

3. **orientations d'aménagement**

Plan Local d'Urbanisme de Flourens (31)

commune de flourens – 31

agence turbines* - 39 rue caraman – 31000 toulouse

introduction

Le présent document a pour but de présenter les orientations d'aménagement qui ont été retenues par le conseil municipal à l'issue du travail réalisé d'une part, lors de la dernière révision du POS et, d'autre part, lors des réflexions concernant l'élaboration du PLU et l'aménagement du secteur du Moussard et des équipements commerciaux.

Ce document constitue une "ligne de conduite" pour l'urbanisation à venir. Les projets doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Ce dossier présente:

- les orientations d'aménagement sur les zones AUa, AUb, AU0 et AUf pour le tracé et le raccord des voies futures (éléments repris pour information sur les pièces graphiques du règlement);
- les coupes sur les voies futures traversant ces futures zones d'extension de Flourens et leurs caractéristiques.
- le scénario de développement de Flourens, image possible des extensions à venir.

Ce scénario présenté montre les principes forts définis par la Commune:

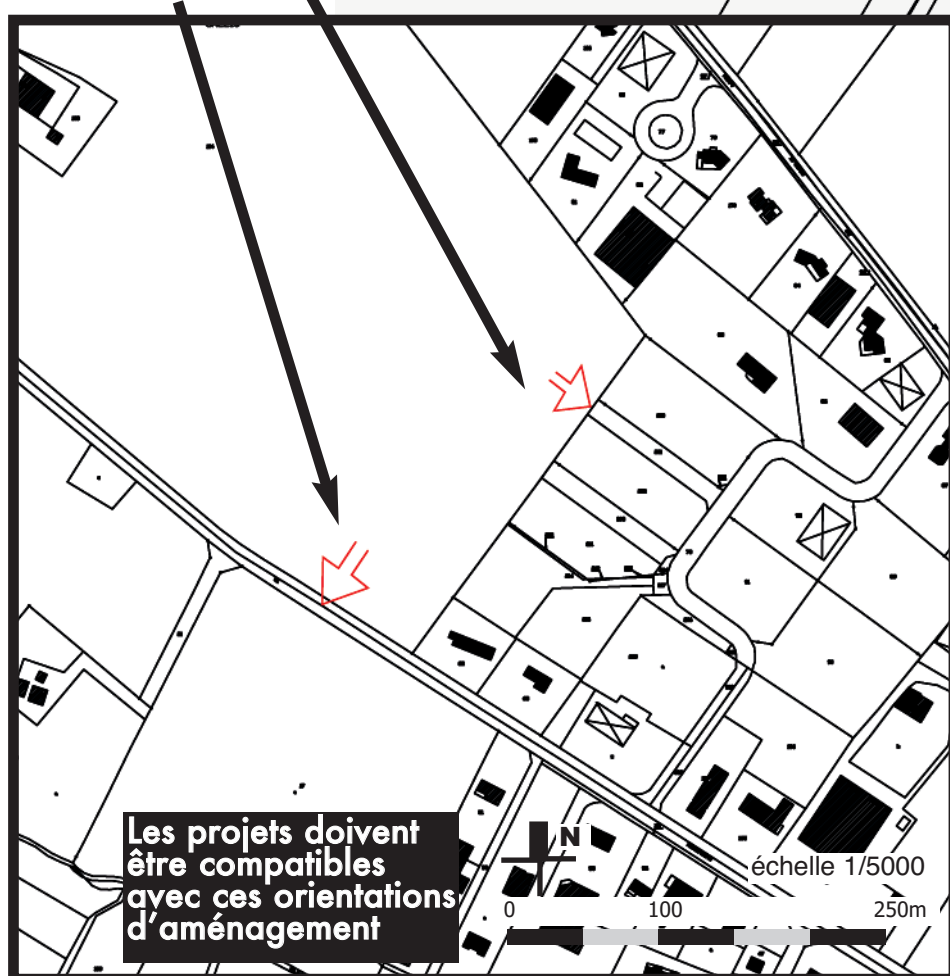
- développement d'un réseau d'espaces publics s'appuyant sur le relief des berges du Lac et de Moussard; ce réseau est hiérarchisé et complet, avec des voies plus ou moins importantes, des espaces publics à caractère plus ou moins urbains en fonction des espaces traversés;
- développement des zones AUa, AUb et, à plus long terme, des zones AU0;
- développement de typologies bâties variées pour les futurs logements; elles sont présentées de façon à illustrer les possibilités traduites réglementairement.

Les croquis présentés mettent en évidence l'importance de l'orientation et de l'implantation des constructions sur le site.

Les typologies proposées peuvent être variées, tant au niveau des logements (individuel, groupés par deux ou en bande; logement en accession à la propriété, en locatif ou logement social), qu'au niveau de celui de la taille des parcelles, du rapport aux espaces publics (bâti aligné ou en recul), de l'implantation par rapport au relief contraignant et à l'orientation (jardins au sud ou à l'ouest).

Il est essentiel de souligner qu'à certains types de logements correspondent certains types d'habitants, que certaines formes urbaines engendrent un statut d'occupation particulier. C'est cette diversité que cherche à introduire aujourd'hui la Commune.

**tracés des futures
voies pour la zone
AUf, zone d'activités
de Vignalis**

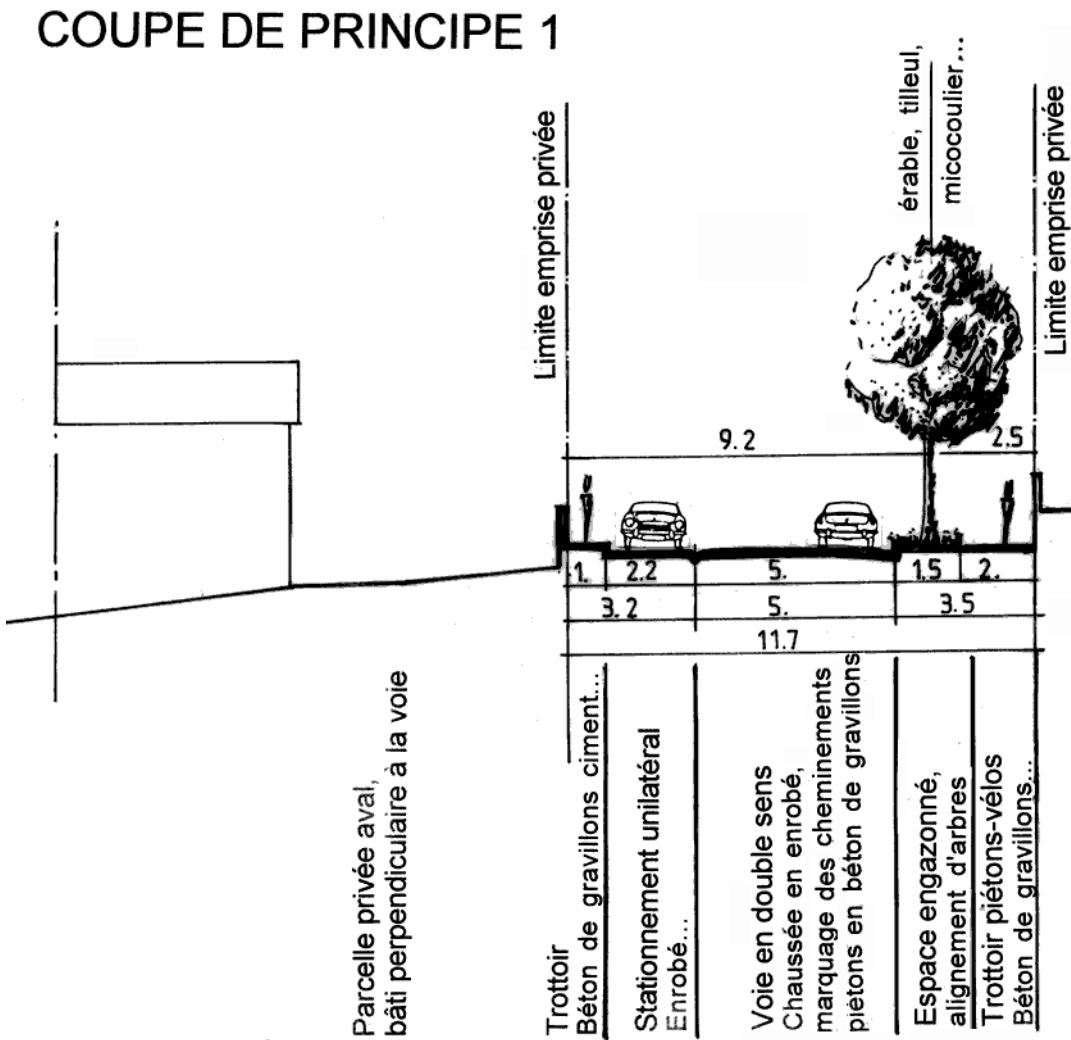


orientations d'aménagement pour les zones AUa, Aub, AU0 et AUf



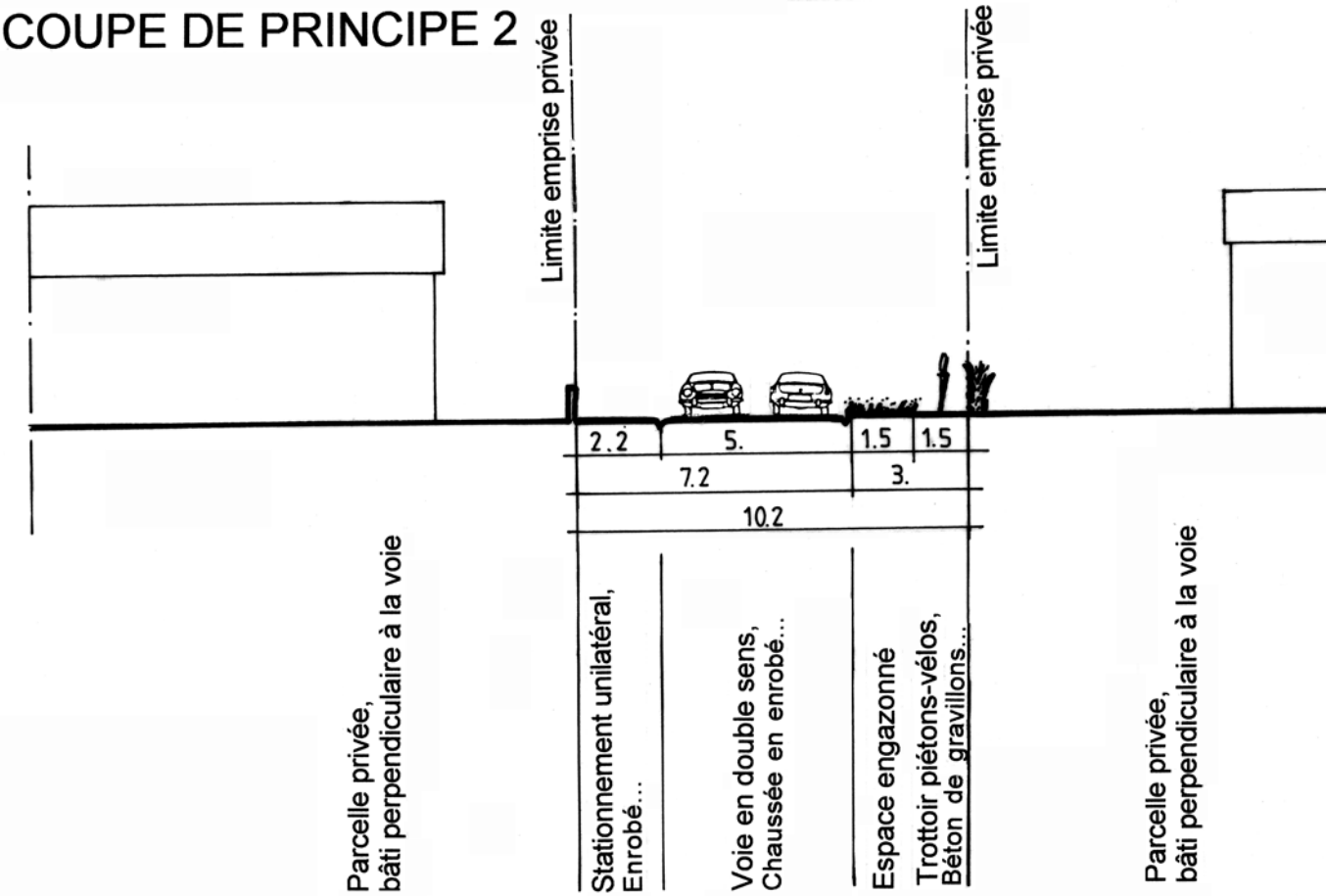
coupes sur les
voies futures
pour les zones
AUa et AU0

Les projets doivent
être compatibles
avec ces orientations
d'aménagement.



échelle 1/200 0 200 1000m

COUPE DE PRINCIPE 2



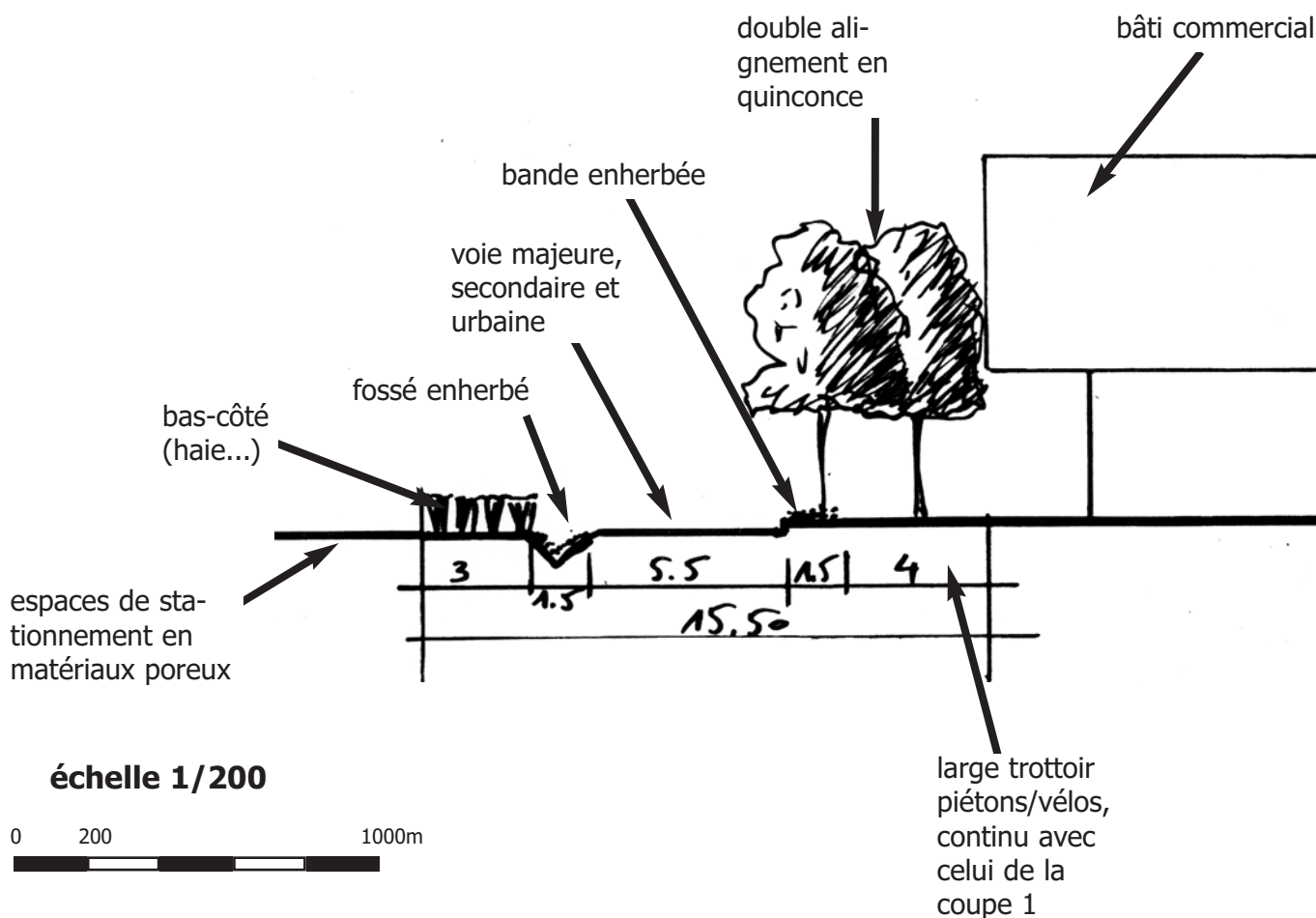
échelle 1/200 0 200 1000m

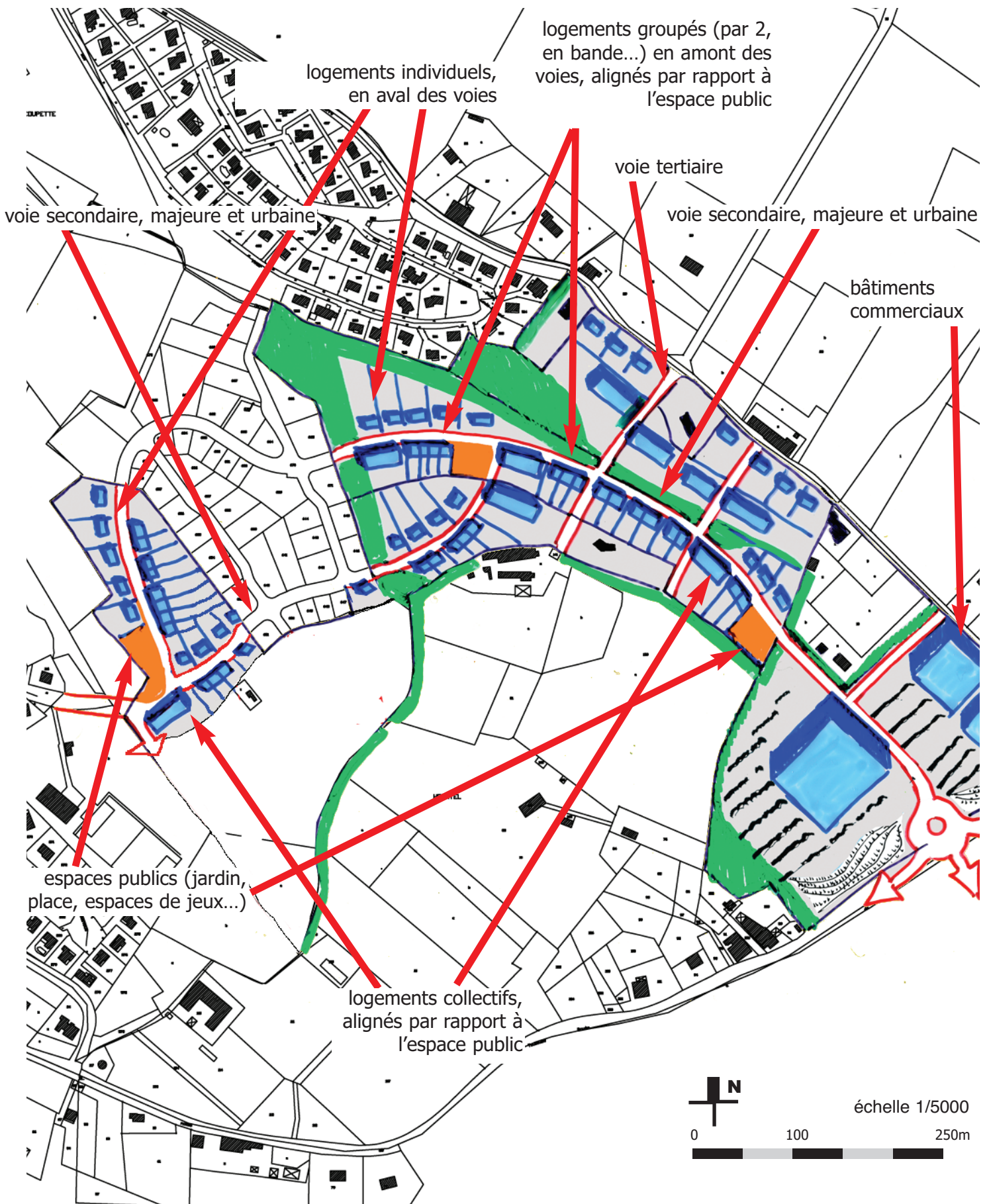
coupes sur les voies futures pour les zones AUa, AUb et AU0

Les projets doivent
être compatibles
avec ces orientations
d'aménagement.

coupes sur les
voies futures pour
la zone AUb

COUPE DE PRINCIPE 3

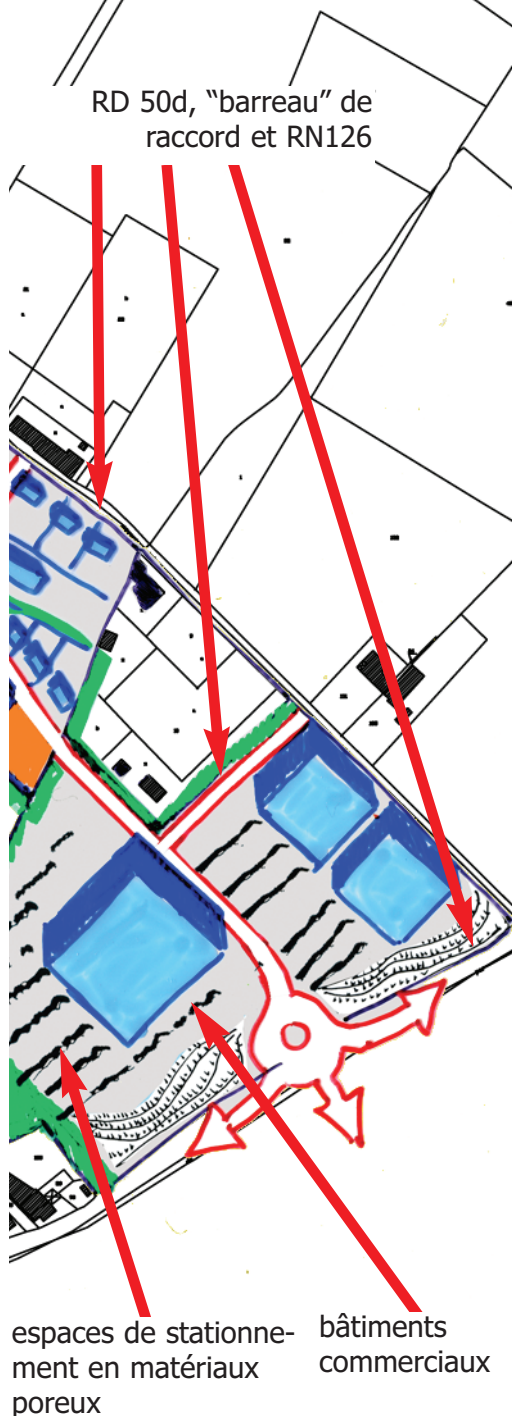




scénario retenu

image possible

Les projets doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.



Le scénario retenu s'appuie sur les principes déjà développés lors du précédent POS et les prolongent. Les modifications de programme et en particulier le projet d'activités commerciales du secteur du Moussard, ont nécessité de nouvelles réflexions sur la base du scénario précédent.

La faiblesse de la desserte du secteur et les conditions de sécurité peu satisfaisantes entre la RN126 et la RD50d, ont conduit la Commune et le Conseil Général gestionnaire de la RN126 à envisager la création d'un aménagement de carrefour (de type giratoire).

Le scénario du POS précédent s'est ainsi vu complété et enrichi, à la fois :

- d'un nouvel élément de programme, la structure commerciale
- d'un nouveau système de desserte permettant d'envisager plus sereinement le trafic routier entre les secteurs d'habitat de la Commune et la RN126.

De nombreuses réflexions ont permis à la Commune de qualifier fortement les espaces publics qui structureront les espaces liés au projet commercial, tout en reliant et desservant les futurs quartiers d'habitat.

Le phasage dans le temps est un facteur déterminant pour le choix d'une solution privilégiée. Il est en effet essentiel que l'ensemble du secteur puisse fonctionner même si l'ensemble du scénario n'est pas réalisé. C'est ce travail d'anticipation et de phasage des réalisations que simulent les schémas de fonctionnement et les images proposées pour l'urbanisation des différentes zones UBc, AUa, Aub et AU0.

image possible pour la zone AUa



image possible pour la zone AUa

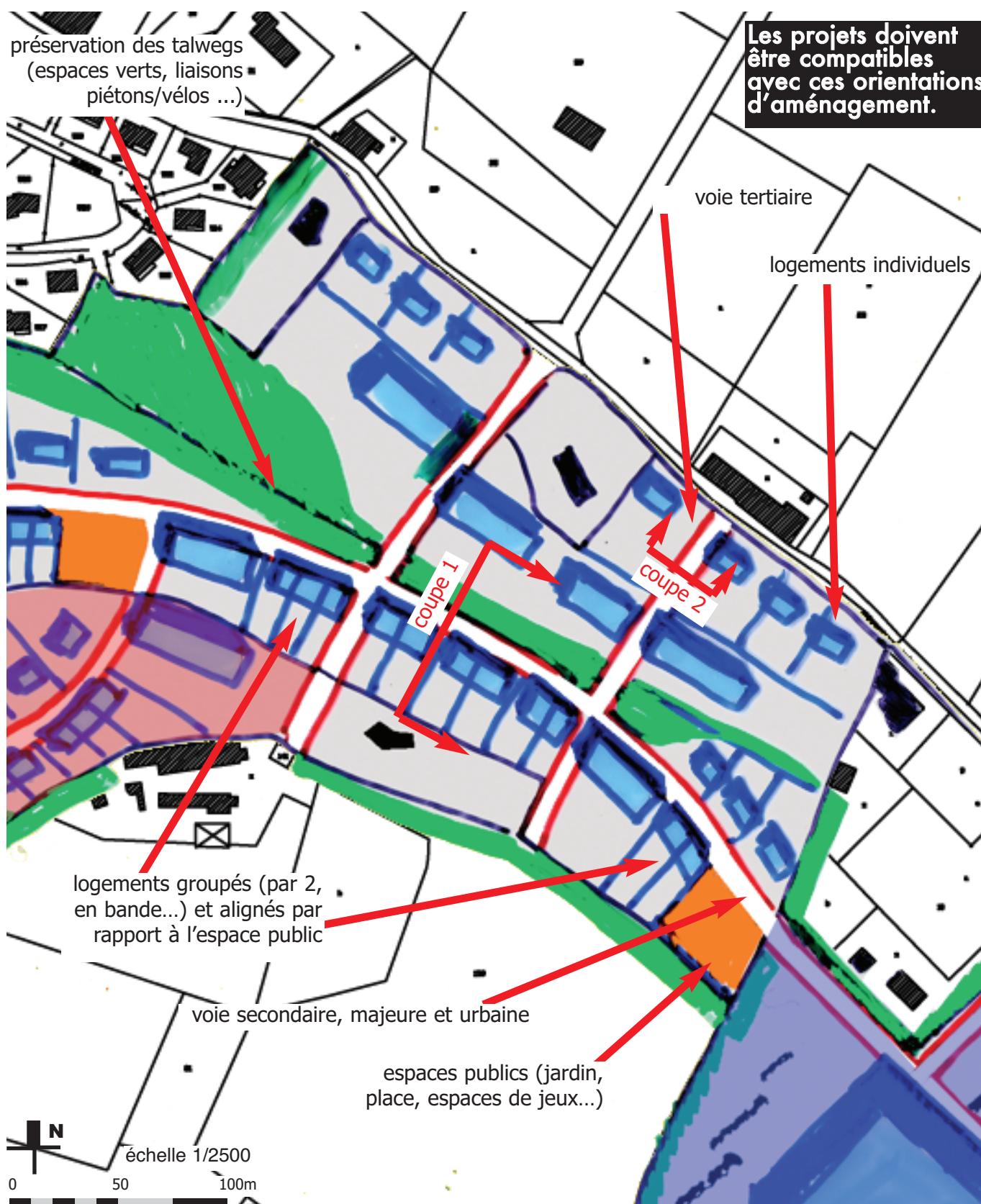
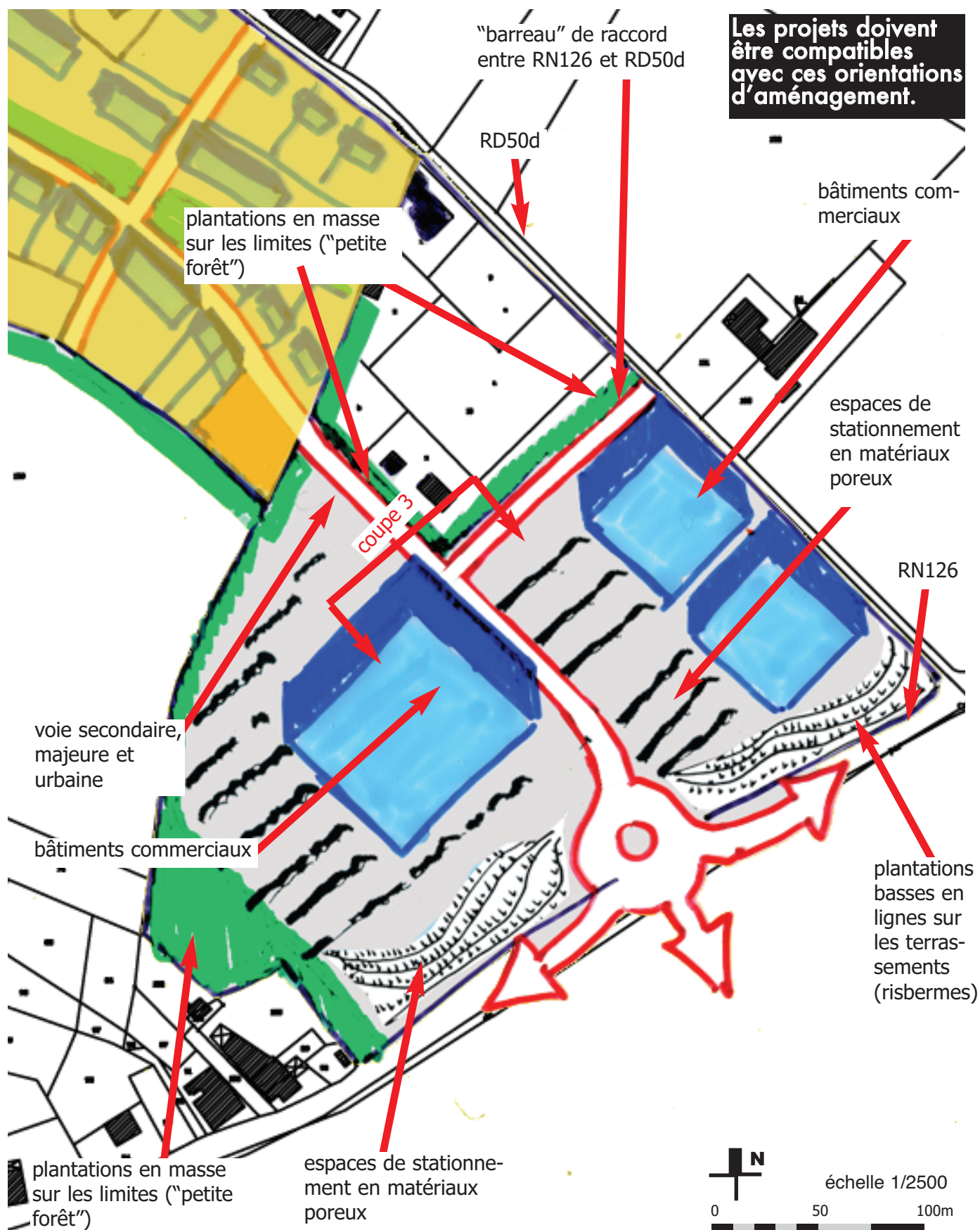
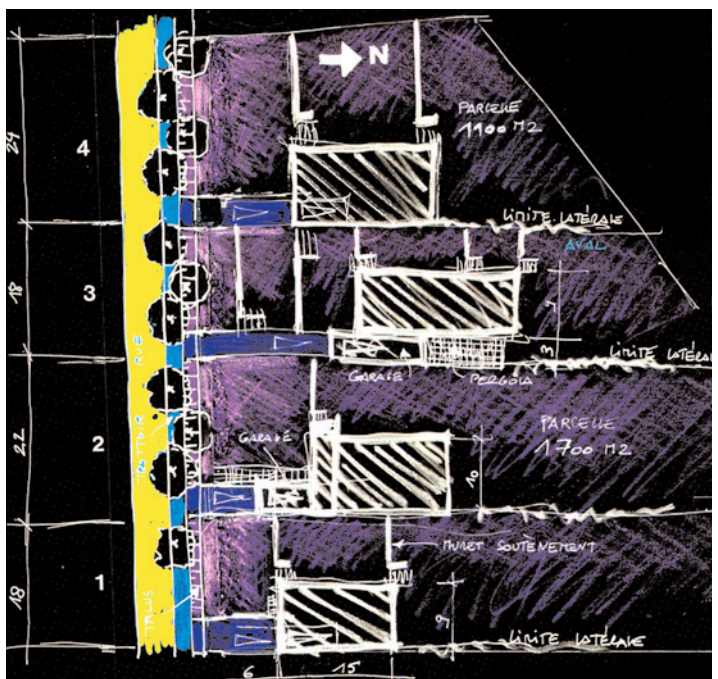
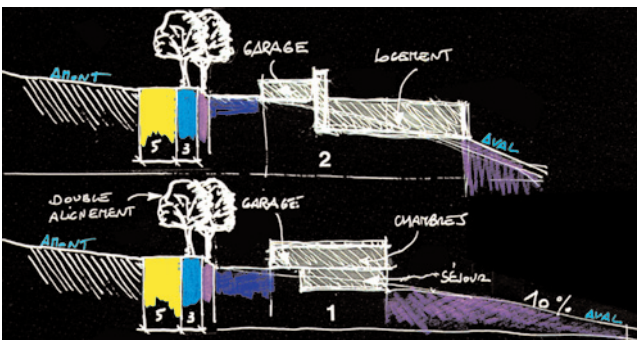


image possible pour la zone AUb





typologie 1 . logements individuels en aval des voiries

typologie urbaine

- accès aux parcelles depuis la voie et le large trottoir planté d'un large alignement; traitement du dénivelé par un talus planté
- diversité de la taille des parcelles
- plusieurs typologies possibles (en fonction de la pente, de la taille et de la forme de la parcelle):
- . traitement possible du relief par murets de soutènement à

l'intérieur de la parcelle et par différenciation des volumes du logement.

typologie des logements

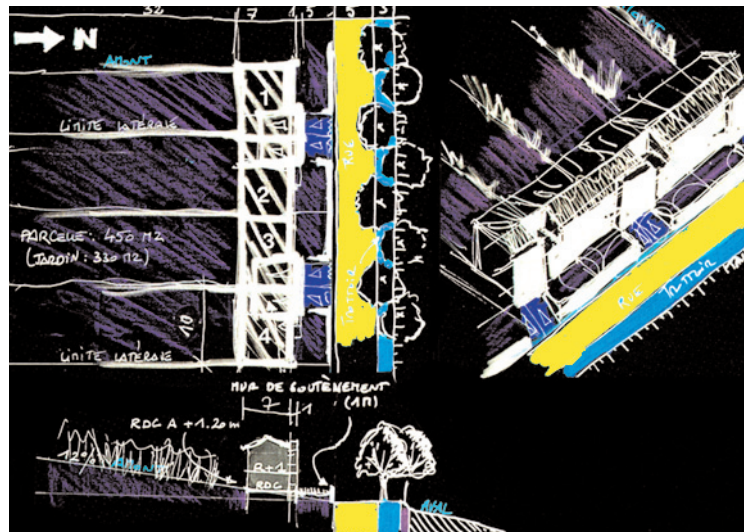
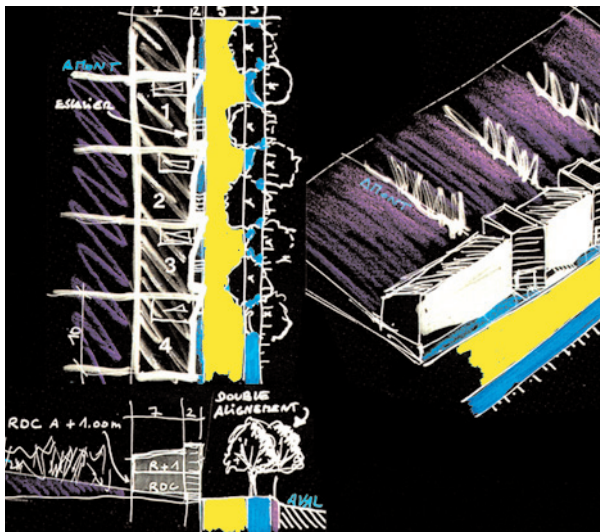
- accès au stationnement privatif depuis la voie sur la partie haute de la parcelle (limitation des terrassements et proximité du garage)
- logements en RDC ou R+1.

typologies du bâti

Les typologies développées ici montrent les possibilités d'implantation par rapport aux emprises publiques et au relief.

Les implantations proposées permettent :

- une image urbaine forte et structurée sur les espaces publics
- une urbanisation aérée avec des possibilités de maintenir des vues vers les berges du Lac
- des possibilités de densification ultérieure compte tenu de l'utilisation économe des espaces.



typologie 2 . logements groupés en amont des voiries

typologie urbaine

- bâti dense (en bande ou groupé par 2), parallèle aux courbes de niveau
- diversité des parcelles
- plusieurs typologies possibles (en fonction de la pente, de la forme de la parcelle):
 - . bâti aligné au nord le long de la traverse ou sur la limite parcellaire nord; possibilité de recul sur le nord pour créer des épaisseurs de jardin et de stationnement (à l'intérieur

du jardin ou sur l'espace public)

- . traitement possible du relief par murets de soutènement pour les jardins.

typologie des logements

- stationnement privatif (garage ou extérieur) pour chaque logement
- logements en R+1.

Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine



Flourens

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCM le 31 janvier 2008

1^{ère} Mise En Compatibilité du PLU approuvée par DCM du 18 février 2016

Mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole le 01 août 2016

1^{ère} modification du PLU

Approuvée par DCM du 29/06/2017

3 – Orientation d'Aménagement

- Secteur Centre-Bourg



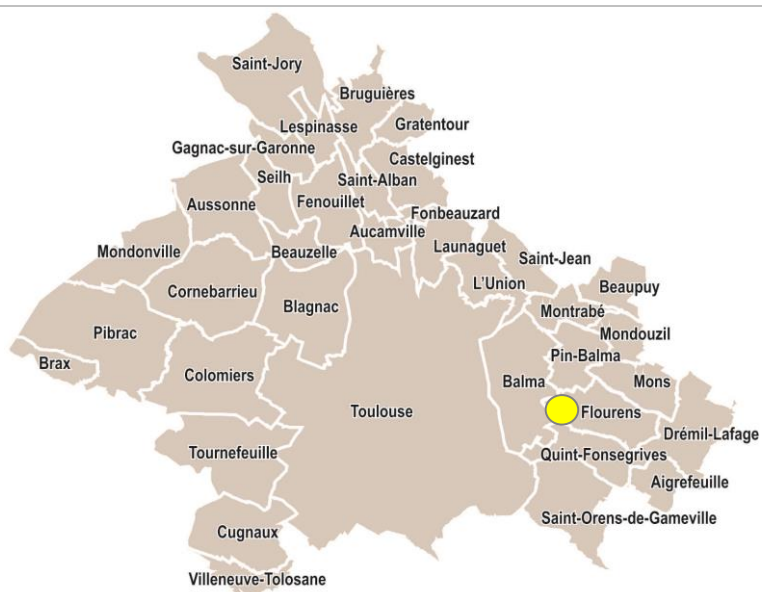
Toulouse Métropole

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



Situation

1.56 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Au centre-bourg de la commune ;
- ▶ A proximité directe du lac.

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**



Photo aérienne 2015

Enjeux et objectifs du projet

La commune souhaite encadrer réglementairement ce secteur stratégique et réaliser une orientation d'aménagement permettant de définir les axes principaux du projet.

Les grands principes d'aménagement souhaités :

- une voirie de maillage,
- un habitat pavillonnaire, avec de petit jardinnet dans le respect de la typologie existante sur ce secteur,
- des cheminements piétons (existants et à créer),
- une attention particulière devra être portée sur les vis-à-vis sur le bas du terrain (côté lac) : prévoir un écran végétal de « protection » sur les habitations situées en contrebas.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ Logements, pour une densité retenue qui doit permettre d'accueillir sur ce secteur de l'ordre de 30 logements.
- ▶ Commerces et services.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de l'insertion

- ▶ Une forme urbaine compatible à celle du centre bourg existant.
- ▶ Un aménagement qui prend en compte le profil du terrain et sa position singulière avec une vue directe sur le lac.
- ▶ Des espaces végétalisés ayant vocation à supporter des cheminements doux. Outre leur fonctionnalité traversante permettant de relier plus directement le centre- bourg au lac, ces espaces devront aussi comporter des aménagements paysagers afin de créer des espaces d'intimité et de convivialité participant à la vie du quartier
- ▶ Sur toute la partie basse de l'OAP, il est créé une bande inconstructible de 4 mètres, avec obligation de réaliser, sur au moins 2 m de largeur, un écran végétal de protection afin d'éviter les covisibilités sur les habitations situées en dessous



Déplacements

Le secteur qui recouvre deux unités foncières devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur chacune d'elles.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux potable

L'opération devra être raccordée au réseau existant desservant la zone. Prévoir un maillage avec le réseau cheminant sous la voirie du projet dans un diamètre permettant d'obtenir un couple débit/pression suffisant pour la DECI.

Eaux usées

L'opération devra être raccordée au réseau existant avenue du Lac et avenue de la Digue. Au vu de la topographie du site, un poste de relevage pourrait être nécessaire.

Eaux pluviales

L'opération devra être raccordée au réseau existant avenue du Lac.

Phasage du projet






Le secteur qui recouvre deux unités foncières devra faire l'objet d'une opération d'ensemble sur chacune d'elles.

--- Périmètre 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 À VALORISER OU À CRÉER

-  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

DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN

-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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

