Plan Local d'Urbanisme

Modification Simplifiée 1

approuvée par délibération du 16/02/2023

3 – Orientations d'Aménagement

3.3 - OA du Moulin

mairie de mondonville

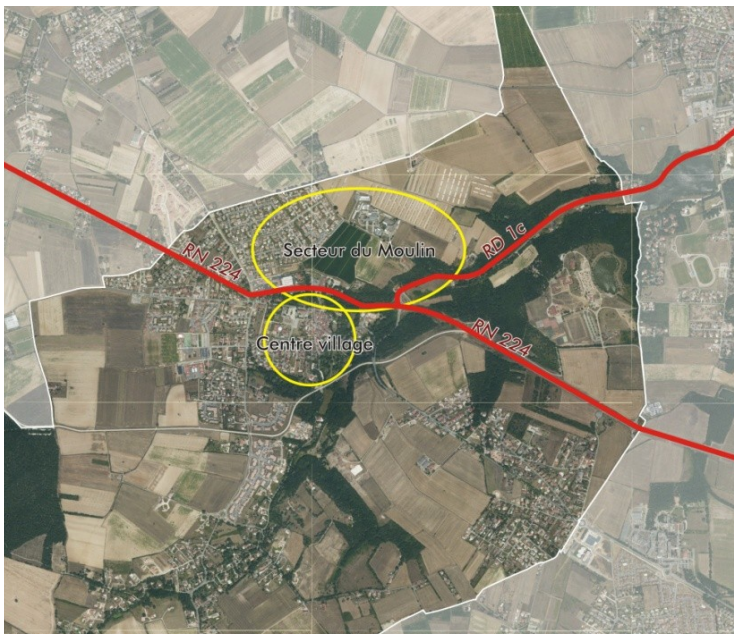
toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Orientation d'Aménagement

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

La 1ère phase du projet du moulin sur 7 ha environ, a été réalisée. Elle 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 séniors.

→ **Maintenir et diversifier la programmation de commerce et service en réalisant une maison de santé.**

L'agence régionale de santé a approuvé la réalisation d'une maison de santé pluri-disciplinaires « Multi-sites de Mondonville ».

Ce projet est à implanter préférentiellement en continuité des polarités de commerces et de services existants ceci afin de limiter l'artificialisation des sols, s'appuyer sur les voiries et réseaux existants préalablement réalisés mais aussi conforter et diversifier les fonctions de commerces, services, équipements d'intérêt collectif autour du pole commercial existant.

La réalisation d'une maison de santé au sein de l'Orientation d'Aménagement (OA) Moulin participe à cette démarche et peut trouver son implantation au regard du programme envisagé entre le bassin de rétention et le centre commercial.

Dans la continuité du projet initié en 2015 et des prescriptions de l'OA Moulin , ce projet complémentaire d'équipement d'intérêt collectif et de service public ne devra pas impacter les ouvrages du bassin de rétention existant.

Le projet devra maintenir les liens et circulation piétonnes mentionnées à l'OA afin d'assurer les continuités modes doux depuis les quartiers existants vers le centre commercial, le centre ville.

Fonctionnalités/dessertes :

Le projet de maison de santé devra s'appuyer sur les dessertes et réseaux existants. C'est-à-dire les voies existantes depuis le centre commercial permettant de desservir l'emprise du projet. Les réseaux (AEP, EU, voirie…) existants et ceux réalisés dans le cadre de la phase 1 du projet.

Le projet de maison de santé devra intégrer les besoins en stationnement générés par le projet.

Un traitement qualitatif de ces espaces est demandé afin d'apporter une attention particulière sur les dépendances de voirie et les stationnements autour des axes suivants :

- Traiter les voiries et ou stationnement avec des revêtements perméables afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Choix de revêtements, couleurs, qui ne soient pas uniquement traités comme des voiries ;

- Traiter les parties pleine terre en les plantant et les végétalisant notamment aux abords de la sente piétonne et en variant les strates (herbacés, arbustives, arborées) . Des

traitements complémentaires tels que des pergolas ou d'autres dispositifs peuvent permettre un traitement végétal au sein de l'emprise de projet.

- Implanter des clôtures : Si elles sont rendues nécessaires, des clôtures « nobles et qualitatives » sont à réaliser en limite des espaces publics.

→ **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.**

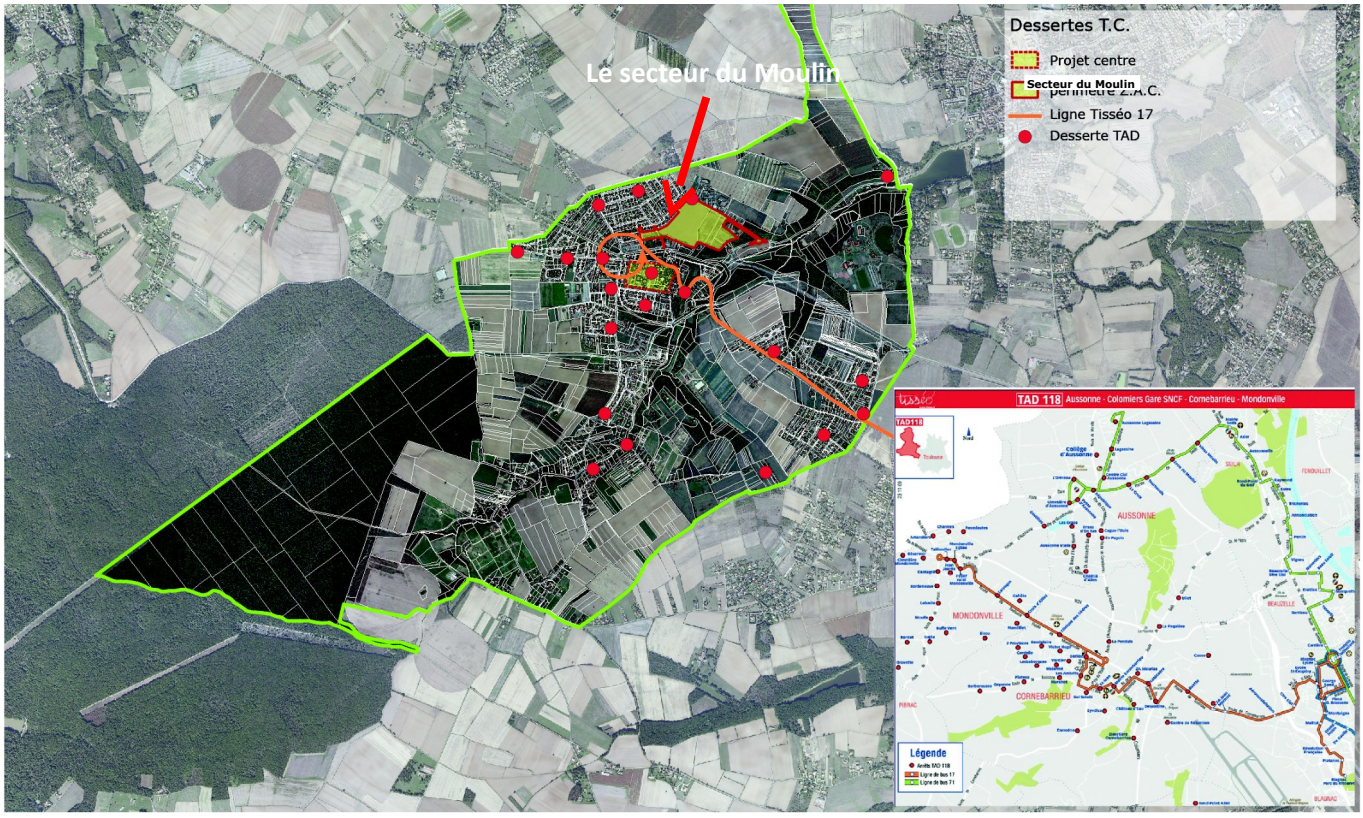
L'accès principal à cette nouvelle opération se fera par le chemin de Panedautes. Dans cette logique, celui-ci sera réaménagé de façon plus urbaine (trottoirs) avec un tourne-à-gauche à aménager au croisement avec la route d'Aussonne (conformément aux emplacements réservés du PLU). Une partie de ces 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. Les espaces verts attenants à ce bassin permettent des capacités d'extension de ce bassin le cas échéant.

- **Le réseau d'eau potable :**

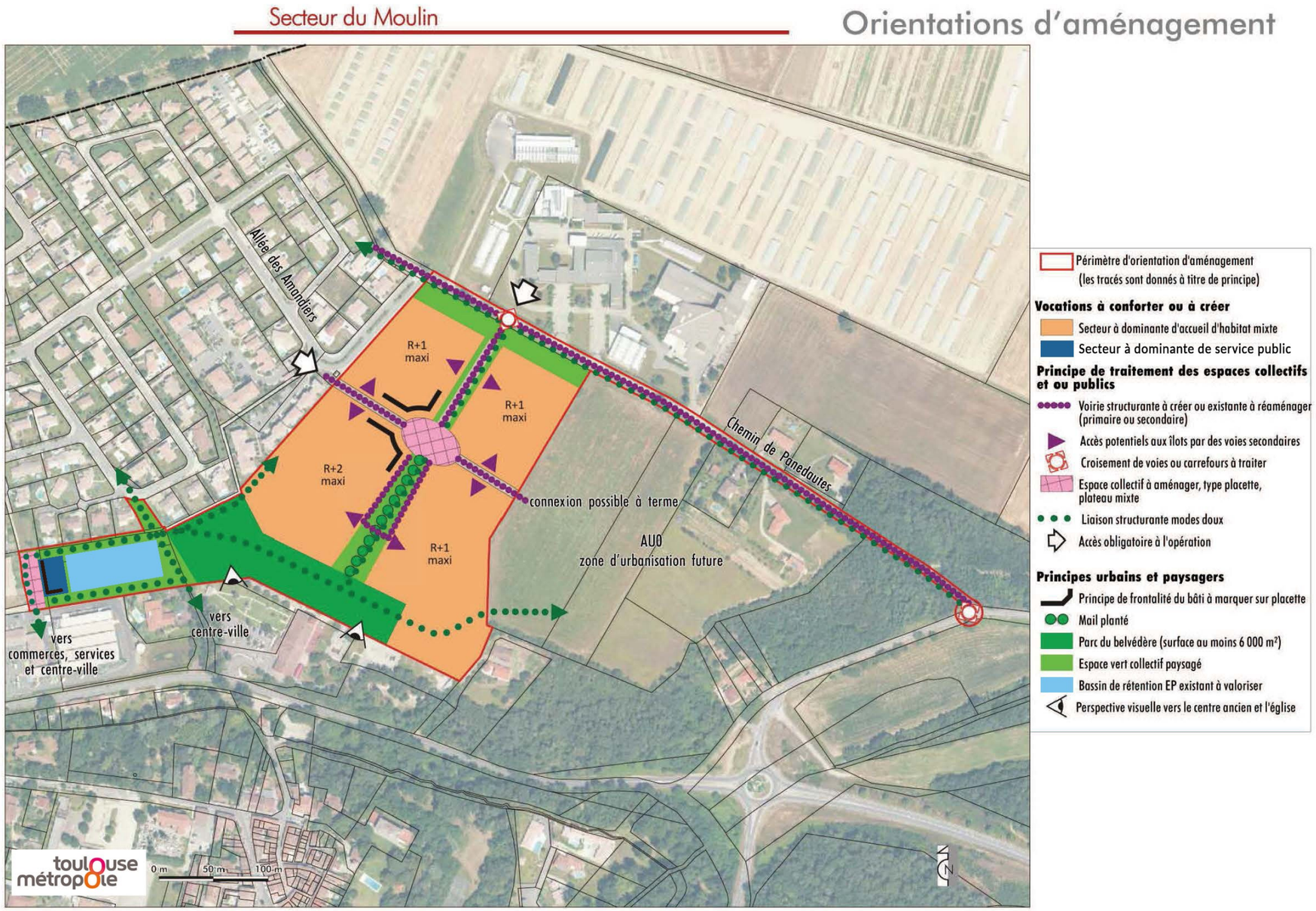
La zone du Moulin est notamment desservie par le château d'eau de Merville et est équipée par :

- 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 ont fait l'objet de la signature d'une convention de projet public partenarial (PUP). Lors des travaux de la phase 1 du moulin, les travaux réalisés ont permis de conforter la défense incendie du secteur.

- **Le réseau d'électricité**

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

Orientation d'Aménagement



27/06/2022