

## PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

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

**5D – OAP par commune**

**5D28 – Pin-Balma**



## **Sommaire**

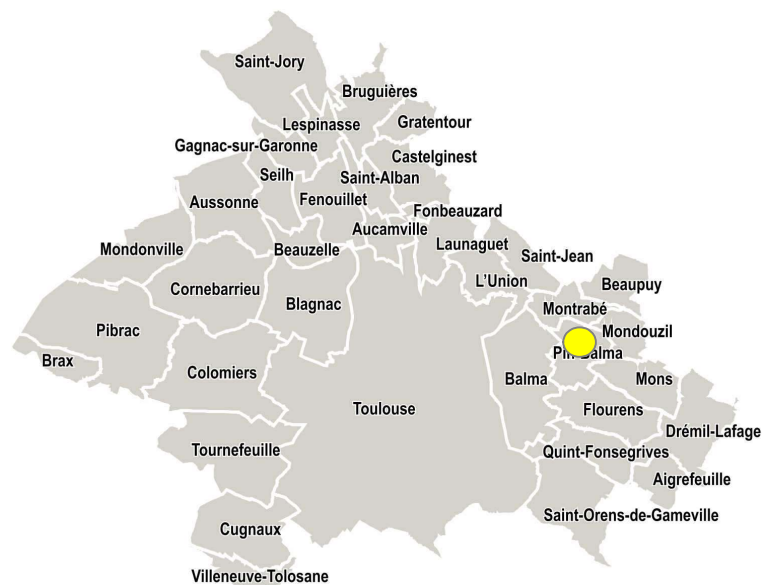
### **5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### **5D – OAP par commune**

##### **5D28 - OAP Pin-Balma**

- Pastoureau
- Porte du Parc Naturel Agricole





## Situation

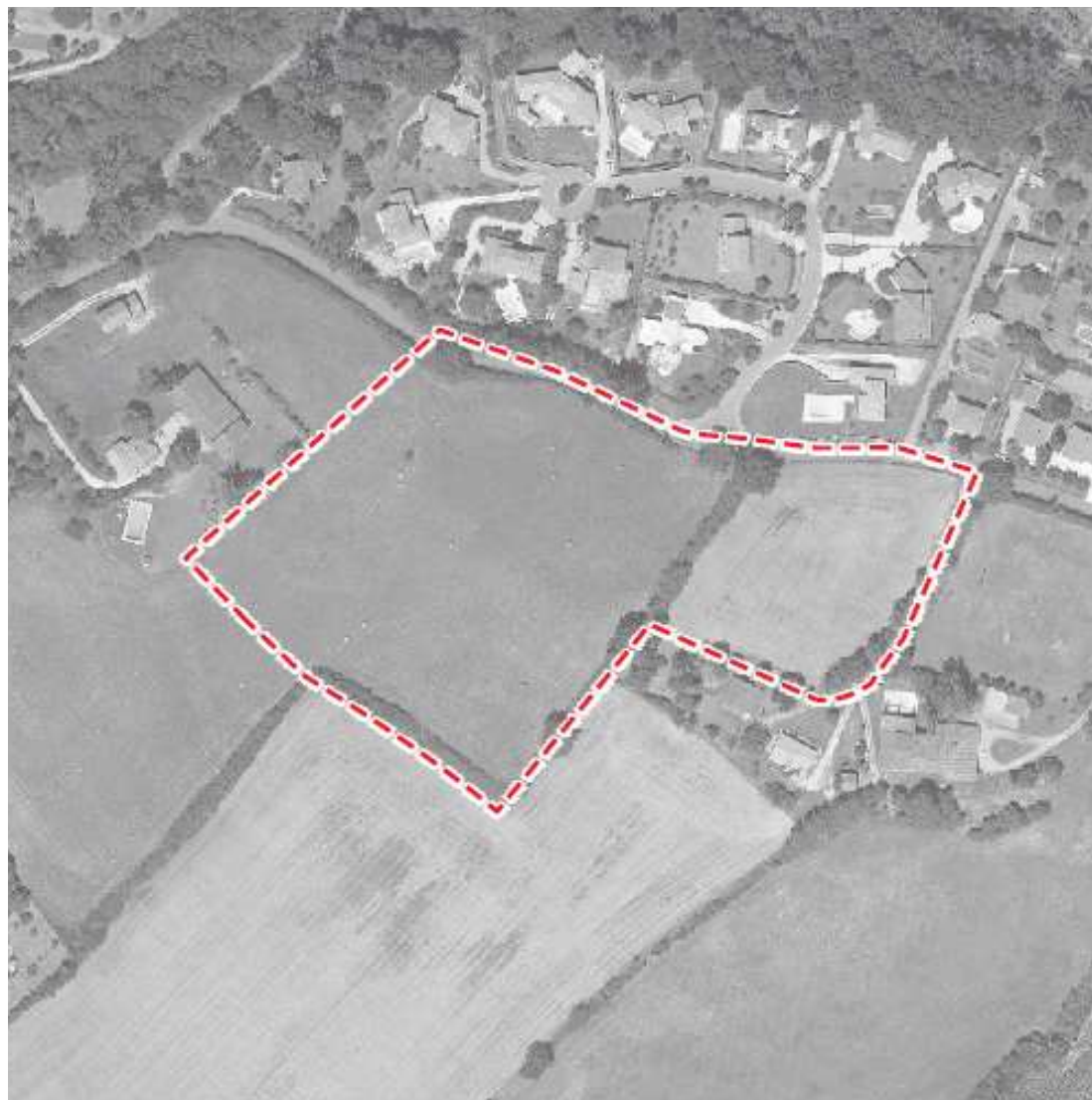
**2,7 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au nord de la route de la Mouyssaguèse et au sud de la Route Métropolitaine 70.

## 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

La création d'un quartier mixte d'habitat dans le secteur dit « Pastoreau » d'une superficie de 7 hectares, à proximité avec le Parc Naturel Agricole. Ce secteur est situé dans un site remarquable, en belvédère sur la vallée de la Seillonne. Plusieurs enjeux fédèrent cette orientation d'aménagement :

La création d'une voie de maillage et de desserte locale tous modes reliant les quartiers périphériques vers la centralité de la commune.

L'accueil d'un habitat mixte permettant de créer un nouveau quartier « Pastoreau » spécifique autour de plusieurs typologies s'intégrant avec l'environnement bâti actuel (habitat collectif, groupé et lots libres).

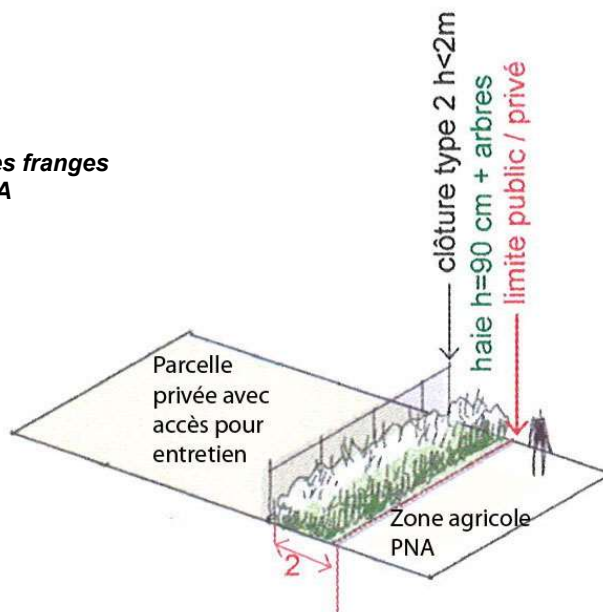
La valorisation d'un site naturel et exceptionnel à l'image des lotissements réalisés précédemment.

La mise en scène des vues lointaines et des abords existants, notamment la prise en compte de la zone agricole et des accès des machines agricoles.

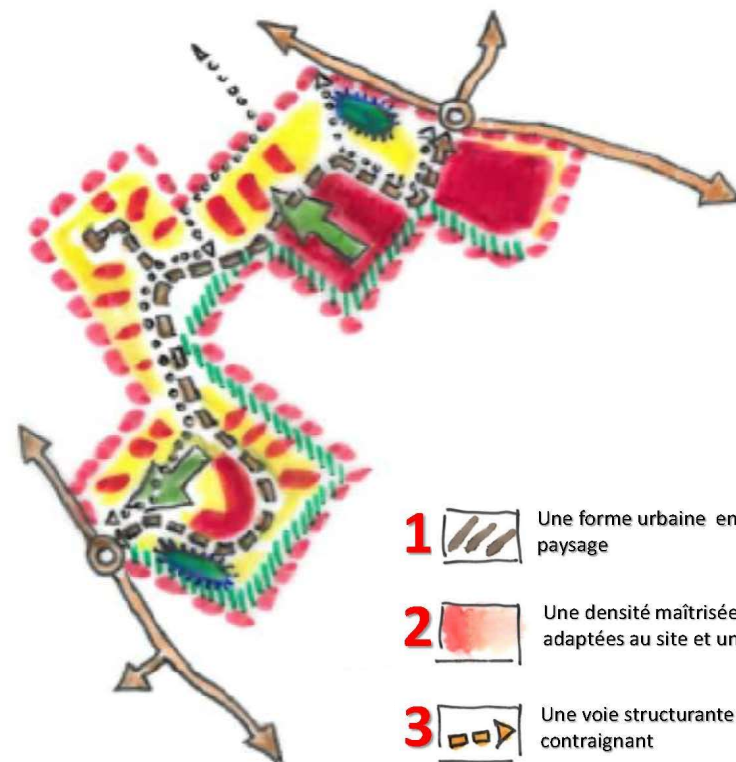
L'intégration du Parc Naturel Agricole en espace de nature à protéger et à restaurer par la création d'un écran végétal.

La prise en compte de la topographie existante entre le site et la vallée de la Seillonne.

### Principe de traitement des franges entre espace privé et PNA



## Schéma des fondamentaux du projet urbain



- 1 Une forme urbaine en osmose avec le grand paysage
- 2 Une densité maîtrisée, des formes urbaines adaptées au site et une mixité des typologies
- 3 Une voie structurante qui s'inscrit dans un site contraignant
- 4 2 accès sécurisés sur la route de la Moussaguese et la route des Ecoles
- 5 Une perspective visuelle organisée autour de 2 jardins paysagés
- 6 Un traitement des franges en contact avec le Parc Naturel Agricole et un accès pour les engins agricoles
- 7 Un maillage de liaisons douces piétons/cycles prenant en compte la topographie
- 8 Une prise en compte des contraintes hydrauliques



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

L'opération s'organise sur la base d'une première phase achevée de 34 logements dont 6 sociaux. La seconde phase doit accueillir 50 à 55 logements dont 5 à 6 logements locatifs sociaux.

La proximité du Parc Naturel Agricole sera prise en compte dans l'aménagement des franges du nouveau quartier.

### Traitement des espaces partagés

Un quartier organisé de part et d'autre de deux espaces verts communs et ouverts sur la vallée (aire de jeux, belvédère sur la vallée de la Seillonne).

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

### Principes de qualité architecturale

L'aménagement du secteur et son intégration dans un environnement sensible s'organise grâce à une répartition optimale des densités et des typologies.

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Du fait de la forte déclivité du terrain, les enrochements seront à éviter. L'implantation parallèle aux courbes de niveau sera privilégiée.

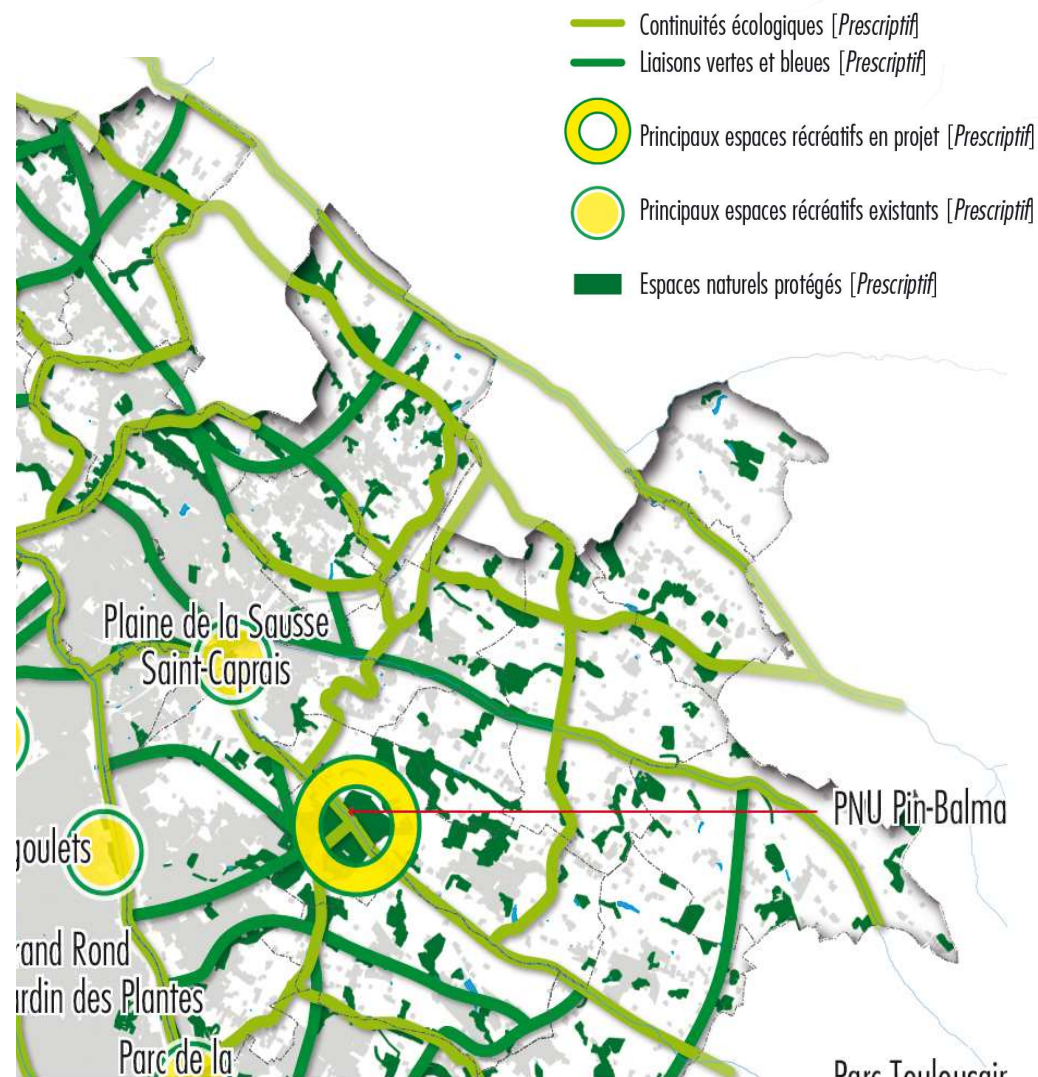
### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les franges et les limites entre zone urbanisée et zone agricole seront traitées grâce à un écran végétal sur le domaine privé.

Les clôtures devront être installées en retrait par rapport au domaine privé et seront accompagnées de plantations arbustives.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### Le maillage vert et bleu



Localisation du Parc Naturel Agricole au SCoT

Créer des espaces verts paysagers pour compléter le maillage vert sur le territoire en direction du corridor de la Seillonne au Sud et vers les réservoirs de biodiversité d'intérêt local au Nord

Se référer à la palette végétale de Toulouse Métropole annexée au PLUi-H pour le choix des nouvelles essences.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

La ligne 102 dessert la Route Métropolitaine 70. Des traversées piétonnes pour rejoindre les arrêts de bus devront être aménagées, afin d'améliorer l'accessibilité des modes actifs aux arrêts de transports en commun.

### Déplacements modes actifs

Une liaison active irrigue le nouveau quartier pour relier les quartiers hauts à la vallée de la Seillonne.

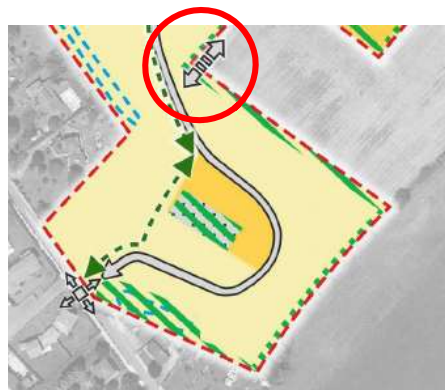
Un aménagement cyclable existe le long de la route de la Mouyssaguèse, au sud du projet : l'aménagement d'une traversée piétons et cycles pour rejoindre la piste et le quartier en face à pied devra être prévu lors de la création de l'accès véhicule route de la Mouyssaguèse.

### Desserte des terrains par les voies :

Deux accès sont à prévoir pour desservir le secteur « Pastoureau » : un sur la rue des écoles au nord et un sur la route de la Mouyssaguèse au sud.

Une voie de maillage desservira l'opération. Elle pourra être aménagée en zone 30, et devra comporter deux trottoirs ainsi que du stationnement longitudinal pour pouvoir accueillir le stationnement visiteur, en priorité à proximité du logement social.

Un accès pour les véhicules agricoles sera préservé afin de ne pas enclaver l'exploitation agricole.



## Desserte des terrains par les réseaux

### Desserte EU

Les projets doivent être raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées.

### Desserte AEP

Les projets peuvent être alimentés par les réseaux publics de distribution d'eau potable.

### Desserte EP

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes.

Prendre en compte le principe de gestion des eaux à la parcelle.

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens.

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s/ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima).

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.



## Phasage du projet

### PROJET GLOBAL



**PHASE 1 :**  
Partie réalisée  
à ce jour  
comprenant  
34 logements  
dont 6 sociaux



**PHASE 2 :**  
Partie à réaliser.  
Environ 50 à 55  
logements dont  
5 à 6 logements  
sociaux.

----- 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**



Elément (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



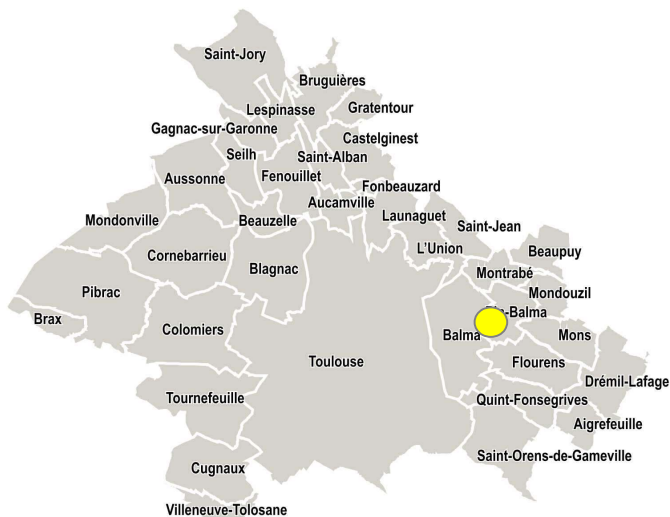
Accès



Carrefour







## Situation

4,3 ha

Le territoire de l'OAP est situé à l'entrée du Parc Naturel Agricole d'Aufréry, au Sud-Ouest de la commune et entre la Route de Mons (D50) et le Ruisseau d'Aufréry.

## 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

Dans un contexte actuel marqué par de nombreux défis liés au réchauffement climatique, la **préservation des terres agricoles et des espaces naturels**, et les **enjeux agroalimentaires** sont au cœur des politiques publiques.

Fort de cette volonté, la commune de Pin Balma porte aujourd'hui un projet de création d'un **Parc Naturel Agricole**. Le 18 juin 2010, les élus de la communauté urbaine ont approuvé la délibération relative à la création de ce Parc, marquant ainsi la volonté de Toulouse Métropole de s'engager dans la réalisation de ce projet.

Les **objectifs** visés du Parc Naturel Agricole de Pin-Balma sont les suivants :

- ▶ La préservation et la valorisation des potentialités naturelles et agricoles constituant aujourd'hui la valeur qualitative (paysagère, biodiversité...) de ce territoire ;
- ▶ Une animation de parc originale, tissant les rapports entre ville et agriculture, et développant des projets visant à trouver une interactivité forte entre la prédominance agricole du site et la population urbaine de l'agglomération (actions pédagogiques, supports de formation, expérimentation d'une économie agricole de proximité, animations culturelles, ferme pédagogique...).

L'OAP "Porte du Parc" incarne ainsi cette ambition de créer un espace harmonieux entre nature et ville et vise les **enjeux** ci-dessous :

### Valoriser l'entrée du Parc Naturel Agricole d'Aufréry

- ▶ Mettre en valeur l'esprit, l'identité et l'histoire du lieu (**patrimoine remarquable**) ;
- ▶ Préserver l'ensemble des bâtiments classés ;
- ▶ Intégrer les bâtiments existants dans la **continuité du parc** ;
- ▶ Créer un **pôle de nature récréatif en proximité de ville** ;
- ▶ Révéler aux citoyens le fort potentiel paysager et agricole du territoire ;
- ▶ Insérer les équipements liés à la vie du parc en s'appuyant sur les éléments paysagers existants (bois, activité agricole, reliefs, cours d'eau...).

### Préserver les terres agricoles et développer des pratiques agroécologiques

- ▶ Conserver la destination agricole des terres pour préserver sa valeur au paysage
- ▶ Gestion par un **exploitant local** ;
- ▶ Respect de l'environnement (projet à impact positif) ;
- ▶ Développer les **circuits courts** en lien avec le tissu local.

### Créer un lieu d'innovation sociétale et économique autour de l'expérimentation agricole

Créer du **lien social**, de rapprochement entre citoyens et ruraux.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Le projet s'organise à l'entrée du Parc Naturel et Agricole et comprend le patrimoine existant. Ces éléments sont à conserver car classés et remarquables.

Le site et le patrimoine existants seront mis en valeur par des activités qui s'inscrivent et préservent l'identité du lieu et l'ambition portée par la Commune : à savoir, **l'innovation sociale, économique, agricole et environnementale**.

La programmation proposée doit répondre aux axes ci-dessus :

Dominante économique : activités axées sur l'économie sociale et solidaire, le développement agricole et la sensibilisation à l'environnement.

Cela peut concerner les activités qui permettent d'**innover**, de **mettre en valeur le site** en lien avec l'agriculture (exemples : lieu de convivialité, restauration, productions alimentaires, transformations alimentaires, conserverie, cuisines, tiers lieux...) et de **former aux pratiques agroalimentaires et environnementales** (exemples : centre de formation, espaces de coworking, bureaux partagés, pépinières innovantes pour de jeunes porteurs de projets agricoles, conférences, hébergement pour les apprenants, ...). Ces activités doivent s'insérer dans l'environnement et **cohabiter avec l'existant** (résidence services seniors).

Dominante agricole : activités exclusivement agricoles.

- **Exploitation** agricole ;
- **Ferme pédagogique** et **grange**.

La commune, qui sera par ailleurs propriétaire du terrain agricole, devra être associée à l'ensemble des réflexions qui porteront la programmation.

## Traitement des espaces partagés

Aménager des espaces partagés de **qualité** (matériaux, esthétiques, usages, ...) ;

Assurer le **confort** des espaces partagés pour en favoriser l'usage en y intégrant du mobilier urbain ;

Lieu **intégré dans le Parc Naturel Agricole** ;

Création de **stationnements végétalisés** pour préserver l'identité du lieu ;

Intégrer autant que possible les riverains et la commune dans le choix, l'animation et l'exploitation des espaces partagés.

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

### Principes de qualité architecturale

L'aménagement du secteur et son intégration dans un **environnement sensible** s'organise grâce à la **préservation du bâti de caractère**. Les travaux effectués ne devront pas porter atteinte à l'intégrité du patrimoine, ils doivent contribuer à sa protection et à sa mise en valeur ;

Dans le cas où de nouvelles surfaces devraient être créées (selon la pertinence de la valorisation de l'existant) : apporter une attention particulière au **traitement architectural des façades des constructions** et **privilégier une architecture exemplaire** (image architecturale et qualité environnementale) ;

Encourager la **réflexion pluridisciplinaire** (urbanistes, paysagistes, sociologues, architectes...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine.

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Ces principes seront valables dans le cas où il serait nécessaire de prévoir des surfaces complémentaires aux surfaces existantes, uniquement en justifiant de leur **cohérence** et de la **valorisation** qu'elles pourraient apporter **au projet** :

- ▶ Prendre en compte la topographie et le paysage en préservant la zone verte, notamment dans l'implantation du bâti, de la gestion des eaux et de l'ensoleillement ;
- ▶ Implanter un bâti aéré (traversées visuelles, façades et limites poreuses) pour créer un **tissu urbain respirant** ;
- ▶ Formes urbaines : hauteur limitée à 12 mètres.

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Préserver les **arbres remarquables** identifiés ;

Préserver les **bâtis remarquables** identifiés ;

Créer des espaces verts paysagers pour compléter le **maillage vert** sur le territoire en direction du corridor qui figure comme une **entrée au Parc Naturel Agricole** d'Aufréry et vers les **réservoirs de biodiversité** d'intérêt local.

## 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 existants ;

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** ;

Dans le 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 paysagers 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

### Gestion des eaux pluviales

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation, il sera nécessaire de **limiter l'imperméabilisation des sols** par des aménagements permettant l'infiltration de l'eau et le maintien d'espaces de pleine terre.

### Gestion du chantier

Préalablement au démarrage des travaux, il sera nécessaire de s'assurer 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 ;
- ▶ Informer les riverains ;
- ▶ Limiter et gérer la production de déchets de chantier ;
- ▶ Mettre en place une gestion des déchets.

## 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.

- Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés :

Ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers. Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

### Collecte du verre et des textiles :

Sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

### Gestion des biodéchets :

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

## Le confort climatique

Espaces publics :

- ▶ Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain ;
- ▶ Favoriser la **création d'espaces de fraîcheur** en privilégiant les milieux naturels et en préservant la ressource en eau.

Bâtis existants :

- ▶ Justifier de choix climatiques – voire bioclimatiques pour les matériaux utilisés pour limiter l'usage de chauffage, de climatisation mécanique qui nuisent à la santé et à l'environnement ;
- ▶ Favoriser l'**emploi d'énergies renouvelables et l'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 pour faire de ce projet une **référence exemplaire**.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Liaisons mode actifs et PMR à créer vers les stations de transport en commun existantes afin d'améliorer leur accessibilité.

### Déplacements modes doux

**Prolonger, sécuriser et rendre confortables** les cheminements piétons et cycles existants au cœur du périmètre du projet et sur la route d'Aufréry ;

S'assurer que chaque liaison ou desserte viaire bénéficie d'un traitement des espaces piétons et cycles sécurisés, continu et cohérent (matériaux, mobiliers urbains, couleurs en accord avec celles utilisées par Toulouse Métropole) ;

Prévoir des largeurs de voie de 4 à 5 mètres et libres de tout obstacle.

### Desserte des terrains par les voies

Prévoir des **accès en adéquation** avec le projet envisagé en fonction de la fréquentation et de modes de déplacement ;

De manière générale, dans un souci d'amélioration d'une gestion vertueuse des eaux pluviales, favoriser l'utilisation de **matériaux drainants** et de **matériaux clairs** (exemples : enrobé grenaillé, enrobé miel ou autres teintes claires, dalles engazonnées, ...) pour l'ensemble des voies d'accès, de cheminements piétons, etc. ;

D'une manière générale, il convient **de réaliser un réseau de voies en maillage**, en évitant la création d'impasse, et dans la mesure du possible **en supprimant les voies en impasse** préexistantes. Si l'impasse est inévitable, une raquette de retournement conforme au Règlement du service public de gestion des déchets est indispensable à la réalisation de la collecte.

## Stationnement

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

Dans un souci d'amélioration de nos usages, il sera préconisé de prévoir des **bornes d'accueil pour véhicules électriques**.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

Le projet devra être raccordé aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées ;

Le projet pourra être alimenté par les réseaux publics de distribution d'eau potable.

### Eaux pluviales

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes ;

Prendre en compte le principe de gestion des eaux à la parcelle ;

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens ;

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s.ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima) ;

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.

### Réseaux secs

Concernant l'éclairage public, le porteur de projet devra prendre contact avec le Syndicat Départemental d'Energie de la Haute-Garonne (SDEHG) ;

Concernant les réseaux électricité, le porteur de projet devra se rapprocher d'Enedis ;

Concernant les réseaux Télécoms, le porteur de projet devra se rapprocher du service Télécom de Toulouse Métropole.

