

**DOSSIER ARRÊTÉ**  
par délibération du 20/06/2024

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

**5D – OAP dans chaque commune**

**5D23 - Mondonville**



# Sommaire

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

### 5D - OAP par commune

#### **5D23 – Mondonville**

- Chemin de Bouconne
- Moulin à vent







## Situation

**3,2 Ha**

L'OAP accompagne la réalisation d'un collège (avec un plateau sportif, des parkings Véhicules Lourds et bus) et d'un gymnase en continuité du tissu urbain de la commune de Mondonville, accessible depuis le chemin de Bouconne.

## 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

### Anticiper les besoins en matière d'équipements scolaires et sportifs

La programmation du collège et du gymnase associe la commune de Mondonville et le Conseil Départemental de la Haute-Garonne. Elle répond à l'accroissement de la population et aux projections d'effectifs scolaires. Ce projet s'accompagne d'un aménagement du chemin de Bouconne (cheminement doux et giratoire)

### Permettre l'implantation d'un collège et gymnase à proximité d'équipements tout en cherchant une sobriété foncière

Le projet se situe en continuité des espaces urbains et à proximité des espaces sportifs de la commune et d'équipements publics.

La sobriété foncière est recherchée par la compacité, la hauteur, le partage des espaces, la mutualisation du stationnement et l'optimisation des relations fonctionnelles ainsi qu'une recherche de **réduction de l'imperméabilisation**.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Le site accueillera :

- ▶ un collège 600 élèves avec une capacité projetée à 720 avec trois logements de fonctions
- ▶ un plateau sportif associé
- ▶ un gymnase mutualisé
- ▶ un parvis
- ▶ un espace de stationnement mutualisé
- ▶ un accès aménagé avec un giratoire

### Traitement des espaces partagés

Les espaces publics seront conçus pour permettre un accès confortable et sécurisé aux équipements. Relais des temps scolaires, ils permettent la convivialité.

L'aspect infrastructurel de l'accès au site doit être maîtrisé, traité par le paysage, et favoriser une bonne compréhension par les usagers.

Les espaces végétalisés paysagers : ces espaces doivent être marqués par un taux de végétalisation important (strate herbacée, arbustive et/ou arborée). L'imperméabilisation doit y être limitée et liée à des besoins de cheminements doux ou des besoins techniques (réseaux, servitudes, accès particuliers). Les cheminements doux sont autorisés dans ces espaces.

Les espaces à dominante de loisirs, sport et/ou détente pour le plateau sportif. Les projets doivent permettre la végétalisation.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

L'opération se veut exemplaire et s'inscrit dans le cadre de la démarche de qualité environnementale, économique et sociale.

Coté ville, les volumes devront être épannelés afin de réaliser une transition d'échelle avec le pavillonnaire en R+1.

Coté campagne, un soin particulier devra aussi être porté à l'épannelage afin d'éviter la lecture de forme monolithiques et monumentale depuis la forêt de Bouconne.

Un dispositif de socle matérialisé par des parties construites de plain-pied sera développé afin de réaliser les transitions d'échelle entre ville et campagne. Ce principe de socle permettra également d'adresser coté espace public des hauteurs apaisées à l'échelle du piéton.

## Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Le site du futur collège et gymnase se trouve en limite de commune, en bordure du tissu urbain, il marque l'entrée de ville sur l'axe de la forêt de Bouconne.

A l'est et au sud, le terrain est bordé par des terrains agricoles.

Les enjeux sont :

- ▶ Structurer une porte d'entrée de ville
- ▶ Etablir une transition d'échelle avec le pavillonnaire et les équipements
- ▶ Développer un projet paysagé en écho avec le paysage agricole
- ▶ Aménagement paysagé des espaces libres.

## Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Cette couture entre la campagne et le tissu urbain nécessite une posture particulière en termes d'aménagements paysagers. Ces nouveaux équipements marqueront la porte d'entrée de ville depuis la forêt de Bouconne.

La configuration du paysage impose de développer des frondaisons afin de reconstituer le paysage originel. Des haies bocagères seront implantées en limite des parcelles afin de s'insérer harmonieusement.

Les haies bocagères formeront différentes strates.

Des essences végétales d'essences locales respectant le contexte environnemental du secteur sont à privilégier.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### Les risques et nuisances

Éloignement du bâti et des espaces de jeux et récréatifs de la ligne Très Haute Tension, (bande de recul à respecter).

## Le confort climatique

L'opération s'inscrira dans le cadre d'une démarche de performance énergétique et de qualité environnementale.

La cour de récréation devra s'inspirer de la démarche de réalisation des cours « Oasis » (objectif de créer des espaces rafraîchis, plus agréables à vivre et mieux partagés par tous).

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Aménagement d'un parking bus prévu en complément du parking de véhicules légers.

### Déplacements modes actifs

Un passage destiné aux modes doux sera prévu à l'intérieur de la zone en connexion avec le parvis du collège, les modes doux du chemin de Bouconne.

### Desserte des terrains par les voies

Principes d'accès, desserte, de hiérarchisation des voies.

### Stationnement

La différenciation des espaces et des différents flux (bus, véhicules légers, cycles, piétons) devra être claire.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

Toutes les constructions le nécessitant doivent être raccordées au réseau public d'adduction en eau potable et au réseau d'eaux usées.

### Eaux pluviales

Concernant la gestion de l'eau pluviale, il est nécessaire de favoriser son infiltration dans le projet d'aménagement en respectant la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole ...

Par ailleurs, la mise en place d'ouvrages paysagers qui permettent de mutualiser les surfaces d'espaces verts et de gestion des eaux pluviales sera à rechercher.

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non-conventionnelles (pluie, grises,...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

### Collecte et gestion des déchets

Mode de collecte : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée.

Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD.

### Réseaux secs

Assurer une bonne intégration des éléments techniques dans la conception du projet. Assurer la desserte du secteur en électricité, gaz, téléphone, éclairage.




--- 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 de service public

**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**

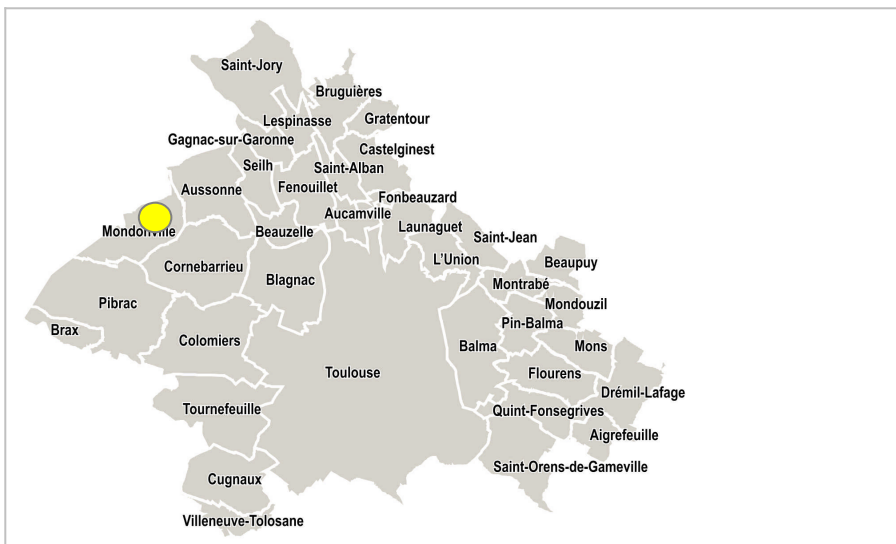
-  Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

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







## Situation

7,85 ha

Le territoire du Moulin est localisé au Nord-Est du centre-ville. Il se situe sur un plateau en belvédère au-dessus de la vallée et ruisseau du Gagéa.

## 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**

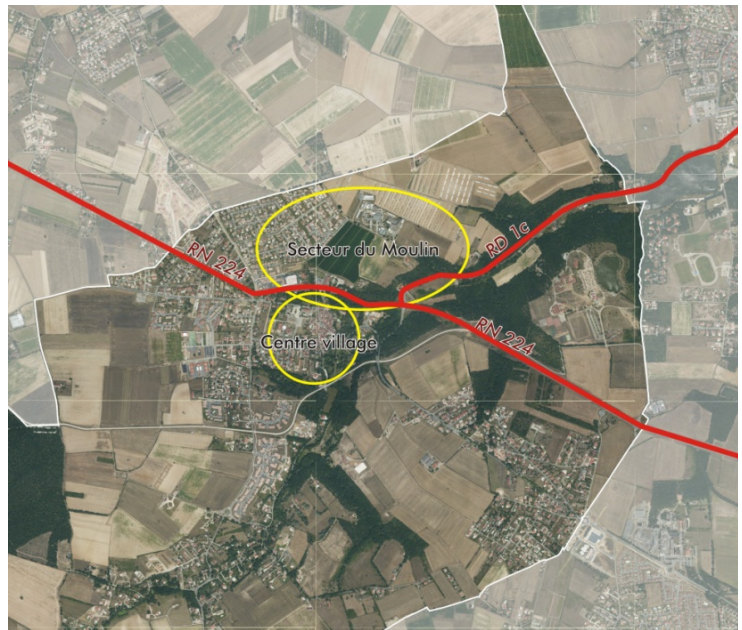


## Situation de la zone du Moulin dans son contexte global

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 1<sup>ère</sup> 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 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 pôle 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 (herbacées, 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.
- Planter 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 m<sup>2</sup>, 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. Une partie de ces travaux de voirie sera imputée au porteur de projet dans le cadre de la convention de projet public partenarial (PUP).

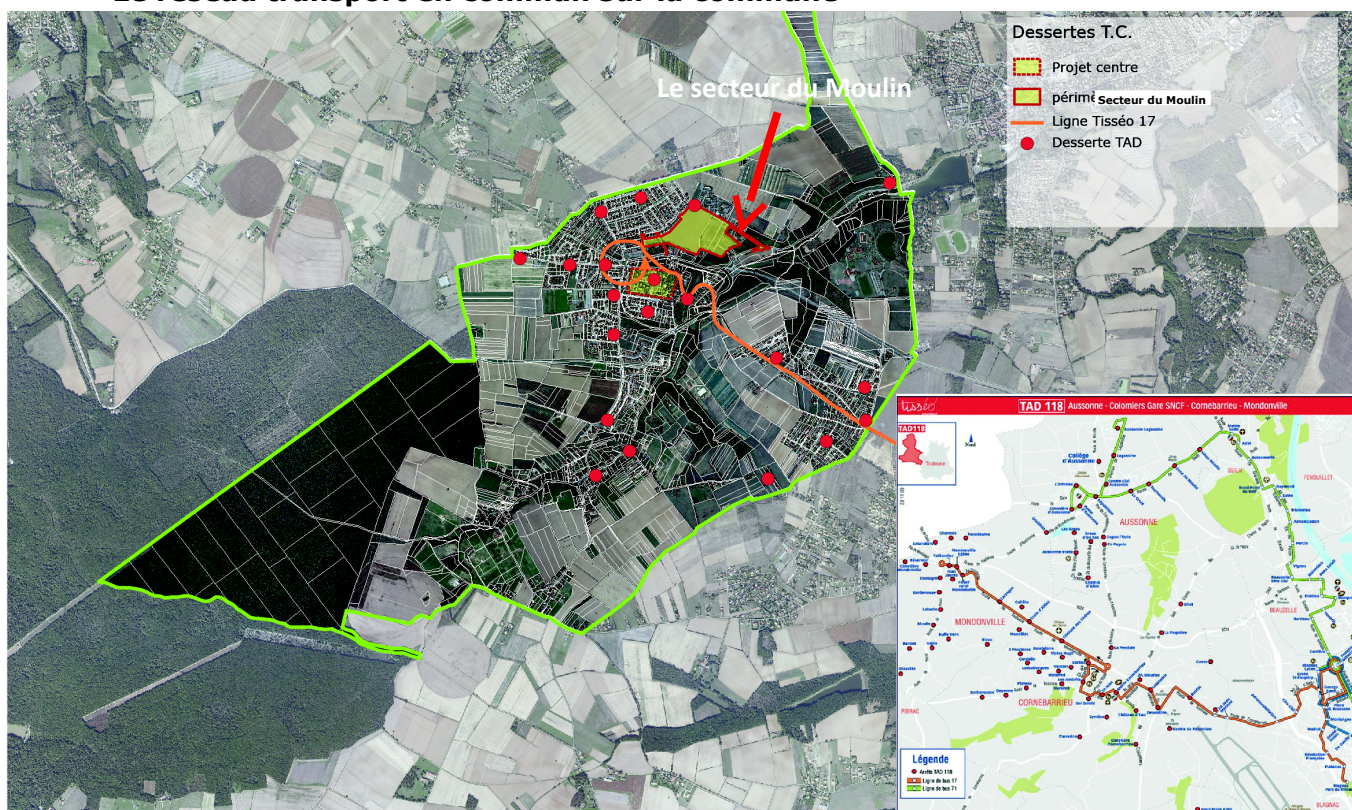
Un deuxième accès possible à l'opération du Moulin se fera depuis l'allée des Amandiers. Seuls ces deux accès routiers permettront de desservir cette zone.

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

Secteur du Moulin

Orientations d'aménagement

