

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

5D8 - Brax

Sommaire

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

5D – OAP par commune

5D8 - OAP Brax

- Centre-Ville



Situation

5,8 ha

Le territoire de l'OAP est limité par la rue du Château au nord, la voie ferrée au sud, la rue de l'École à l'est et l'avenue de la Gare à l'ouest.

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

Le territoire de l'OAP est situé entre deux des atouts principaux de la commune : son château et sa gare. Le périmètre intègre ainsi la place principale du Château, le centre-bourg ancien et des entités majeures situées de part et d'autre de deux axes historiques qui traversent le village (route de Léguevin / rue des Écoles). De cette façon, le pôle de la gare est relié à la centralité communale.

La prise en compte de la préservation du bâti patrimonial

Aujourd'hui traversée de toutes parts par l'automobile, la place du Château est l'espace public de convivialité majeur de la commune. Le projet a pour objectif de redonner une place au piéton et appropriable par les commerces pour retrouver progressivement un espace qualitatif où des usages fédérateurs tels qu'un marché, un vide-grenier pourront prendre place de façon confortable, sûre et ce sans gêner la circulation et le stationnement automobile.

Le Prieuré et quatre autres bâtiments à valeur patrimoniale, situés à l'intérieur du périmètre de l'OAP (cf. page 4), sont également à préserver et mettre en valeur

Le lien entre les deux principales polarités braxéennes

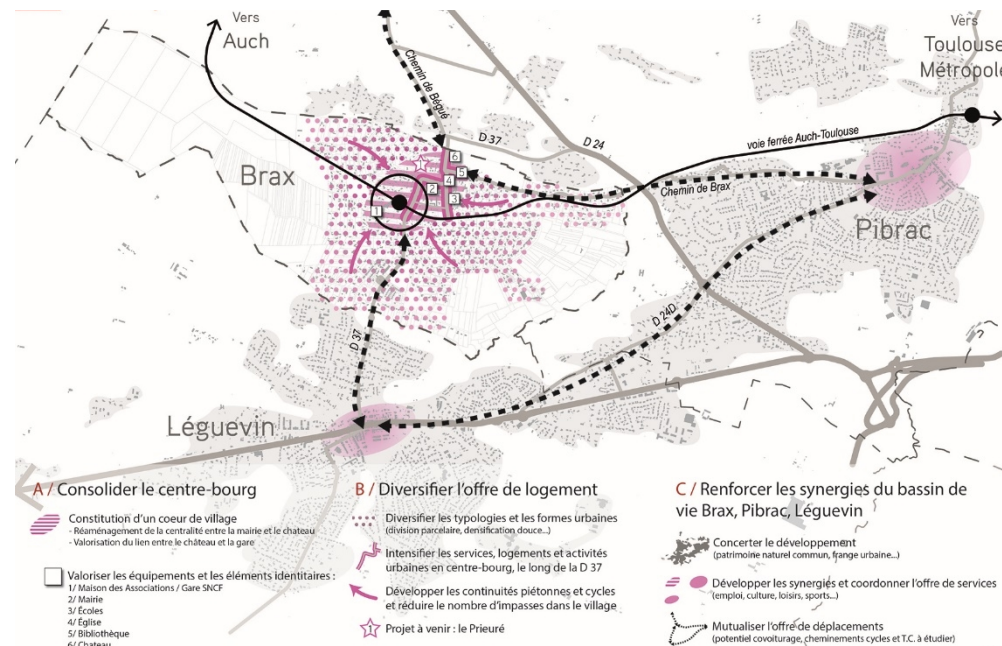
À moins de 600m du centre-bourg, la gare, la maison des associations, le stade forment la deuxième polarité attractive de la commune. La liaison de ces deux centralités, pour les modes actifs notamment, est un enjeu clé du renouvellement.

Le renouvellement du logement

C'est non seulement dans un contexte d'**obligation législative** de la loi Climat et Résilience et de création de logements locatifs sociaux mais aussi avec une **volonté de préservation** du patrimoine naturel aussi remarquable que fragile et d'un foncier agricole de plus en plus réduit, que la commune engage une réflexion sur le renouvellement du bourg sur lui-même en anticipant les mutations le long de certains axes stratégiques comme ceux reliant le Centre-bourg et la gare. L'objectif est également d'accueillir de nouvelles familles, de diversifier l'offre de logements aussi bien privés que sociaux.

L'accès à des espaces verts de proximité

Renforcer la qualité du quotidien en donnant la possibilité à chaque habitant d'avoir accès à un espace vert à moins de 5 minutes de marche.

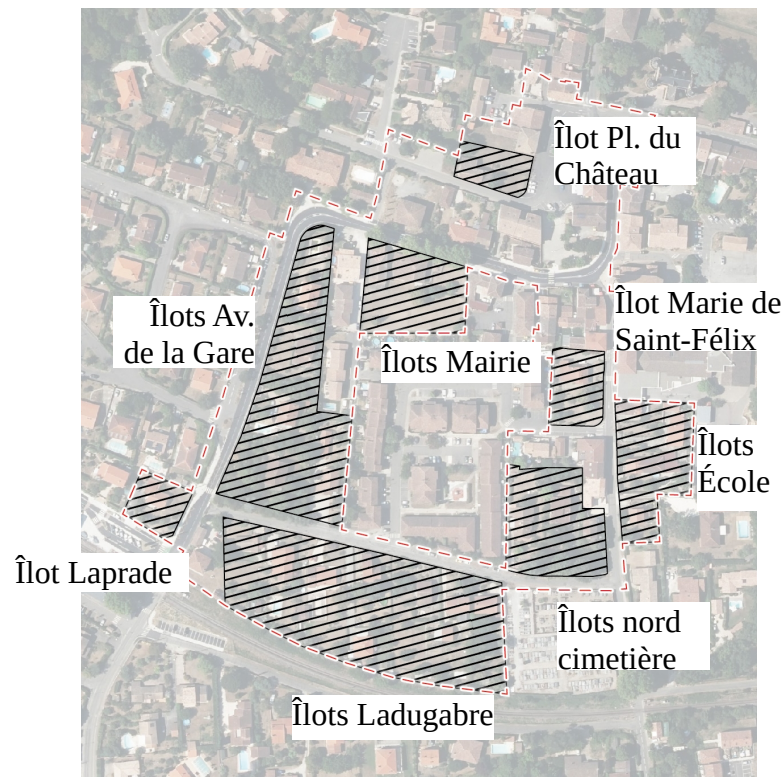


Plan Guide : Objectif / Pour un centre-Bourg renforcé (2016) Mise à jour 2023

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

A l'intérieur du périmètre, le site représente un potentiel foncier mutable de **3.1 ha**.



Parcelles identifiées comme potentiellement mutables

La densité nette recherchée sera **de 90 logements à l'hectare** (soit entre **275 et 280 logements**)

La **hauteur des bâtiments** sera :

- en secteurs à **dominante habitat**
 - ▶ intensification faible : en R+1, sur maximum 7m
 - ▶ intensification moyenne : en R+2, sur maximum 8m de façade
- en secteurs à **dominante mixité fonctionnelle**
 - ▶ intensification faible : en R+1, sur maximum 7m
 - ▶ intensification moyenne : en R+2, sur maximum 9m

Des **formes urbaines diversifiées** qui tiennent compte des îlots voisins pour redonner une cohérence d'ensemble et permettre l'accueil de nouvelles populations

Des **commerces et des services en RDC** seront favorisés directement sur les façades de la place du Château (animation de la place et renforcement de son attractivité), le long de la rue de la Mairie et de l'avenue de la Gare :

Etant des secteurs à dominante d'habitat, la rue de la Mairie et l'avenue de la Gare pourront accueillir des commerces en RDC de façon ponctuelle

Etant un secteur à dominante de mixité fonctionnelle, la place du Château accueillera des commerces et des services en RDC. Ceci conditionnera la possibilité d'accueil de logements à l'étage.

Un **espace paysager le long de la route de Léguevin** (M37, rue de la Mairie, Avenue de la Gare côté ouest) est à aménager pour les modes doux

Un **espace vert public** (square, parc, mail...) **entre la rue de la Mairie et la rue de la Mezaillade** est à prévoir pour renforcer le maillage mais également proposer un **espace public végétal** sur la commune qui n'en dispose pas aujourd'hui

Un espace vert public est à créer entre le n°9 et le n°11 de la rue de la Mairie

Un **espace public minéralisé et paysager** de qualité est à créer sur la rue Ladugabre, face à l'entrée de l'ancien cimetière, à l'angle de la rue des Écoles. Il intègre la préservation des arbres existants et propose un espace ombragé propice à la pause. Il bénéficie d'un **traitement cohérent** par rapport au reste d'espaces publics de la commune (matériaux, mobilier urbain, couleurs...)

Un **espace public minéralisé** de qualité verra progressivement le jour sur la place du Château

Traitement des espaces partagés

Assurer le **confort, la diversité et la lisibilité des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, chaises, tables, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, potagers et vergers urbains... ; charte de mobilier et de couleurs...),

Favoriser le **mobilier 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),

> Rechercher d'une harmonie d'implantation et de hauteur par rapport aux façades existantes notamment rue des Ecoles, rue de la Mairie et sur la place du Village.

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** implantées le long de l'**avenue de la Gare**, en raison de leur potentiel d'image de l'opération et de la commune

Assurer une entrée de bourg à l'**angle de la rue de Laprade et de l'avenue de la Gare**. Elle devra s'inspirer de la composition architecturale de la maison patrimoniale située à l'angle, de l'autre côté de la rue, au 21 rue Ladugabre. Ceci dans l'objectif de réussir une composition harmonieuse d'ensemble : gabarits (forme, proportions, percements...), implantation, alignements, reculs...

Rue des Écoles, conserver la typologie de bâti de centre-bourg ancien en s'appuyant sur la composition des formes existantes : l'alignement et le rythme de façades sur rue, l'alignement des percements...

Assurer des RDC de plain-pied : les RDC surélevés sont à éviter.

S'assurer que les **ouvrages techniques des logements** et des **commerces** ne soient pas perceptibles depuis la rue et les cœurs d'îlot

Privilégier une **architecture exemplaire** (image architecturale et qualité environnementale) sur l'ensemble des opérations implantées le long de l'**avenue de la Gare**, la **rue de la Mairie**

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

Encourager la **diversité du bâti** et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires...)

Encourager l'utilisation maximale des espaces mutables en termes de construction, tout en préservant des espaces de respiration accessibles à tous (squares, allées jardinées, coulées vertes, etc.), en suivant les principes de positionnement de espaces végétaux paysagers à créer (cf. graphique).

Logements

Favoriser une diversification des **formes d'habitat** (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectif, collectif, ...) tout en " dialoguant " avec l'identité communale braxéenne

Concevoir une majorité de **logements traversants**
 Proscrire les **façades aveugles**
 Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés), notamment pour les logements en RDC (dispositifs assurant l'intimité)

Intégrer / Favoriser le développement de **modes d'habiter** variés (colocations, habitat intergénérationnel, copromotion...) pour accompagner les changements de modes de vie et le maintien des populations sur la commune

Veiller à une répartition équilibrée de la mixité sociale des logements (accession privée à la propriété, Prêt Social Location-Accession...)

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Création d'un **cheminement piéton paysager** permettant une nouvelle liaison depuis

le **quartier Mezaillade** vers l'**avenue de la Gare**, en continuité de la **rue des Rosiers**

Le **long de la voie ferrée** et à l'**est de la rue des Écoles**, des **regroupements parcellaires** seront à proposer, permettant une **mutation cohérente du secteur dans son ensemble**. Cette logique devra garantir la mutation de l'ensemble des parcelles concernées et d'**éviter d'isoler des fonciers**. A titre d'exemple, un regroupement parcellaire de 2000m² pourra être recherché dans cet objectif-là.

Il s'agira de favoriser le **regroupement des espaces non artificialisés** afin de créer des ensembles et d'éviter au maximum leur éparpillement en des espaces plus petits

Les parcelles le long de la voie ferrée devront être en accord avec la composition urbaine de l'opération existante au nord de la rue Ladugabre, selon les principes de composition urbaine positionnés sur le schéma d'OAP.

Sur l'avenue de la Gare côté Est, implanter le bâti en recul vis-à-vis de l'espace de pleine terre pour créer un **espace paysager planté**, des circulations pour les modes de déplacements doux et du **stationnement public**

Favoriser des **traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs profitant à l'espace public** aux barrières opaques et grillagées

Sur l'**avenue de la Gare cté st** et le long de la voie ferrée, envisager un **bâti aéré** (traversées visuelles sur cœur d'îlots en approche, façades et limites poreuses) pour créer un tissu urbain plus respirant

Sur la **rue de la Mairie**, la **place du Château**, la **rue Ladugabre** et la **rue des Écoles**, se rapprocher davantage d'une typologie de **maison de ville ou de petits collectifs mitoyens** pour garder l'esprit de faubourg et réussir à « faire rue » (consolidation d'un profil de voirie urbaine de centre bourg)

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Renforcer les **perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du patrimoine** comme le château, l'église et sur les **équipements** comme la Mairie, la gare, le Prieuré...

Prendre en compte et mettre en valeur la **préservation du bâti patrimonial**, notamment du **Prieuré**, de l'ensemble composé des deux bâtiments situés au n°7 **place du Château**, du bâtiment situé au n°11 **rue de la Mairie** et de l'ensemble composé des deux bâtiments situés au n°21 **rue du Ladugabre**

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,

Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'**arbres sains** et d'**espaces de pleine terre**,

Dans le cas de la création d'un espace vert et des alignements d'arbres, privilégier les **essences végétales locales et diversifiées** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation. Se référer pour cela à la **Palette Végétale de Toulouse Métropole**,

Réserver des **zones pour la végétalisation de pleine terre**,

Les risques et nuisances

Limiter l'imperméabilisation des sols par des **aménagements permettant l'infiltration de l'eau** et le **maintien d'espaces de pleine terre** afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation notamment du côté du Chauge,

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** : couleur claire (albédo élevé), forte émissivité, « cool materials » (attention au côté éblouissant)

Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (parking, abribus...)

Bâti

Justifier de **choix climatiques - voire bioclimatiques** - pour l'orientation (nord-sud, traversant...), 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 pour limiter l'usage de chauffage, de climatisation mécanique qui mènent à la création d'îlots de chaleurs et nuisent à la santé

Favoriser l'**emploi des énergies renouvelables** (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal

Encourager et valoriser les **démarches innovantes** sur le plan environnemental La **consommation des bâtiments** sera équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Les aménagements éventuels effectués sur la **route de Léguevin** (M37, rue de la Mairie, Avenue de la Gare) se chargeront de **favoriser la circulation et le stationnement des bus** pour desservir au mieux les lieux de centralité,

Déplacements modes actifs

Prolonger, sécuriser et rendre confortables les **cheminements piétons et cycles** 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 cohérent** (mme matériaux, mme mobilier urbain, mme couleurs...) **sécurisé et continu** des espaces piétons et cycle,

Limiter les **impasses piétonnes** et profiter des nouvelles opérations pour compléter le maillage existant notamment à travers de :

- L'avenue du Château d'Eau : élargissement de la voie et du trottoir, plantation d'arbres
- Rue du Prieuré : création d'un trottoir
- Rue de la Mezaillade / Av. de la Gare : création d'un cheminement piéton qui relie ces deux voies, en continuation de la rue des Rosiers

Le traitement du trottoir sur la rue des coles prendra en compte la sécurité et le confort des cheminements piétons

Privilégier les **accs piétons sur les faades urbaines bâties** afin de créer une animation de l'**avenue de la Gare** et particulièrement de la **place du Château**

Desserte des terrains par les voies

Les **aménagements** seront adaptés afin de favoriser la circulation et le stationnement des bus pour desservir au mieux les lieux de centralité

Hiérarchiser les voies dans leur largeur, leur traitement et leur signalétique

Limiter les **impasses automobiles**

Pour le stationnement privé, limiter les **accs véhicules sur les faades urbaines** et leur préférer un accès par l'arrière

Stationnement

Privilégier les **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...)

Prioriser le **stationnement l'intérieur de l'opération, compris en souterrain, et non en faade sur rue**

Aménager des **stationnements de trs courte durée proximité des services et commerces** dont l'activité le justifie dans une mesure raisonnable

Aménager des **stationnements réservés aux personnes en situation de handicap** à proximité des services et commerces

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage,

Les projets doivent tre raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées,

Ils peuvent être alimentés par les réseaux publics de distribution d'eau potable,

Eaux pluviales

Justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion des eaux pluviales** la plus naturelle et paysagère possible à la parcelle (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...),

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

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

Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage

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

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.

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.

--- 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

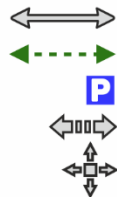
DÉPLACEMENTS

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

