

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
Garonne
Gratentour
Launaguet
Lespinasse
L'Union
Mondouville
Mondouzil
Mons
Montrabe
Pibrac
Pin-Balma
Saint-Fonsegives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Sainte-Garmonville
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

5B4 - OAP Balma

Sommaire

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

5B – OAP dans chaque commune

5B4 - OAP Balma

- Pépinière



Situation

6,3 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ à proximité de la ZAC Balma Gramont, de ses commerces, équipements et services
- ▶ entre la rue Sain-Jean (D64D) et les pavillons de la rue de la Convention

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

À l'articulation de tissus contrastés : Ecoquartier, activités économiques et lotissement d'habitation, le site de l'OAP comporte de nombreux enjeux pour la Commune et pour le secteur :

Accompagner la mutation de l'ancienne zone d'activité

Pour valoriser le potentiel paysager du site et renouveler la façade de l'entrée de ville dans la partie urbanisée balmanaise

Encadrer le développement urbain entre secteur pavillonnaire et ZAC de Gramont

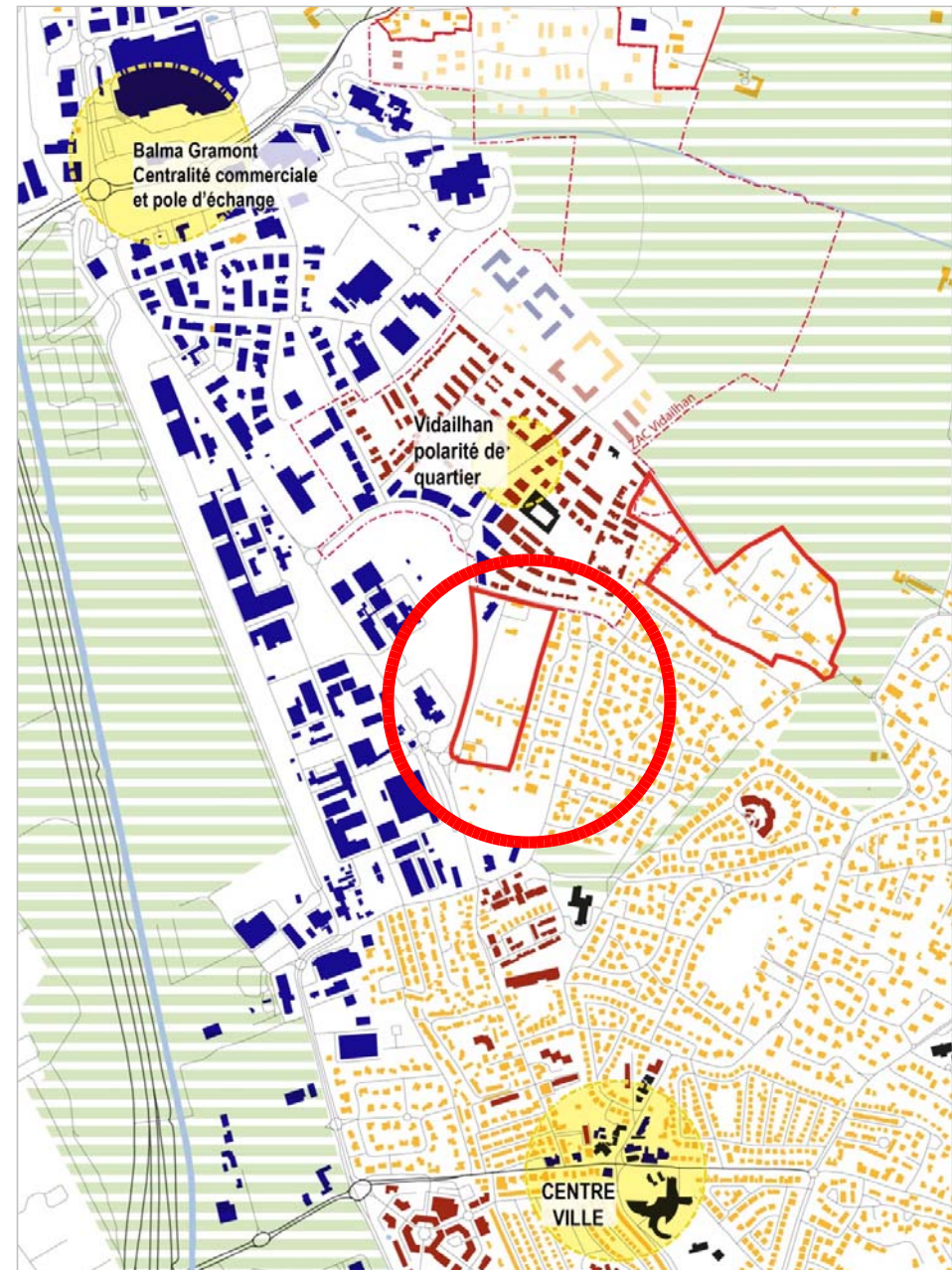
Pour répondre aux objectifs de production de logements que la Commune s'est fixée tout en assurant un cadre de vie agréable aux habitants

Pour diversifier les formes urbaines et assurer une transition qualitative avec les quartiers d'habitat déjà constitués

Compléter le maillage piétons et cycles

Pour rattacher les pavillons voisins à la rue Saint-Jean (RD64D) ainsi qu'à la polarité de Vidailhan et permettre le développement des transports en commun

Pour structurer la desserte et les accès routiers en lien avec la RD64D



Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- **115 logements** maximum sur l'ensemble de l'OAP
- Un **espace vert public** entre la rue **St Jean** et la rue de la **Pépière** qui composera avec les bassins de gestion des eaux pluviales existants



12	nombre de logements maximum par sous-ensemble
	renouvellement urbain, logements intermédiaires 60 lgts/ha, R+1+ attique maximum
	renouvellement urbain, logements individuels 25 logements/ha, R+1 maximum
	bassin de rétention des eaux pluviales
	espace public
	connexion viaire à créer (sens de circulation)
	desserte viaire interne à créer
	desserte modes doux existante
	desserte modes doux à créer
	merlon à paysager
	recul paysager des constructions dans les lots privés
	accès aux lots privés
	bâti ancien à préserver
	aire de jeux projetée

Traitement des espaces partagés

- ▶ Aménager un **espace public de qualité** (matériaux, esthétiques, usage...)
- ▶ Assurer le **confort des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, potagers et vergers urbains...)
- ▶ Favoriser le **mobilié urbain à plusieurs fonctions** (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer une voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière)
- ▶ Maintenir ou créer une **présence végétale et des espaces de pleine terre**
- ▶ Intégrer autant que possible **les riverains et les futurs habitants dans le choix et l'animation des espaces partagés et/ou publics**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Formes urbaines

- ▶ Apporter une attention particulière au traitement architectural des **façades des constructions** et privilégier une **architecture exemplaire** (image architecturale et qualité environnementale)
- ▶ Mettre en place **des formes intermédiaires entre le pavillonnaire rue de la Convention et le collectif côté quartier Vidalhan**
- ▶ Éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires...)
- ▶ Encourager la **réflexion pluridisciplinaire** (urbanistes, paysagistes, sociologues, architectes...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine
- ▶ S'assurer que les **ouvrages techniques des logements** ne soient pas perceptibles depuis la rue

Logements

- ▶ Concevoir des bâtiments dont la profondeur permette des **logements traversants**
- ▶ Favoriser une diversification des **formes d'habitat** (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectifs, collectifs, ...) tout en dialoguant avec l'identité communale
- ▶ Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés)
- ▶ Favoriser le développement de **modes d'habiter** variés pour accompagner les changements de modes de vie et le maintien des populations sur la commune

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ **Formes urbaines** selon secteur d'intensification :
 - Faible : Hauteur limitée à 0-7m – Logements individuels.
La densité recherchée sera de 60 logements/ha.
 - Moyen : Hauteur limitée 0-9m – Logements intermédiaires
La densité recherchée est de 25 logements/ha.
- ▶ Prendre en compte la **topographie** et le **paysage** notamment dans l'implantation du bâti et la gestion des eaux et de l'ensoleillement

- ▶ Justifier d'un **traitement paysager des limites et des volumes** du côté du **chemin de la Bordette** et des habitations **rue de la Convention**
- ▶ Favoriser des **traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs** profitant à l'espace public aux barrières opaques et grillagées
- ▶ Planter un **bâti aéré** (traversées visuelles sur cœur d'îlots, façades et limites poreuses) pour créer un tissu urbain respirant
- ▶ Préserver la **bande verte** entre la rue Saint-Jean et la rue de la Pépinière afin d'assurer un espace tampon entre les habitations et la circulation

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Préserver le bâti identifié au document graphique en tant qu'élément bâti d'intérêt patrimonial et identifié sur les images suivantes



Chemin de la Bordette



Rue de la Pépinière

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ S'appuyer sur toute **étude** (phytosanitaire...) pour aménager le site au regard de l'état des arbres présents
- ▶ Se référer à la **Palette Végétale** de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets
- ▶ Réserver des **zones pour la végétalisation de pleine terre**

- ▶ En cas de création de nouveaux espaces verts ou d'agrément des espaces verts existants, privilégier les **essences végétales locales et diversifiées** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation
- ▶ Protéger **espèces, essences et éléments paysager et naturels remarquables** en préservant au maximum leur milieu naturel et en assurant le lien avec des sites naturels voisins. Les valoriser (aménagements "légers", parcours et supports pédagogiques...) quand cela est compatible avec leur bon développement
- ▶ Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'**arbres sains** et d'**espaces de pleine terre**

Les risques et nuisances

- ▶ Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation, limiter l'imperméabilisation des sols par des **aménagements permettant l'infiltration de l'eau** et le **maintien d'espaces de pleine terre**
- ▶ Préalablement au démarrage des travaux, le Maître d'ouvrage devra s'assurer, à sa charge, de la réalisation d'un **chantier « propre »** et ainsi envisager de :
 - Réaliser un **état des lieux de l'environnement** immédiat du chantier voire de l'état des ouvrages avoisinants
 - Réduire les **impacts du chantier** pour les riverains
 - **Inform**er les riverains
 - Limiter et gérer la **production de déchets de chantier**
 - Mettre en place une **gestion des déchets**

Le confort climatique

Espaces publics

- ▶ Rechercher l'**équilibre minéral/végétal des espaces publics**, (voiries, places, placettes, boudodromes... / squares, jardins, parcs...) notamment en végétalisant et en réduisant les **espaces minéralisés existants**
- ▶ Préférer des **matériaux de revêtement urbain** de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, ou dits « cool materials » (attention au côté éblouissant)
- ▶ Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : kiosques, halles, abribus...)
- ▶ Favoriser la **création de fontaines, jeux d'eau, plan d'eau**, en privilégiant les milieux naturels et en préservant la ressource en eau

Bâti

- ▶ Justifier de **choix climatiques - voire bioclimatiques** - pour l'**orientation** (traversant, Nord-Sud...), la **forme urbaine** (patios, cours intérieures végétalisées, espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés...) la **forme architecturale** (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) et les **matériaux** des bâtiments (pierre ponce, isolants naturels...) pour limiter l'usage de chauffage, de climatisation mécanique qui mènent à la création d'îlots de chaleurs et nuisent à la santé et à l'environnement
- ▶ Favoriser l'**emploi des énergies renouvelables** (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- ▶ La **consommation des bâtiments** sera équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur
- ▶ Encourager et valoriser les **démarches innovantes** sur le plan environnemental

Déplacements**Lignes et stations de transport en commun**

- ▶ Liaisons mode actifs et PMR à créer vers les stations de transport en commun existantes

Déplacements modes actifs

- ▶ Prolonger, sécuriser et rendre confortables les **cheminements piétons et cycles existants (chemin de la Bordette...)** au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins
- ▶ S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** bénéficie d'un **traitement des espaces piétons et cycles sécurisé, continu et cohérent** (matériaux, mobiliers urbains et/ou couleurs en accord avec ceux utilisés sur la commune...)
- ▶ Limiter les **impasses piétonnes** et profiter des nouvelles opérations pour compléter le maillage existant en réduisant les impasses et élargissant les trottoirs et les voies notamment en lien avec la **rue de la Convention** et le **Chemin de la Bordette**
- ▶ Privilégier les **accès piétons sur les façades bâties** afin de créer une animation de la rue

Desserte des terrains par les voies

- ▶ **Compléter le maillage viaire du quartier** par la desserte interne de l'îlot depuis la **rue de la Pépière** qui évite les impasses

- ▶ Encourager le **ralentissement de la circulation des véhicules motorisés** par un tracé, un aménagement et un traitement de la voirie, notamment **rue de la Pépière**
- ▶ **Hiérarchiser les voies** dans leurs largeurs, leur traitement et leur signalétique
- ▶ Limiter les **accès véhicules sur les façades urbaines** mais leur préférer un accès par l'arrière
- ▶ **Mettre en place, pour des raisons de sécurité, une circulation à sens unique rue de la Pépière**, afin d'interdire une sortie de l'opération sur le rond-point de la DGAT

Stationnement

- ▶ Privilégier des **traitements perméables** pour les stationnements et/ou des aménagements afin d'en permettre un **usage alternatif** en cas de faible utilisation (repas de quartier, brocante, jeux...)

Desserte des terrains par les réseaux**Eaux usées et eau potable**

- ▶ L'opération n'est pas desservie par un réseau d'eaux usées public. Le raccordement pourrait être envisagé via une extension depuis le réseau existant sur l'avenue des Arènes le long de la rue St Jean
- ▶ Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage

Eaux pluviales

- ▶ Justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion des eaux pluviales** la plus naturelle et paysagère possible sur la parcelle (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...)
- ▶ Préférer la création d'**espaces de rétention paysagers** (noues, prairies humides, etc.) et multifonctionnels (aires de jeux, de stationnement, terrains de sport) à des bassins bâchés et grillagés
- ▶ **Renforcer** les 2 bassins actuellement présents sur le site
 - o Le bassin d'orage
 - o Le bassin de rétention

Réseaux secs

- ▶ Prendre en charge l'enterrement des réseaux en cas d'aménagement de linéaires de voirie. À minima, réaliser les réservations pour les différents réseaux (fibre, etc.) selon les normes en vigueur

