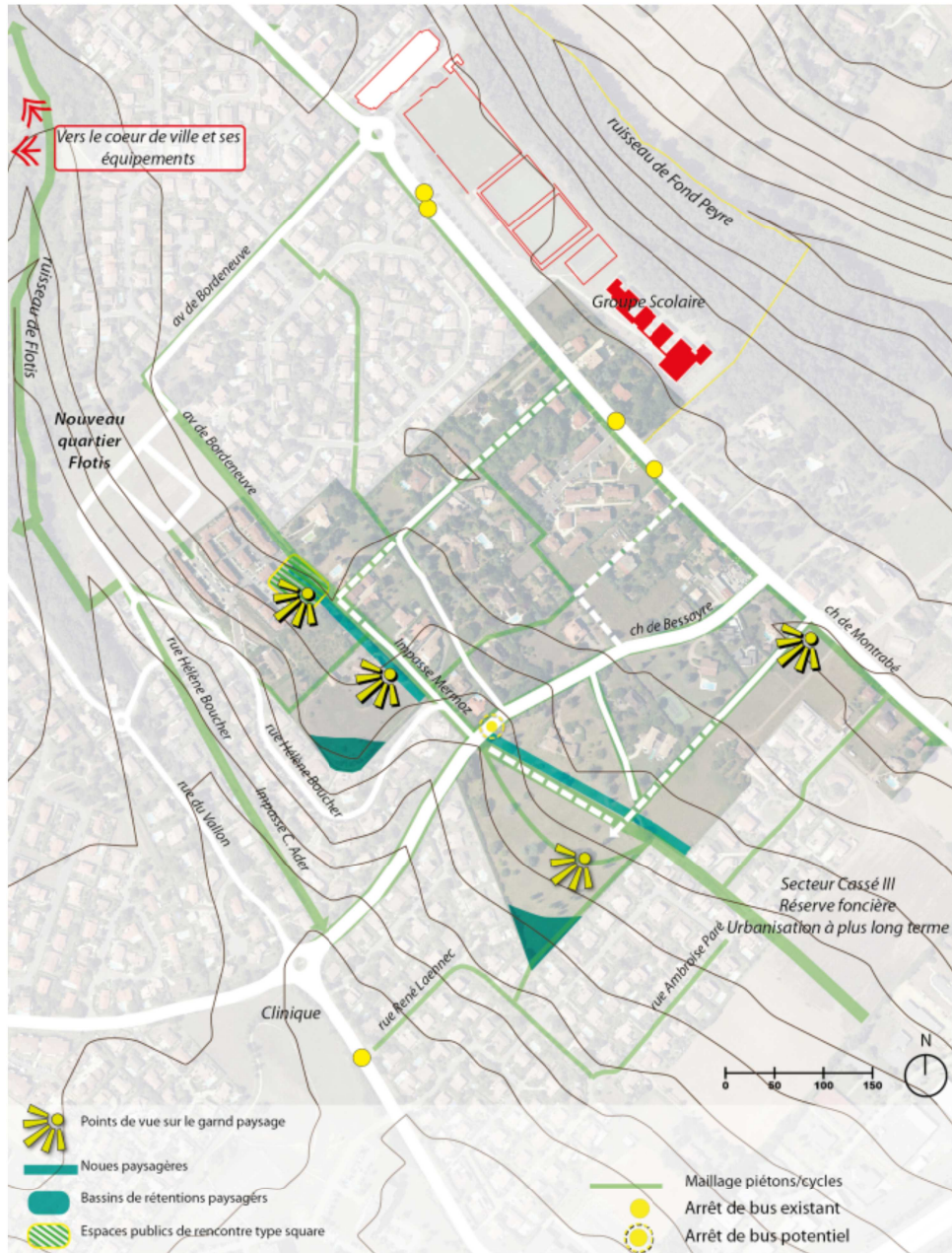
- ▶ Maîtriser la densité et proposer de nouvelles formes urbaines en favorisant une diversification des **formes d'habitat** (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectifs)
- ▶ Accueillir environ 600 logements sur l'ensemble de ce périmètre en renouvellement urbain soit environ **500 logements supplémentaires**.
- ▶ Répartir de manière cohérente les logements selon le schéma indicatif suivant :



- ▶ La part de logements locatifs sociaux attendue est conforme à celle exigée dans le PLUi-H pour l'ensemble du territoire de Saint-Jean. Une part des logements pourra prendre la forme d'accèsion sociale (PSLA) et de logements locatifs intermédiaires
- ▶ Intégrer un équipement de quartier d'une surface de 150 à 200 m². Le périmètre de l'OAP dispose de trois emplacements potentiels pour cet équipement :
 - A proximité du groupe scolaire en lien avec le chemin de Montrabé (emprise opérationnelle K)
 - En cœur de quartier et au plus près des équipements du centre-ville (emprise opérationnelle H)
 - En lien avec le chemin de Bessayre (emprise opérationnelle A')

Traitement des espaces partagés

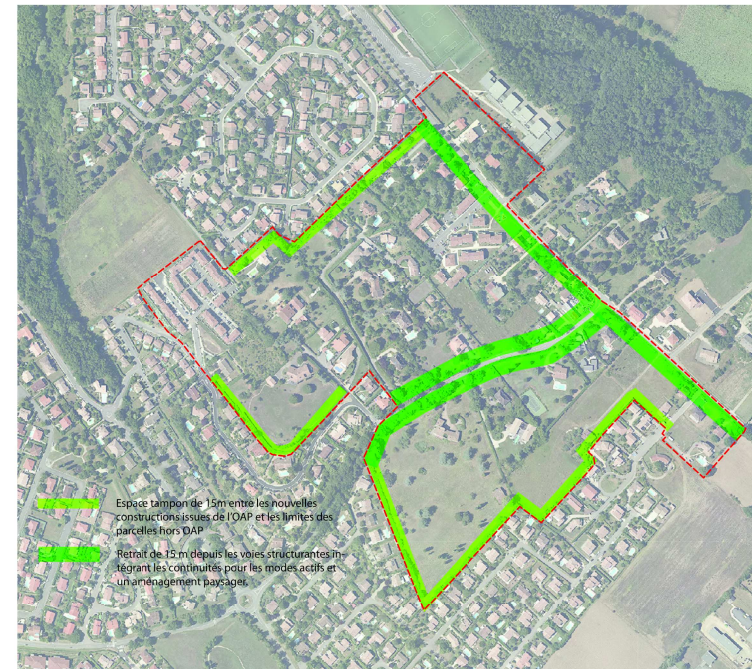
- ▶ Aménager un **espace public piéton et végétalisé de convivialité type square** à l'interface entre les quartiers existants (Flotis) et les quartiers de Bessayre. **Ce square bénéficiera d'un panorama sur le grand paysage et intégrera la végétation existante** ainsi que du mobilier urbain incitant à la détente et à la rencontre
- ▶ **Aménager un axe piétons/cycles structurant (mail planté)** connectant l'avenue de Bordeneuve, le futur square, l'impasse Jean-Mermoz, le chemin de Bessayre et la partie Sud-Est de l'OAP. Cet aménagement **intégrera autant que possible la végétation existante** et sera accompagné par une noue végétalisée. Un alignement d'arbres permettra de rendre plus lisible cet axe fort reliant le cœur des quartiers avec le centre-ville
- ▶ **Végétaliser et rendre accessible les bassins de rétention** liés à la gestion des eaux pluviales en le connectant au maillage piétons/cycles. Ces ouvrages hydrauliques devront s'intégrer au paysage et proposer des espaces de détente et de rencontres.
- ▶ Encourager dans les opérations d'habitat, **la création de cœur d'ilot paysager** favorisant une qualité de cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales. Les arbres isolés de grandes hauteurs, les masses boisées devront être protégés autant que possible



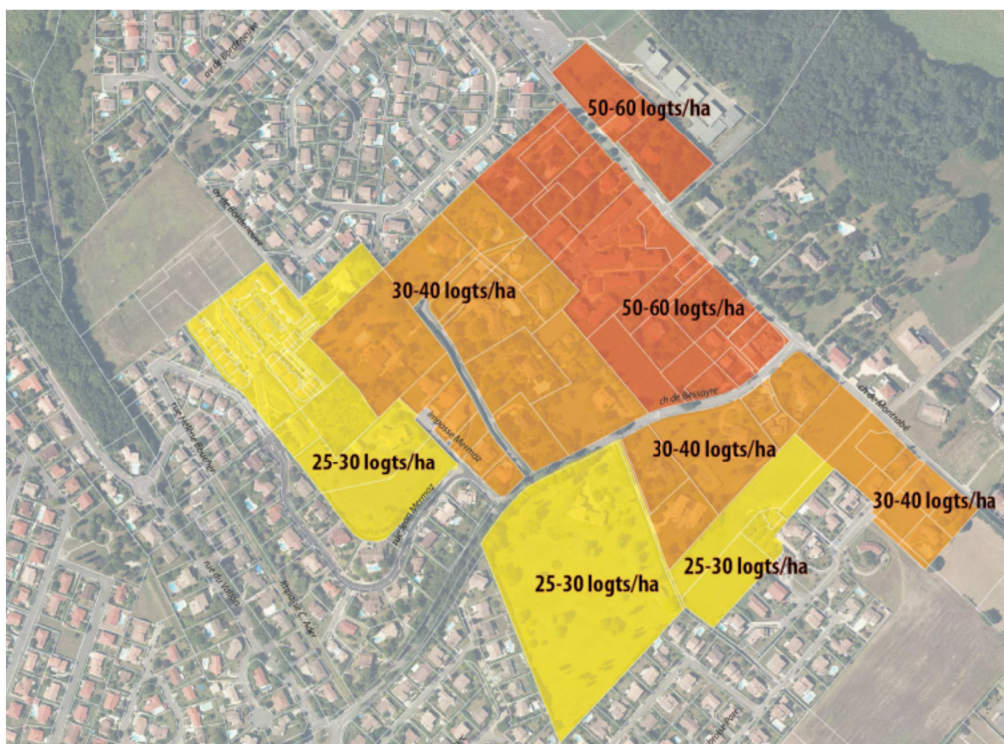
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Donner à voir le long de la RD70, à proximité du groupe scolaire, une certaine intensification du bâti avec une composition harmonieuse et plus urbaine des façades. Une attention particulière sera portée sur l'écriture architecturale et paysagère de cette façade
- ▶ Mettre en place un recul végétalisé de 15 m (plantation d'arbres de moyenne et haute tige) de chaque côté des axes du chemin de Montrabé et du chemin de Bessayre. Ce recul permettra d'intégrer un trottoir et une piste cyclable de 5 m dans le domaine public et un aménagement paysager dans le domaine privé. Ces aménagements s'appuieront sur la végétation existante.
- ▶ Intégrer un espace tampon de 15 m entre les nouvelles constructions issues de l'OAP et les limites des parcelles hors OAP



- ▶ Permettre une **densité maximale de 50-60 logts/ha** en R+1 et R+2 ponctuellement à proximité du chemin de Montrabé, en lien direct avec le groupe scolaire et la ligne de bus
- ▶ Permettre une **densité de 30-40 logts/ha** en R+1 en cœur de quartier et en lien avec l'axe structurant piétons/cycles (mail planté) ainsi qu'au Sud du chemin de Montrabé
- ▶ Permettre une **densité de 25-30 logts/ha** en RdC-R+1 sur les sites les plus en pente et en contact direct avec les quartiers pavillonnaires environnants



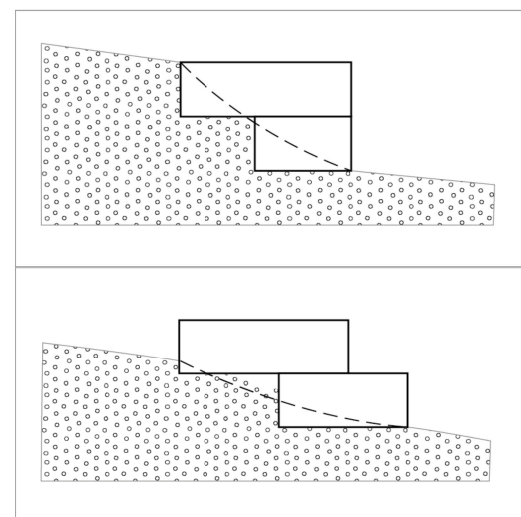
Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Prendre en compte dans la conception de la forme urbaine, la morphologie du site et la topographie existante
- ▶ Adapter les aménagements et les constructions à la pente : Les enrochements sont à éviter, les talus seront limités. Ils devront être plantés et présenter une pente douce.

Les constructions devront suivre le plus possible les courbes de niveaux. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée soit :

- Par encastrement dans le terrain
- En accompagnant la pente (étalement en cascade)



Par encastrement

En accompagnement

- ▶ Maintenir les arbres et bosquets autant que possible
- ▶ Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté en favorisant leur végétalisation. Eviter au maximum les barrières opaques et grillagées afin de permettre l'écoulement des eaux
- ▶ Préserver des vues vers le grand paysage en maintenant des percées visuelles depuis les points hauts : notamment le long du mail planté et depuis le chemin de Montrabé

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Rechercher un aménagement qui **soit compatible avec la préservation des boisements**
- ▶ S'appuyer sur la **palette végétale** (annexée au règlement du PLUi-H) pour le choix des essences à planter sur le secteur dans les espaces publics et collectifs

Les risques et nuisances

- ▶ Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation :
 - suivre les courbes de niveaux pour orienter les bâtiments (faitage parallèle aux courbes de niveau)
 - limiter l'imperméabilisation des sols par des **aménagements permettant l'infiltration de l'eau** et le **maintien d'espaces de pleine terre**

Le confort climatique

- ▶ **Privilégier les logements traversant** et la circulation de l'air
- ▶ **Végétaliser** au maximum les cœurs d'opérations
- ▶ En termes de volumétrie, **favoriser des formes compactes et simples** ainsi que la **mitoyenneté** des constructions

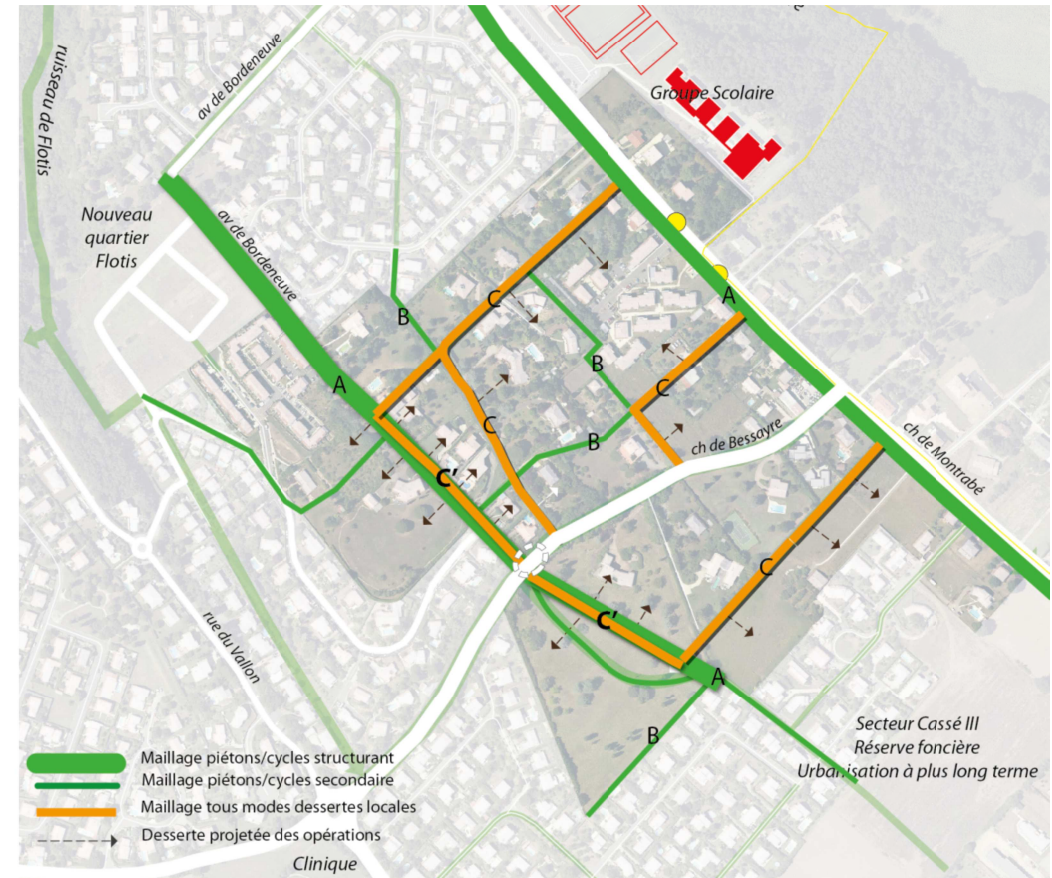
Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le secteur est desservi par des arrêts de Bus situés chemin de Montrabé et avenue de Flotis. Leur accès sera facilité par l'aménagement des continuités piétonnes à l'intérieur des quartiers.
- ▶ Un nouvel arrêt sur le chemin de Bessayre sera conditionné par l'aménagement de la voie (création de trottoir aux normes) et à son attractivité liée à l'urbanisation des quartiers

Déplacements modes doux

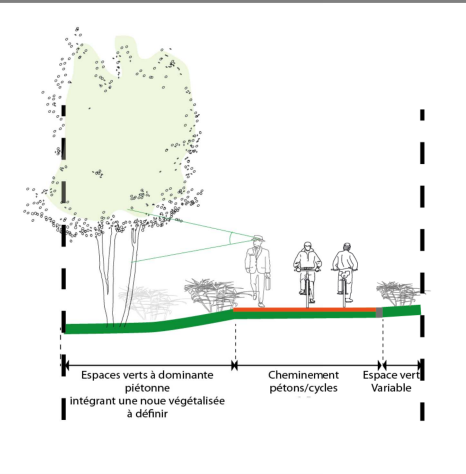
- ▶ **Développer un maillage piétons/cycles de qualité en lien avec les continuités paysagères existantes** raccrochant les cœurs de quartiers aux équipements et commerces de proximité de la commune (principe de maillage ci-dessous) :



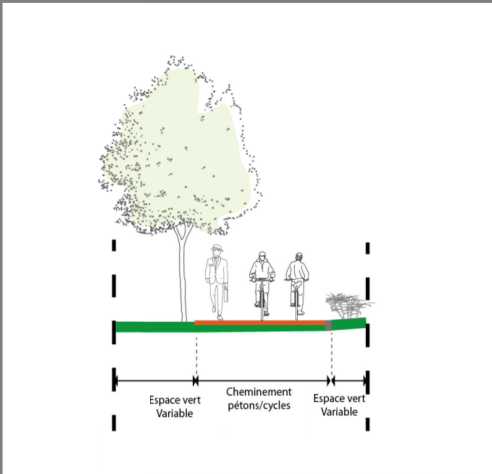
- Aménager un mail paysager dédié, axe structurant accompagné d'une noue paysagère (Profil indicatif A). Le profil devra correspondre à la charte en vigueur de Toulouse Métropole et être validé par la collectivité.

- Aménager des continuités piétons/cycles dédiées secondaires accompagnées d'un aménagement paysager (Profil indicatif B). Le profil devra correspondre à la charte en vigueur de Toulouse Métropole et être validé par la collectivité.

Profil A
Principe de maillage piétons/cycles structurant



Profil B
Principe de maillage piétons/cycles secondaire



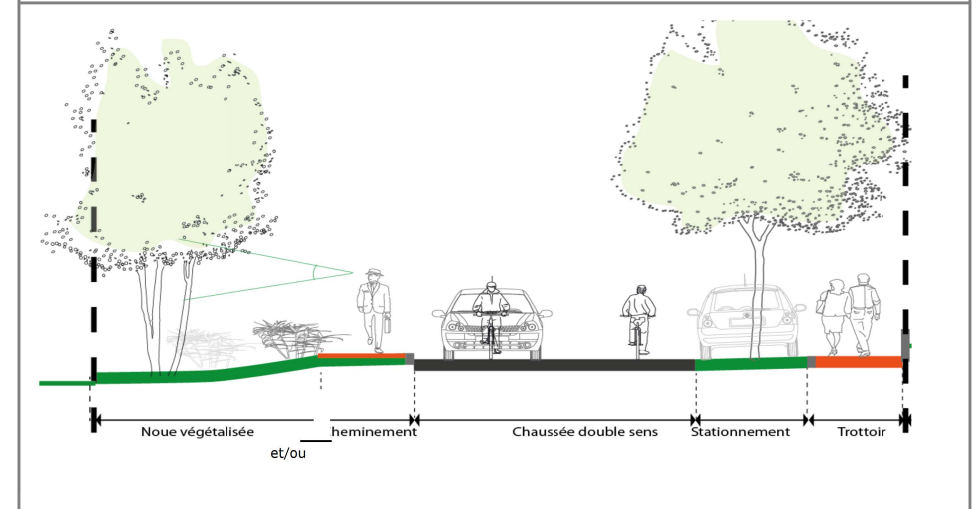
- ▶ S'assurer que les continuités bénéficient d'un **traitement cohérent** (même matériaux, même mobilier urbain...) sur l'ensemble du périmètre de l'OAP
- ▶ Accompagner au maximum ces continuités par un **aménagement végétal**

Desserte des terrains par les voies

- ▶ **Mailler l'ensemble du secteur en mutualisant les accès sur le chemin de Montrabé et chemin de Bessayre**
 - Créer un maillage local mais structurant pour les quartiers (Profil indicatif C et C'). Ces voies devront correspondre à la charte en vigueur de Toulouse Métropole et être validées par la collectivité.
 - Créer des dessertes internes aux opérations en évitant au maximum les impasses

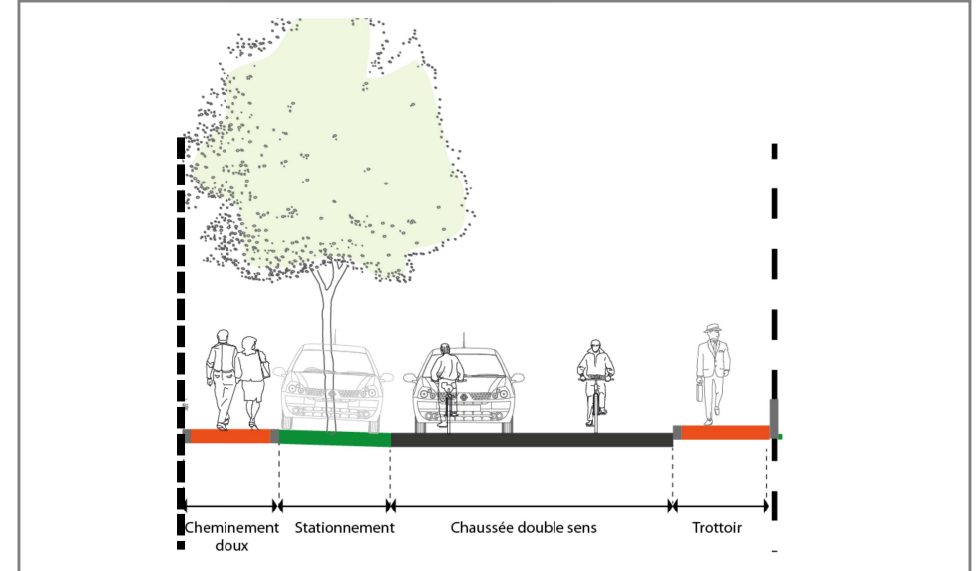
Profil C'

Principe de maillage tous modes
- Voirie +noue -



Profil C

Principe de maillage tous modes



- ▶ **Toutes ces voies seront calibrées et seront limitées à 30 km/h** avec des stationnements et des plantations d'arbres
- ▶ **Créer des antennes en bout de voirie** pour connecter les opérations entre-elles à court et à plus long terme
- ▶ **Aménager un carrefour sur chemin de Bessayre pour desservir les cœurs de quartiers de manière sécurisée**
- ▶ S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** bénéficie d'un **traitement cohérent** (même matériaux, même mobilier urbain...) **sur l'ensemble du périmètre de l'OAP**

Stationnement

- ▶ Stationnement privatif dans l'emprise de la parcelle privée et correspondant aux **normes en vigueur du PLUiH sur le secteur**. Stationnement pouvant être réalisé en surface, en semi-enterré ou enterré, selon le parti d'aménagement et les contraintes du sol
- ▶ **Stationnement sur voirie** à prévoir pour usages transitoires et visiteurs des résidents ou services (un ratio d'une place pour 10 logements sera recherché)

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ La zone située en zonage collectif devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera éventuellement nécessaire.
- ▶ La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Des systèmes de lutte contre l'incendie à l'intérieur de l'OAP devront être envisagés.

Eaux pluviales

- ▶ Le secteur n'est pas réputé favorable à l'infiltration. Un **principe de séparation des eaux** devra être appliqué autant que possible et les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés,...) devront intégrer leur propre gestion pluviale. Il est néanmoins recommandé de s'intéresser aux caractéristiques hydrogéologiques du sol en place pour **s'assurer des possibilités, même minimes, d'infiltration des eaux dans le sol**.

- ▶ Les rejets pluviaux des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter un ratio de 10 l/s/ha et un dimensionnement sur une pluie de période de retour vicennale.
- ▶ Dans le cadre de l'aménagement de la zone, **la gestion pluviale devra favoriser la récupération et les stockages pluviaux** par systèmes hydrauliques aériens à faibles profondeurs. Cela peut se traduire par des noues d'accompagnement de voirie, de grands espaces verts de stockage plurifonctionnels type plaine inondable, etc...
- ▶ Un ou plusieurs bassins de gestion des eaux pluviales sont à prévoir pour répondre aux besoins à l'échelle de l'OAP. Leur localisation sera privilégiée aux points bas du territoire et devra respecter les caractéristiques techniques de ce type d'ouvrage (possibilité d'exutoire,...). Le dimensionnement et leur mise en œuvre sera à étudier avec les services de la Métropole.

--- 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

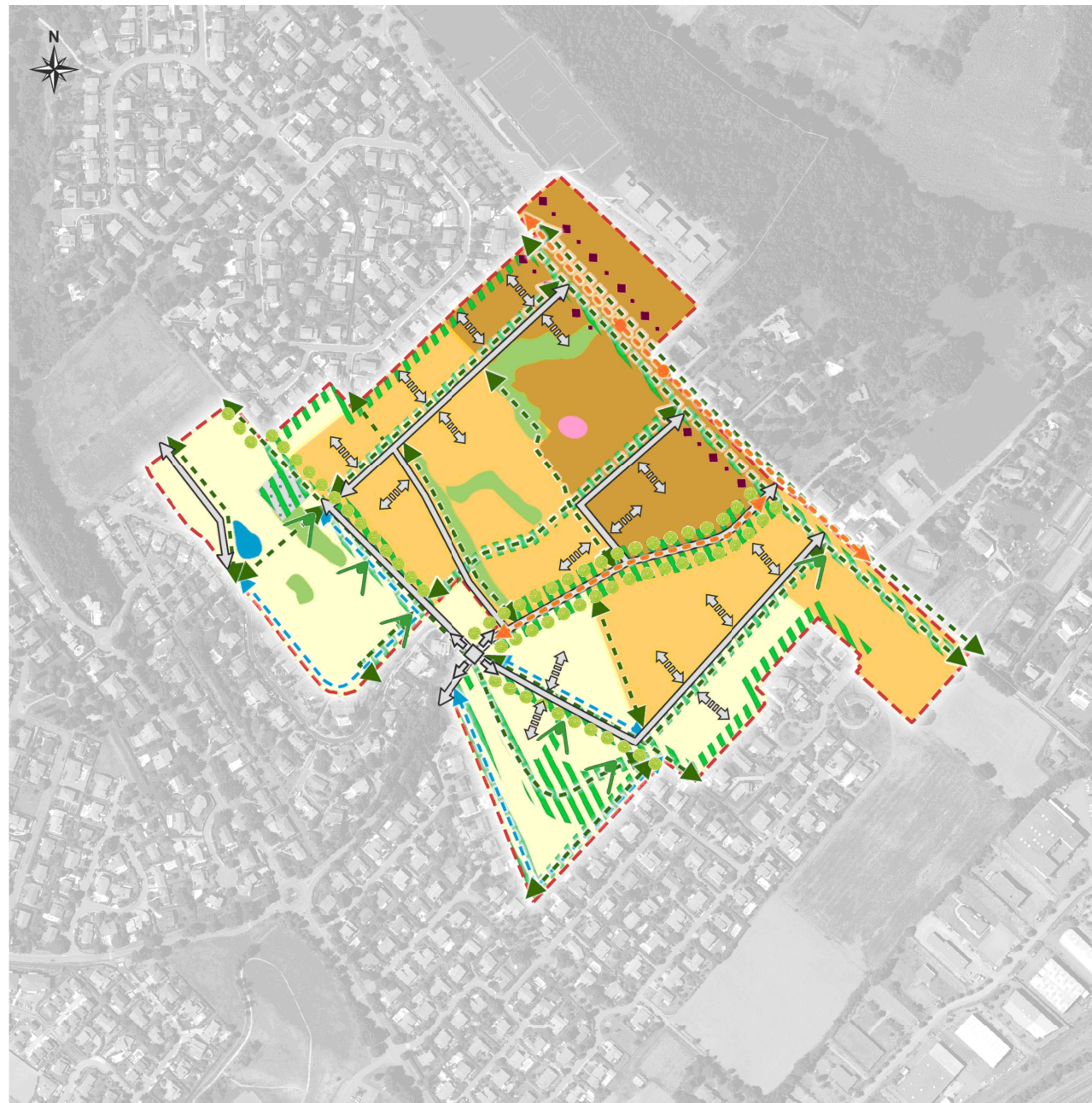
DÉPLACEMENTS

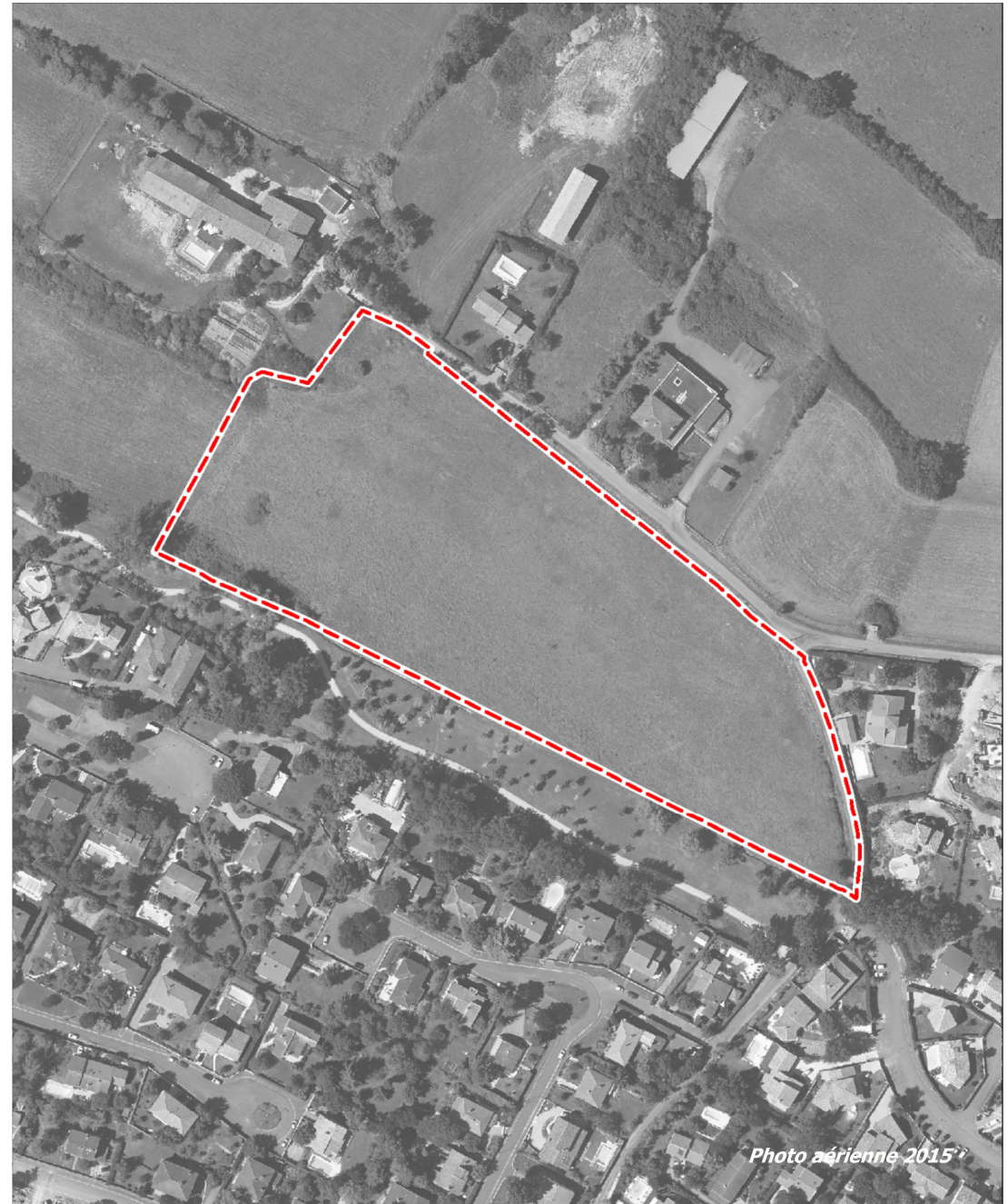
DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

	Ligne et station de transports en commun
--	--

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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





3.2.

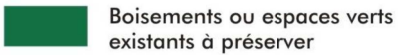
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT "d'Estaquebiau"

L'orientation d'aménagement

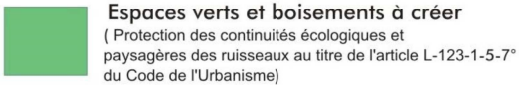


d'Estaquebiau

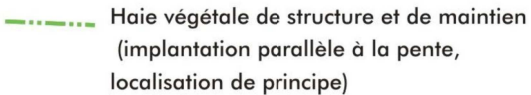
Vocation des espaces



Boisements ou espaces verts existants à préserver

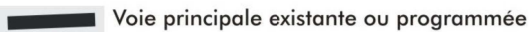


Espaces verts et boisements à créer
(Protection des continuités écologiques et paysagères des ruisseaux au titre de l'article L-123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme)



Haie végétale de structure et de maintien
(implantation parallèle à la pente, localisation de principe)

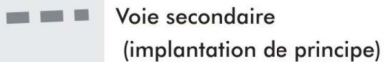
Accès et dessertes



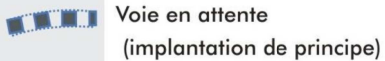
Voie principale existante ou programmée



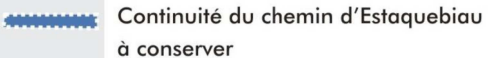
Voie principale à créer
(implantation de principe)



Voie secondaire
(implantation de principe)



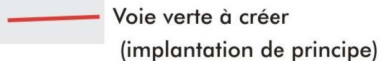
Voie en attente
(implantation de principe)



Continuité du chemin d'Estaquebiau à conserver



Voie verte existante



Voie verte à créer
(implantation de principe)

