

# 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-Fongesgrives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saints-de-Garpeville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Villeneuve-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**

**5B37 - OAP Villeneuve-Tolosane**



## **Sommaire**

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

**5B - OAP dans chaque commune**

### **5B37 - OAP Villeneuve-Tolosane**

- Barradau
- Bergeronnettes
- Densus Petit-Sendé
- Las Fonses – Bois Vieux
- Pradié – champ de Villeneuve





## Situation

5 ha

L'orientation d'aménagement recouvre un territoire situé au sud de la ville et limitrophe à la commune de Roques sur Garonne. Il est constitué d'un ensemble foncier qui fait le lien entre deux projets d'aménagement en cours de réalisation. De part et d'autre de la RD68, voie d'entrée de ville, avec au sud la ZAC Las Forses-Bois Vieux, au nord le secteur dit Parpan en continuité 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

L'ensemble du territoire (ZAC La Fonses, Parpan) doit accueillir aux termes de leurs aménagements respectifs : pour la ZAC Las Fonses 550 logements environ, pour le secteur de Parpan 120 logements.

Le secteur de Barradau viendra compléter et assurer le lien pour une cohérence d'ensemble de ce projet urbain global.

## Objectifs

- Renforcer la cohérence d'ensemble du secteur
- Participer à l'aménagement de l'entrée de ville
- Assurer une mixité urbaine et sociale

## Mixité fonctionnelle et sociale

Ce secteur est destiné à recevoir principalement du logement, avec des programmes respectant les objectifs de mixité sociale.

Il pourra toutefois disposer le long de la RD68/ rue des Lavandières, de commerces ou services sous réserve de ne pas remettre en cause la mixité fonctionnelle de la future place commerciale prévue dans le nouveau quartier de Las Fonses, qui doit être le lieu privilégié pour ces implantations

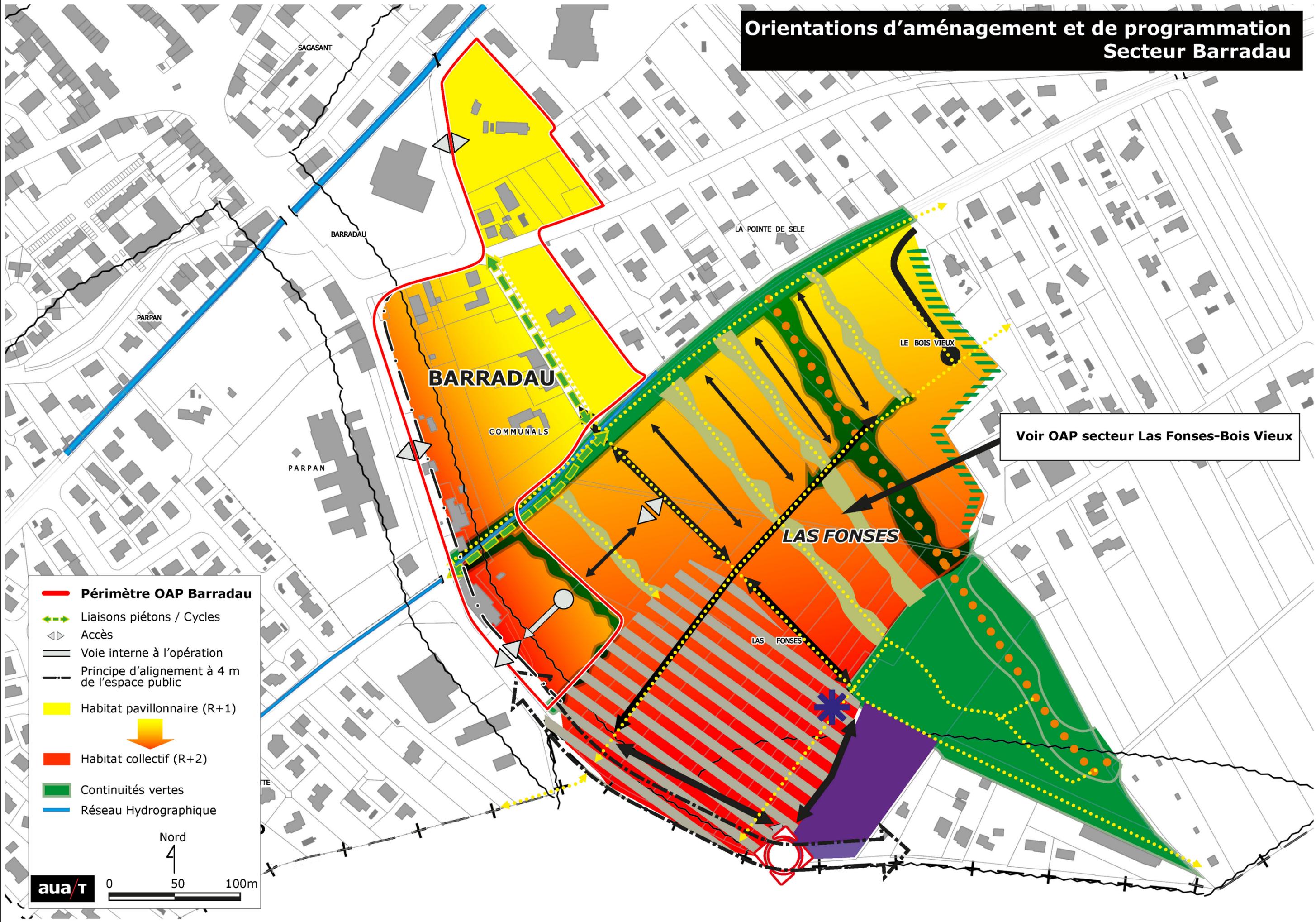
## Forme urbaine, qualité architecturale, insertion paysagère.

La forme urbaine repose sur la volonté de disposer, le long de la RD68/ rue des Lavandières, d'un ensemble bâti en continuité sur un alignement en retrait du domaine public. La volumétrie de l'ensemble devra respecter un principe d'épannelage proposant un bâti R+2 en alignement, pour rejoindre de façon dégressive sur l'arrière, un profil R+1 compatible avec le secteur d'habitat individuel que fait suite.

La composition architecturale des ensembles en alignement devra tenir compte des espaces en vis-à-vis et de leur nature, d'une part l'Institut Médico Educatif (IME) et d'autre part le centre commercial.

Le ruisseau du Roussimort et ses berges, constituent la trame verte et bleue de ce secteur, qu'il faudra préserver.

# Orientations d'aménagement et de programmation Secteur Barradau



**BARRADAU**

COMMUNALS

**LAS FONSES**

Voir OAP secteur Las Forses-Bois Vieux

- Périmètre OAP Barradau**
- Liaisons piétons / Cycles
- Accès
- Voie interne à l'opération
- Principe d'alignement à 4 m de l'espace public
- Habitat pavillonnaire (R+1)
- Habitat collectif (R+2)
- Continuités vertes
- Réseau Hydrographique

Nord

4

0 50 100m

aua/T



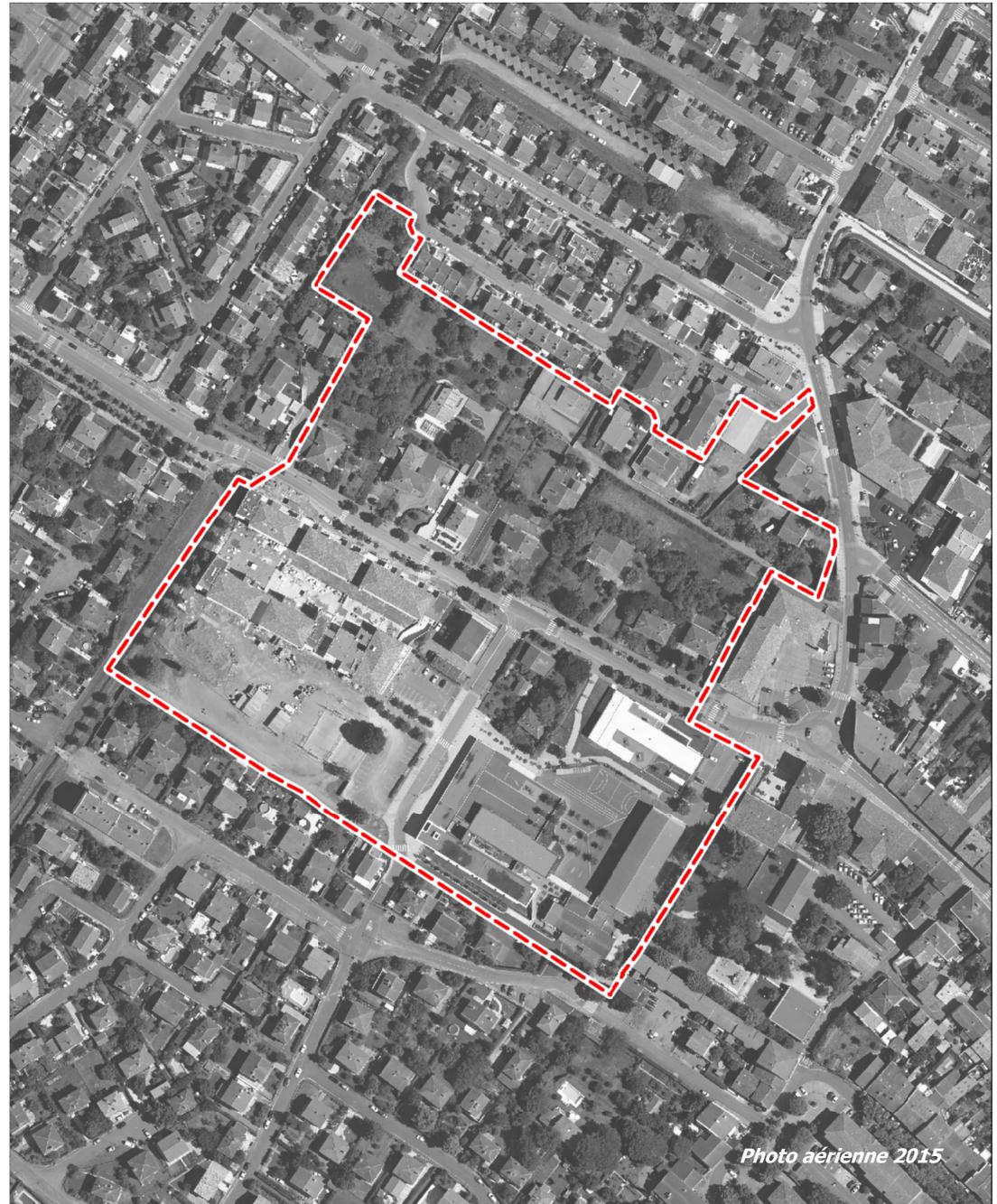
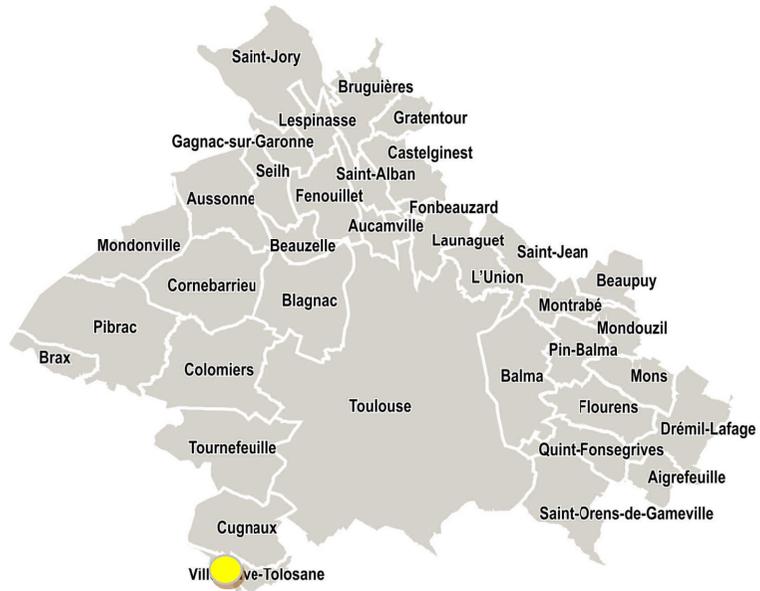


Photo aérienne 2015

Secteur Bergeronnettes

Vocations principales des espaces contours indicatifs

-  Zone à vocation d'équipements
-  Zone à vocation d'habitat et de commerces
-  Implantation préférentielle des services et commerces
-  Zone d'espaces verts, de sports, de grands jeux et support de circulations douces
-  Principe d'espace collectif
-  Requalification des espaces publics liés à la circulation

Grands principes d'aménagement

-  Requalification urbaine de la rue des Bergeronnettes
-  Aires de stationnement
-  Principe de plantations d'arbres à hautes tiges
-  Création de liaisons douces
-  Voiries et accès : propositions de principe

Prescriptions d'urbanisme

-  Prescription d'alignement sur l'espace public et Prescription de hauteur limitée à 9 mètres et R+2 maximum sans attique
-  Prescription d'alignement à 4 mètres l'espace public et Prescription de hauteur limitée à 9 mètres et R+2 maximum sans attique
-  Prescription d'alignement sur l'espace public et Prescription de hauteur limitée à 9 mètres et R+2 maximum sans attique





### Orientations programmatiques:

- Le secteur accueillera de l'habitat et proposera des typologies variées depuis l'individuel groupé jusqu'au petit collectif (R+3). Au sein de chacune de ces typologies des variations architecturales sont à proposer.
- Le retrait des implantations de bâtiment par rapport à l'impasse Densus libérera une bande foncière permettant la requalification à terme de cette voie. A cette fin un emplacement réservé est défini dans le périmètre de l'orientation d'Aménagement.
- Le principe d'alignement des bâtiments sur les voiries N/S et E/O sera privilégié afin d'organiser le développement urbain autour de ces nouvelles infrastructures.

### Principe de traitement des espaces communs:

- Le secteur proposera des espaces collectifs type placette ou square. Ils se situeront dans le périmètre projet en relation à la fois, avec l'impasse Densus et le cœur l'opération elle-même. Un espace partagé type placette arborée, est à créer. Il sert de lieu de vie et de convivialité au sein de l'opération. Il est un élément de la composition urbaine et évite la réalisation d'un programme compact sans lien avec l'extérieur.
- De statut privé ou public, le projet propose un maillage de cheminements piétons permettant de relier les aires de stationnement et les accès aux logements. L'accès aux logements intermédiaires en RDC peut se faire via les jardins.

### Orientations paysagères:

- Les haies bocagères présentes seront préservées et intégrées au projet de recomposition des espaces publics à terme.
- Des continuités végétales seront recherchées à travers les cheminements, la présence de jardins et cœur d'îlots en relation avec l'espace public, les espaces communs de l'opération. Le projet s'attache à maintenir la trame du site. En complément de la préservation des haies bocagères, Une noue bordera à terme l'impasse Densus venant compléter le réseau de fossé présent. Le projet s'appuiera sur le fossé existant. Un rejet des eaux pluviales en surfaces (noues par exemple) sera recherché.

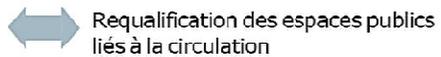


**Principes d'accès et de desserte**

- Accès principal
- Connexion ultérieure à préserver
- Principe de liaison

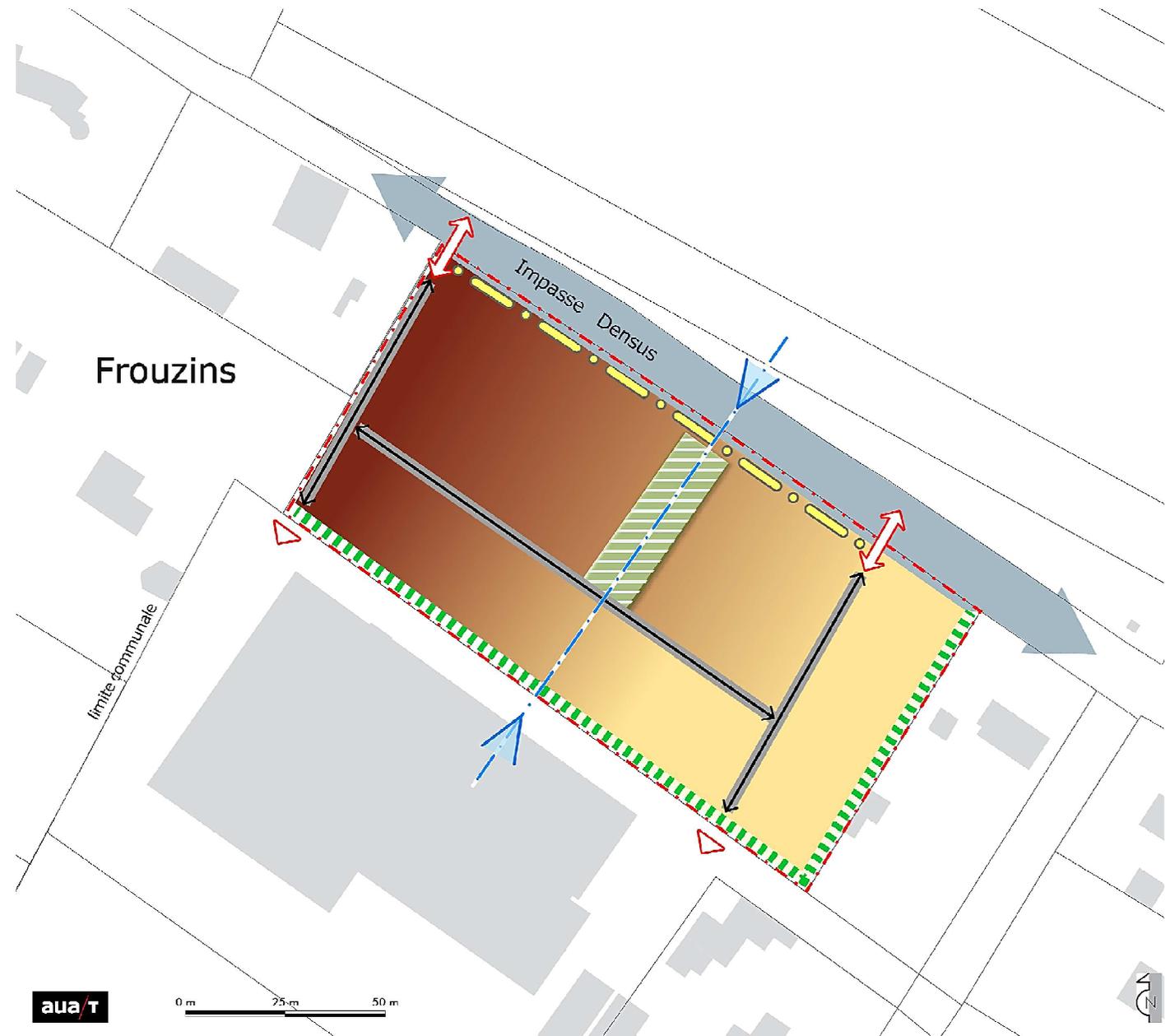
**Principes de gradation des hauteurs**

- R + 3 maxi
- R + 2maxi
- R + 1 maxi



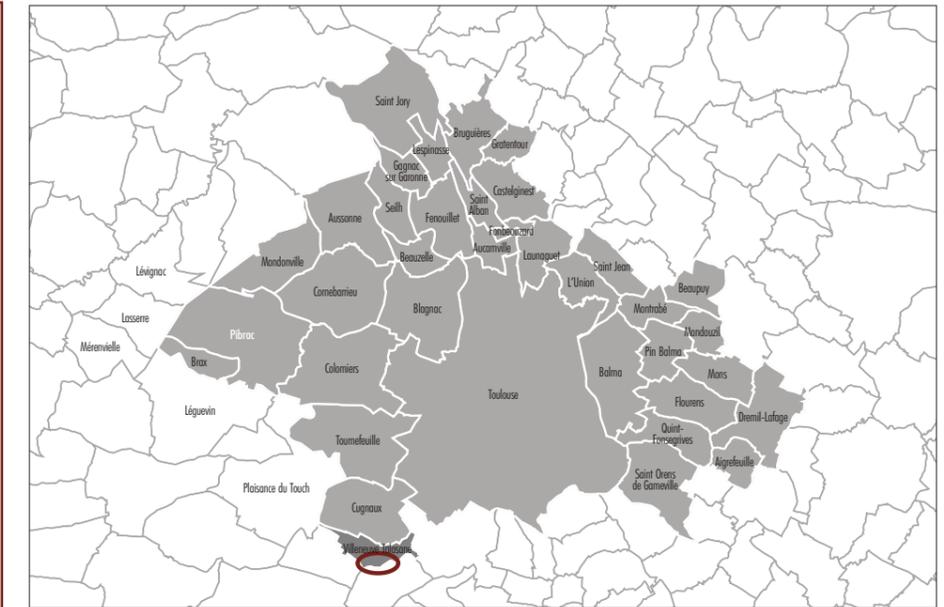
**Principes paysagers**

- Espace vert des marges de recul à paysager
- Principe d'espace collectif jardin / placette
- Front bâti
- Perspective visuelle





# Commune de Villeneuve-Tolosane : Orientation d'aménagement et de programmation Secteur Las Forses- Bois Vieux



## Les principes d'aménagement

Planche 1 : Principes d'aménagements paysagers

Planche 2 : Principes pour une mixité urbaine et sociale

Planche 3 : Principes pour une densité maîtrisée

Planche 4 : Principes d'accès et de desserte

Planche 5 : Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Las Forses-Bois Vieux

## Enjeux :

Le long de la route de Portet (RD68), le secteur Las Forses -Bois Vieux constitue l'entrée Sud à Villeneuve-Tolosane dont le centre ville se situe à 500 mètres environ.

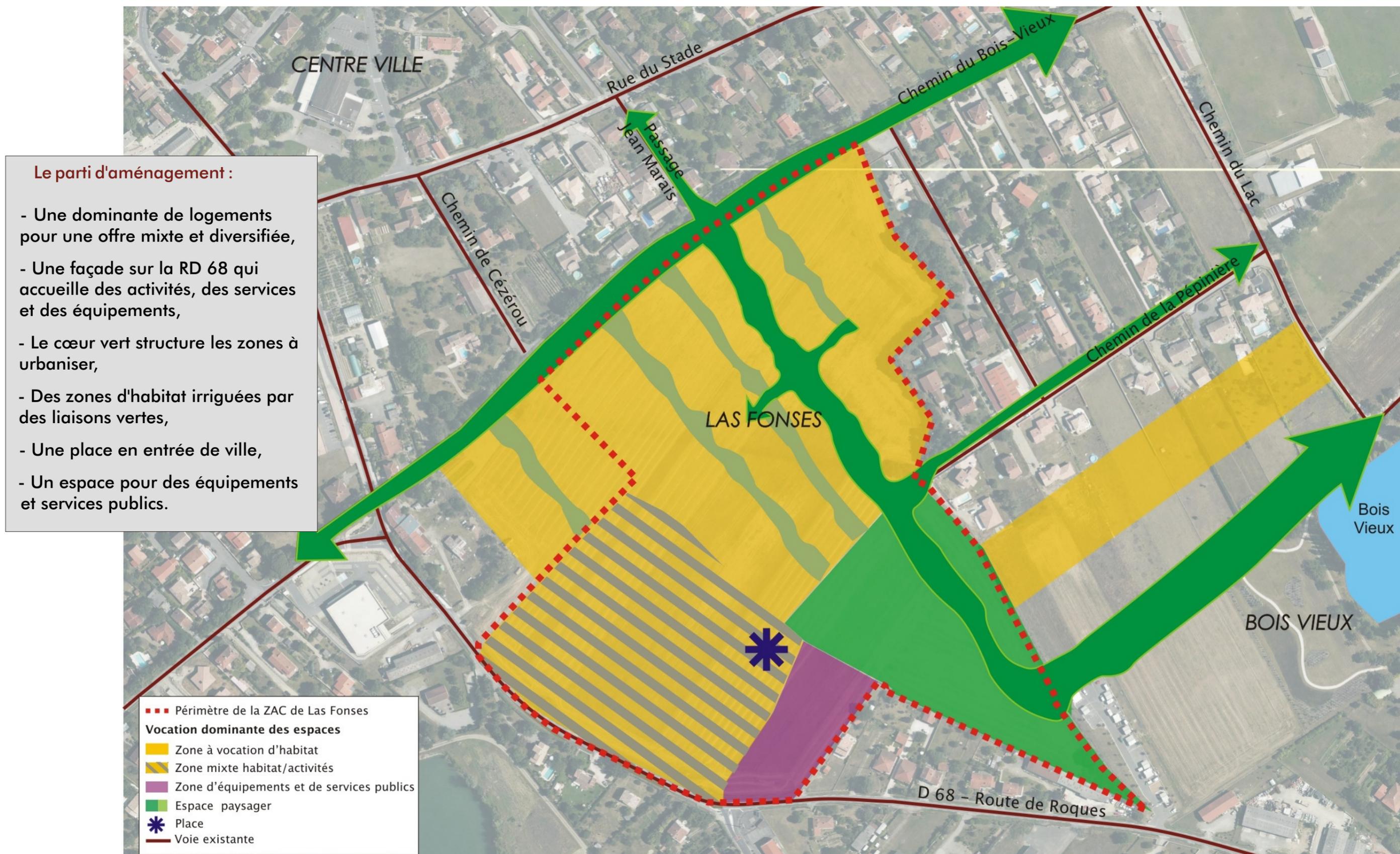
Le projet d'aménagement est destiné principalement à l'accueil d'un habitat diversifié, disposera en outre d'équipements publics, de services et d'activités.

Cette zone mixte sur une superficie de 13,25 hectares environ accueillera 500 logements environ.

# 1 Principes d'aménagements paysagers



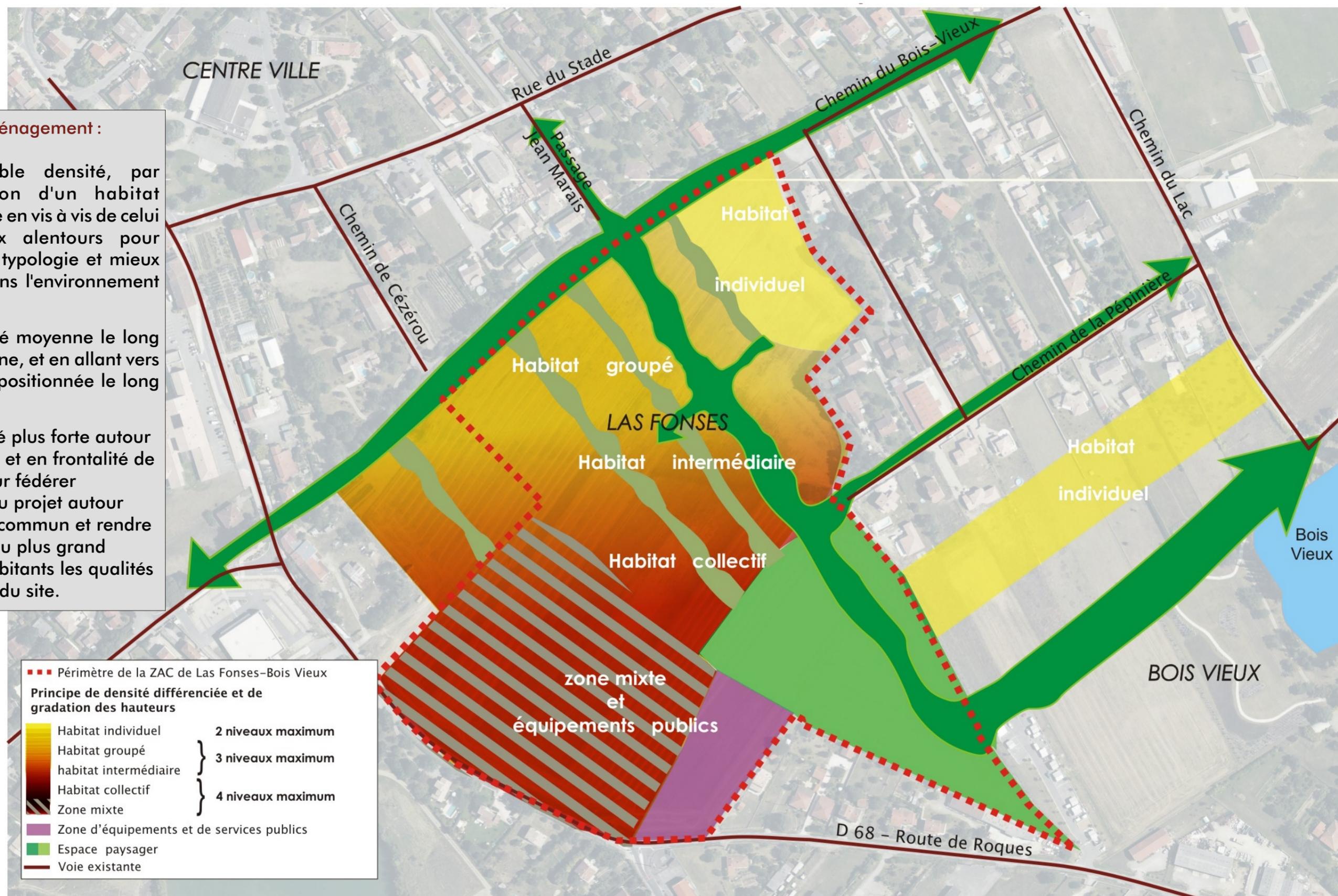
## 2 Principes pour une mixité urbaine et sociale



### 3 Principes pour une densité maîtrisée

#### Le parti d'aménagement :

- Une faible densité, par l'implantation d'un habitat pavillonnaire en vis à vis de celui existant aux alentours pour préserver la typologie et mieux s'intégrer dans l'environnement urbain,
- Une densité moyenne le long de la Saudrune, et en allant vers la frontalité positionnée le long de la RD 68,
- Une densité plus forte autour du cœur vert et en frontalité de la RD 68 pour fédérer l'ensemble du projet autour d'un espace commun et rendre accessibles au plus grand nombre d'habitants les qualités intrinsèques du site.



## 4 Principes d'accès et de desserte



# 5 Orientation d'aménagement et de programmation du secteur Las Fonces-Bois Vieux



