


Bruguières

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

# Plan Local d'Urbanisme

## REVISION GENERALE

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

**PLU approuvé par DCC du 27/06/2013**

BRUGUIERES

Sol et Cité
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture

toulouse métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

**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

# Secteur « Impasse des Noisetiers »

# Secteur « Impasse des Noisetiers »

## Panorama photographique



Vue depuis la rue des Noisetiers



# Secteur « Impasse des Noisetiers »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

**Présentation des enjeux:**

Ce site constitue un résidu d'espace agricole, composé aujourd'hui de parcellaires en lanières à vocation de jardins. Il est aujourd'hui desservi par l'impasse des Noisetiers, qui se raccorde à la rue des Noisetiers.

Cet espace est entouré, au Nord-Ouest par un tissu de faubourgs, et, sur ses autres pourtours, par un tissu lâche de maisons individuelles.

Les enjeux sont les suivants:

- Éviter l'enclavement de parcelles implantées au cœur de ce site;

- prévoir des liaisons douces vers le centre ville.

- tenir compte de la faible densité des constructions implantées à proximité.

**=> Orientations en matière d'Aménagement:**

- Prévoir une desserte depuis l'Impasse des Noisetiers, qui permette, au fur et à mesure de l'aménagement, de désenclaver l'ensemble des parcelles.

- organiser une forme urbaine qui permette une densité cohérente ave celle des tissus de faubourgs.

- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc…).

- Concernant l'aspect extérieur: s'appuyer sur la palettes de couleur disponible en mairie.

- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

**=> Orientations en matière d'Habitat**

- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

**=> Orientations en matière de transports et de déplacements**

- Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements:

  - par un raccordement vers l'Avenue de Toulouse

  - par une continuité entre ce lien et la Rue des Noisetiers.

  - par une continuité piétonne interne au quartier, permettant un raccordement vers cet axe.

- assurer la desserte depuis la rue des Noisetiers

# Secteur « Impasse des Noisetiers »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation




Accès commun à créer

Constructions en cours de réalisation

Liaison douce à aménager

# Secteur « Avenue de Montauban »

# Secteur « Avenue de Montauban »

## Panorama photographique

### Secteur « centre »






### Secteur « Sud »






# Secteur « Avenue de Montauban »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

**Présentation des enjeux:**

Le secteur « Avenue de Montauban » est implanté à proximité immédiate du centre. Il constitue un espace majeur pour le développement de la commune, et bénéficie à la fois d'une desserte très satisfaisante (avenue de Montauban), d'une proximité avec les équipements et services du centre-ville, d'une topographie favorable (pente orientée vers le Sud-Est) et d'un cadre naturel de qualité (Bois du Clauzet).

Les principaux enjeux sont les suivants:

- Favoriser un projet dense, et connecté à la ville.

- Participer à la qualité de l'entrée de ville aux abords de la RD 4.

- Composer un véritable quartier, en continuité des opérations récentes au Sud.

- Tenir compte des nuisances sonores généréées par la RD 4

**=> Orientations en matière d'Aménagement:**

Les principes à privilégier, en matière d'aménagement, sont les suivants:

- Favoriser une implantation des constructions vers le Sud-Est et le Sud-Ouest, qui offre une qualité d'ensoleillement et de vue pour les logements.

- Qualifier l'entrée de ville, en traitant les abords de l'Avenue de Montauban, et en organisant une véritable une façade urbaine sur l'Avenue de Montauban.

- organiser un cœur de quartier, qui s'appuie contre le Bois de Clauzet.

- Traiter les limites avec les parcelles bâties attenantes.

- Concernant l'aspect extérieur: s'appuyer sur la palettes de couleur disponible en mairie.

- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

**=> Orientations en matière d'Habitat**

- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

**=> Orientations en matière de transports et de déplacements**

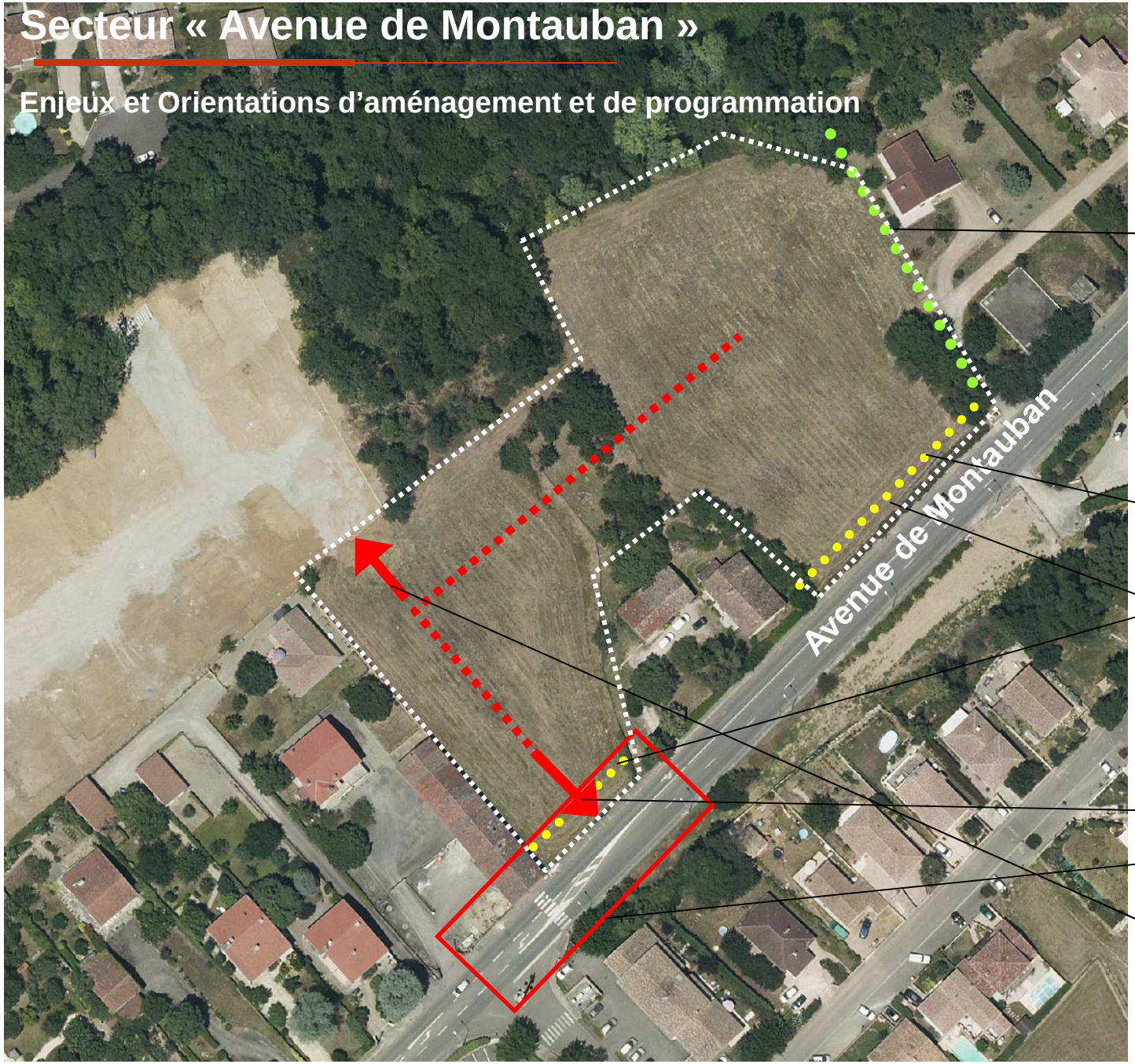
- Relier le futur quartier vers les opérations attenantes

- Prévoir des continuités piétonnes, vers le centre ville et les espaces attenants, afin de favoriser le recours aux modes doux de déplacements.

- Privilégier des espaces de stationnements intégrés (traitement, implantation).

# Secteur « Avenue de Montauban »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation




N

Ecrin boisé à composer.

Pas de nouvel accès autorisé

Façades à traiter (éviter les effets de façades « arrières »)

Un seul accès autorisé depuis l'Avenue de Montauban, pour la desserte de l'ensemble du secteur

Aménagement de sécurité à prévoir

Maintenir la possibilité de réaliser un accès vers le projet attenant

# Secteur « RD4 – Rue des Bois »

# Secteur « RD 4 – Rue des Bois »

## Panorama photographique




Vue depuis le giratoire sur la RD4



Vue depuis la rue des Bois

# Secteur « RD4 – Rue des Bois »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

**Présentation des enjeux:**

Le secteur compris entre la RD 4 et la Rue des Bois constitue un interstice étroit entre deux espaces urbanisés. Il constitue un potentiel constructible intéressant, au sein d'un secteur déjà largement construit, à dominante résidentielle.

Les principaux enjeux sont les suivants:

- Favoriser un tissu urbain compatible avec l'urbanisation existante.

- Réaliser une desserte interne cohérente avec les principes de l'article 3.

- Créer des accès sur les voies existantes, en favorisant les continuités urbaines.

**=> Orientations en matière d'Aménagement :**

Les principes à privilégier, en matière d'aménagement, sont les suivants:

- Composer un parcellaire s'ouvrant vers le Sud, dans un tissu de type « maisons de ville ».

- Organiser la voirie sur la partie Nord du Terrain,

- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc…).

- Composer une urbanisation qualitative, aux abords du giratoire sur la RD4

- Concernant l'aspect extérieur: s'appuyer sur la palettes de couleur disponible en mairie.

- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

=> **Orientations en matière d'Habitat**

- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

**=> Orientations en matière de transports et de déplacements**

- Prévoir un raccordement avec le réseau de liaisons douces

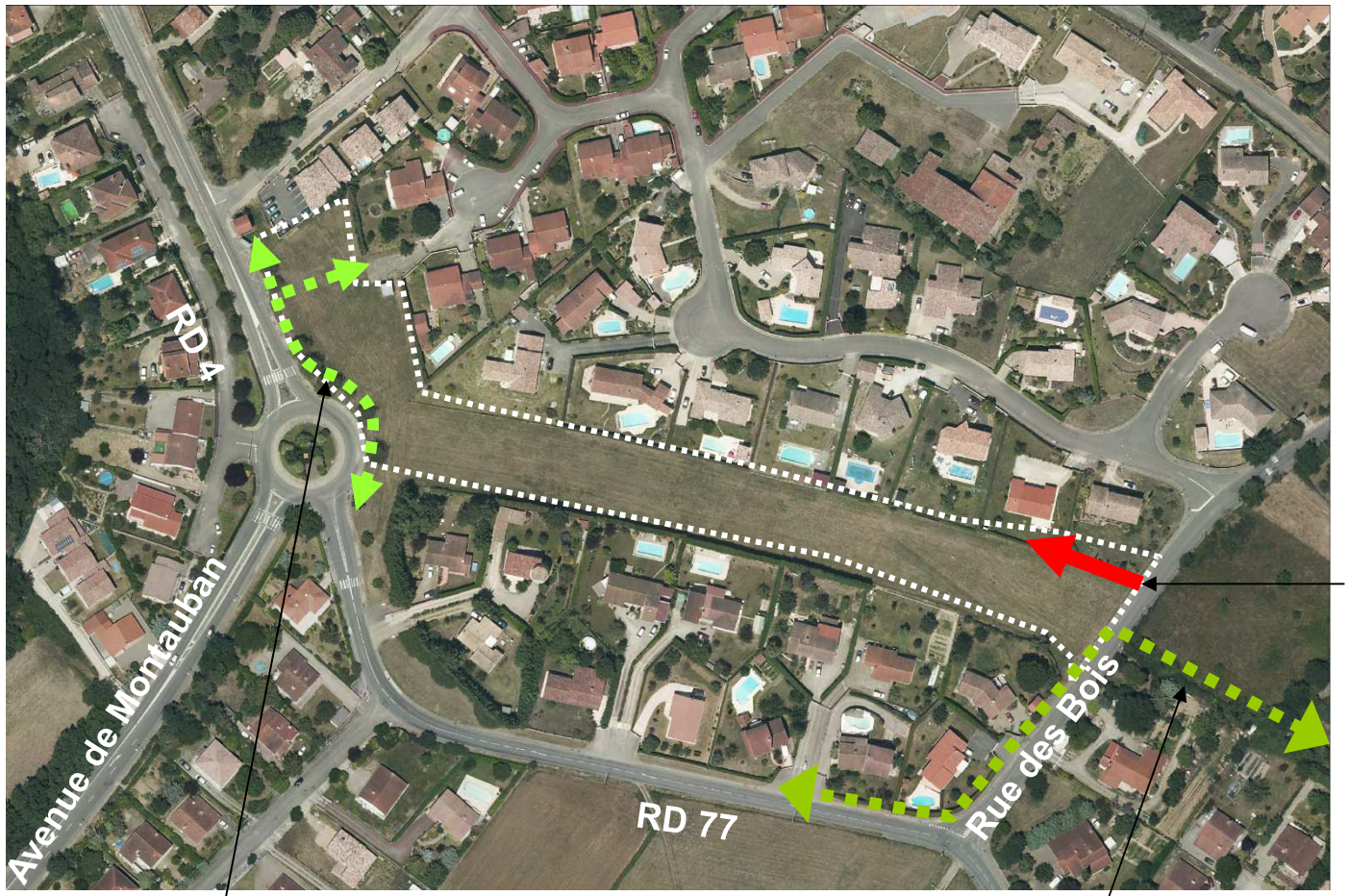
- Préserver la possibilité de connexions, en matière de liaisons douces, avec les voies existantes et en projet.

- Créer des accès routiers sécurisés.

-L'accès à la zone se fera par la rue des Bois, en impasse et une aire de retournement sera prévue dans sa partie terminale.

# Secteur « RD4 – Rue des Bois »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation



# Secteur « RD4 »

# Secteur « RD 4 »

## Panorama photographique




Vue depuis la RD4 (coté Bruguières »




Vue depuis la RD4, coté sortie de ville

# Secteur « RD 4 »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

**Présentation des enjeux:**

Cet espace est déjà en partie urbanisé, puisqu'il comprend un bâtiment d'activité existant. Ce bâtiment dispose d'un accès direct depuis la RD 4.

Le secteur est bordé au Nord par des terres agricoles, au Sud et à l'Est par du bâti à dominante résidentielle, et au sud-Ouest par la RD4.

Les principaux enjeux sont les suivants:

- Développer un secteur à dominante d'activité économique et commerciale conformément au PADD

- organiser une desserte cohérente depuis la RD4, permettant, sur le court terme, de sécuriser l'accès au secteur, et sur le moyen ou long terme, de mettre en place un giratoire sur la RD4.

- tenir compte des bâtiments riverains et limiter les risques de nuisances.

**=> Orientations en matière d'Aménagement:**

- Traiter une desserte unique vers ce secteur, qui garantisse la desserte des bâtiments existants et des bâtiments futurs.

- Traiter une façade urbaine de qualité, avec une cohérence d'ensemble.

- Réaliser un espace tampon avec les constructions attenantes, afin de limiter les nuisances (sonores, visuelles, etc…)

- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

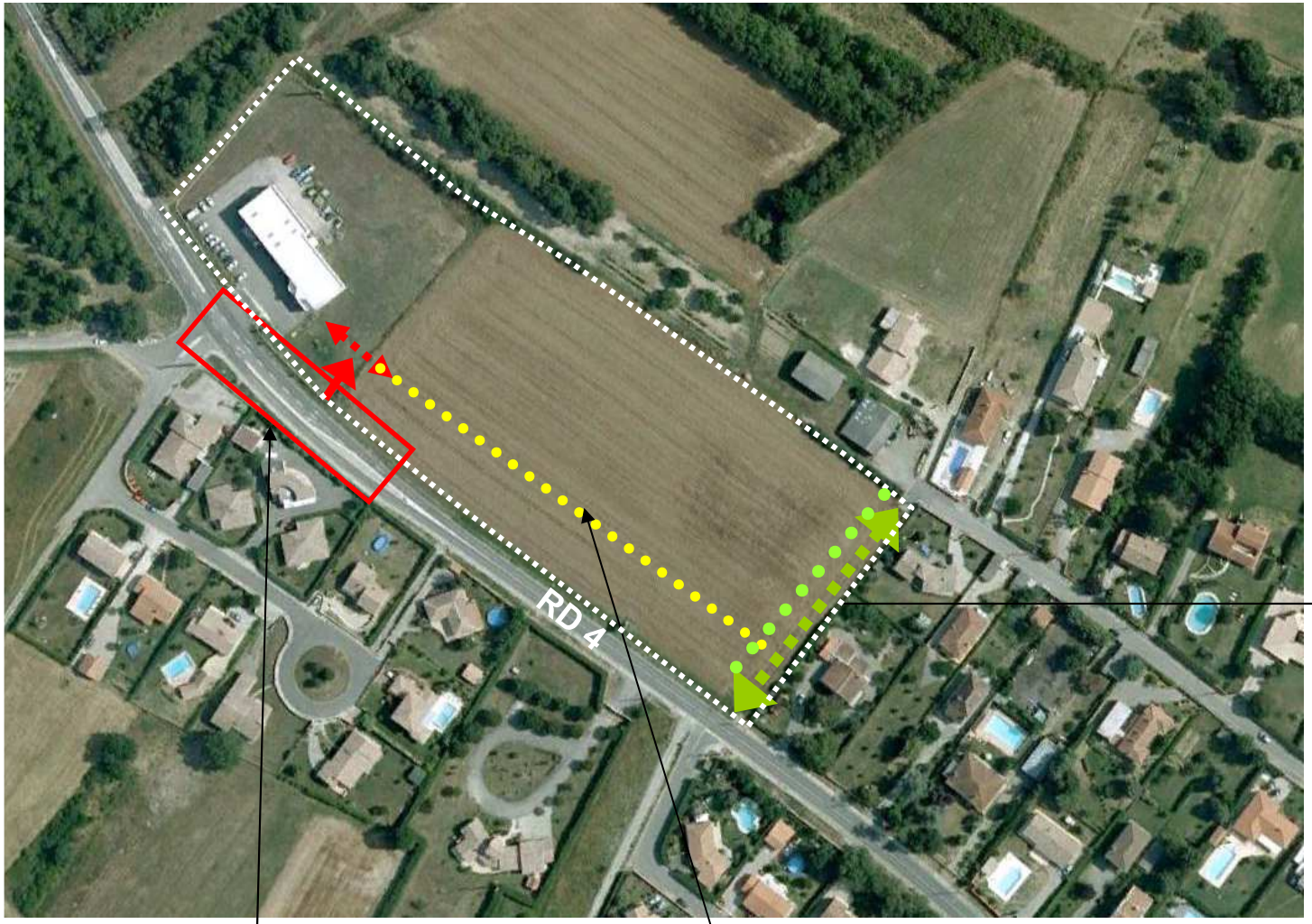
**=> Orientations en matière de transports et de déplacements**

- organiser une liaison douce depuis l'Impasse Notre Dame vers la RD4.

- Prévoir un traitement paysager des espaces de stationnement en façade sur la RD 4 (plantations d'arbres d'alignement par exemple).

# Secteur « RD 4 »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation




Liaison douce à aménager,

Ecrin boisé à composer.

Au total: 5m environ

Aménagement de sécurité à prévoir, avec un accès unique à l'ensemble du secteur

Cohérence et qualité de la façade urbaine

Retrait de 20m / emprise de la RD

# Secteur « Gamouna »

# Secteur « Gamouna »

## Panorama photographique



Vue depuis l'Avenue du Gamouna


Vue depuis l'Avenue du Gamouna

# Secteur «  Gamouna »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

**Présentation des enjeux:**

Cet espace est desservi par l'Avenue du Gamouna. Il est limité, au regard de l'emprise de la zone inondable, qui rend inconstructible toute la partie arrière de ce terrain.

En partie Nord, un espace à usage agricole, constitue un lien important avec l'ensemble de la base de loisirs.

Les enjeux sont:

- Prévoir une desserte qui assure à la fois l'accès au terrain tout en désenclavant la partie arrière.

- composer une urbanisation compatibles avec les tissus urbains alentours.

- traiter la limite Nord,

**=> Orientations en matière d'Aménagement:**

- Composer une desserte unique, qui permette l'accès au secteur, tout en assurant l'accès vers l'arrière du secteur.

- permettre l'aménagement de l'Avenue du Gamouna (élargissement, aménagement d'une liaison douce).

- privilégier des implantations de bâti vers le Sud, qui favorisent un bon ensoleillement;

- traiter les limites du projet, grâce à des dispositions paysagères.

- Concernant l'aspect extérieur: s'appuyer sur la palettes de couleur disponible en mairie.

- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

**=> Orientations en matière d'Habitat**

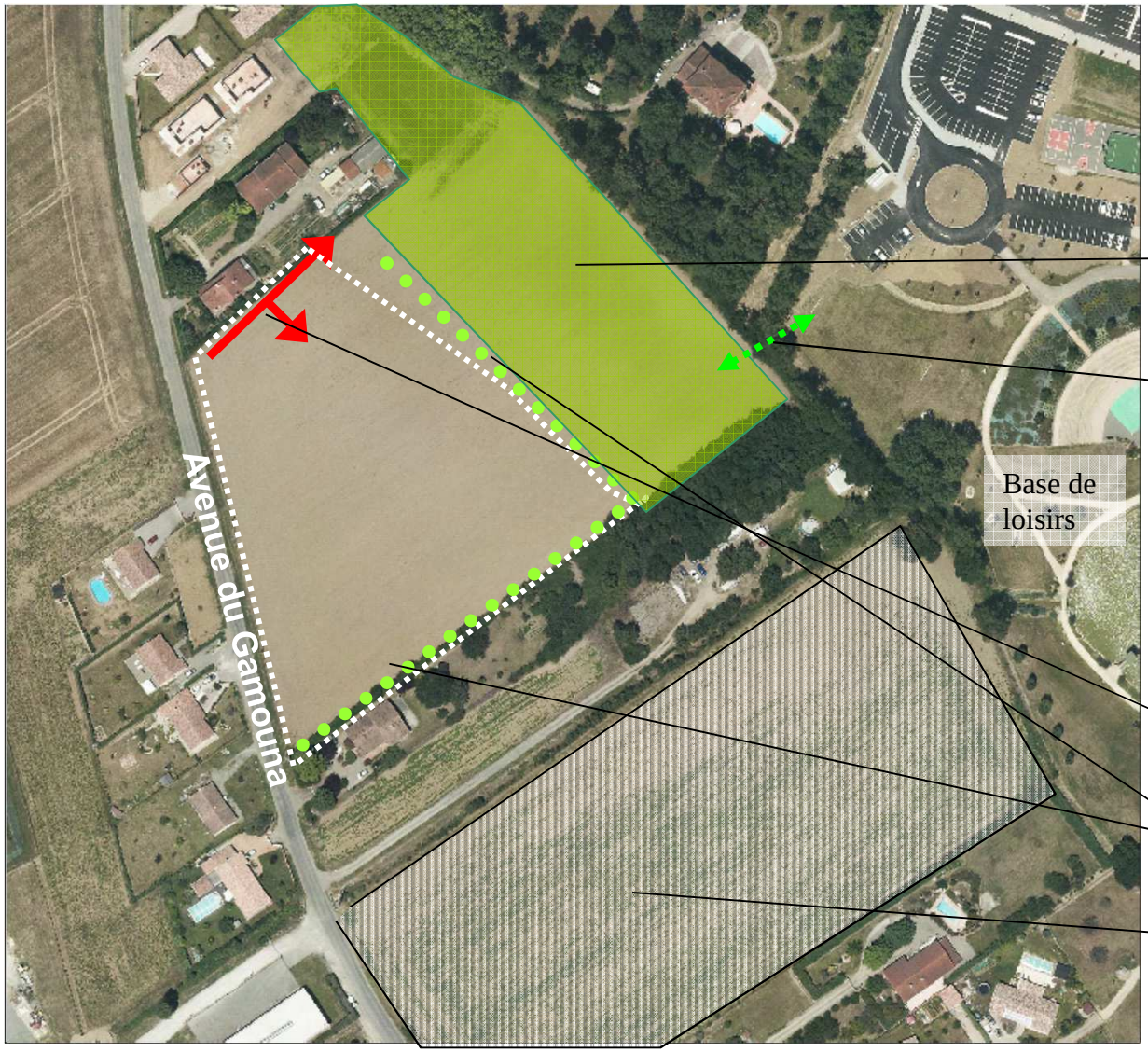
- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

**=> Orientations en matière de transports et de déplacements**

- Composer un accès unique et sécurisé sur l'Avenue du Gamouna.

# Secteur «  Gamouna »

## Enjeux et Orientations d’aménagement et de programmation




Espaces de plein air et de stationnement projetés, en lien avec la base de loisirs

Continuité piétonne future

Accès commun à créer

Ecrins boisés à créer

Projet en cours de réalisation

# Secteur « Castelet»

# Secteur « Castelet »

## Panorama photographique




Vue depuis l'Avenue de Toulouse

# Secteur «  Castelet »

## Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

**Présentation des enjeux:**

La ville de Bruguières s'est engagé dans un processus de redynamisation de son centre ville, depuis plusieurs années. Le projet de réaménagement de la place de La République et de ses abords confirme cette démarche.

Le site du Castelet, qui s'organise autour de la place du Castelet, est un secteur majeur dans ce processus de renouvellement urbain.

Aujourd'hui, cet espace partiellement utilisé par des bâtiments artisanaux, répond aux enjeux suivants:

- Accueillir une densité importante, dans un site majeur.

- Favoriser une dynamique commerciale

- renouveler l'espace public, afin de le valoriser.

**=> Orientations en matière d'Aménagement:**

- Réaménager la place du Castelet, comme espace public en continuité de la place de la République

- Créer une voie transversale depuis la rue de la Poste

- Implanter de nouveaux corps de bâtiment, qui cadrent la future place

-.générer des hauteurs qui permettent une densification, tout en préservant le paysage urbain de l'Avenue de Toulouse

- Concernant l'aspect extérieur: s'appuyer sur la palettes de couleur disponible en mairie.

=> **Orientations en matière d'Habitat**

- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

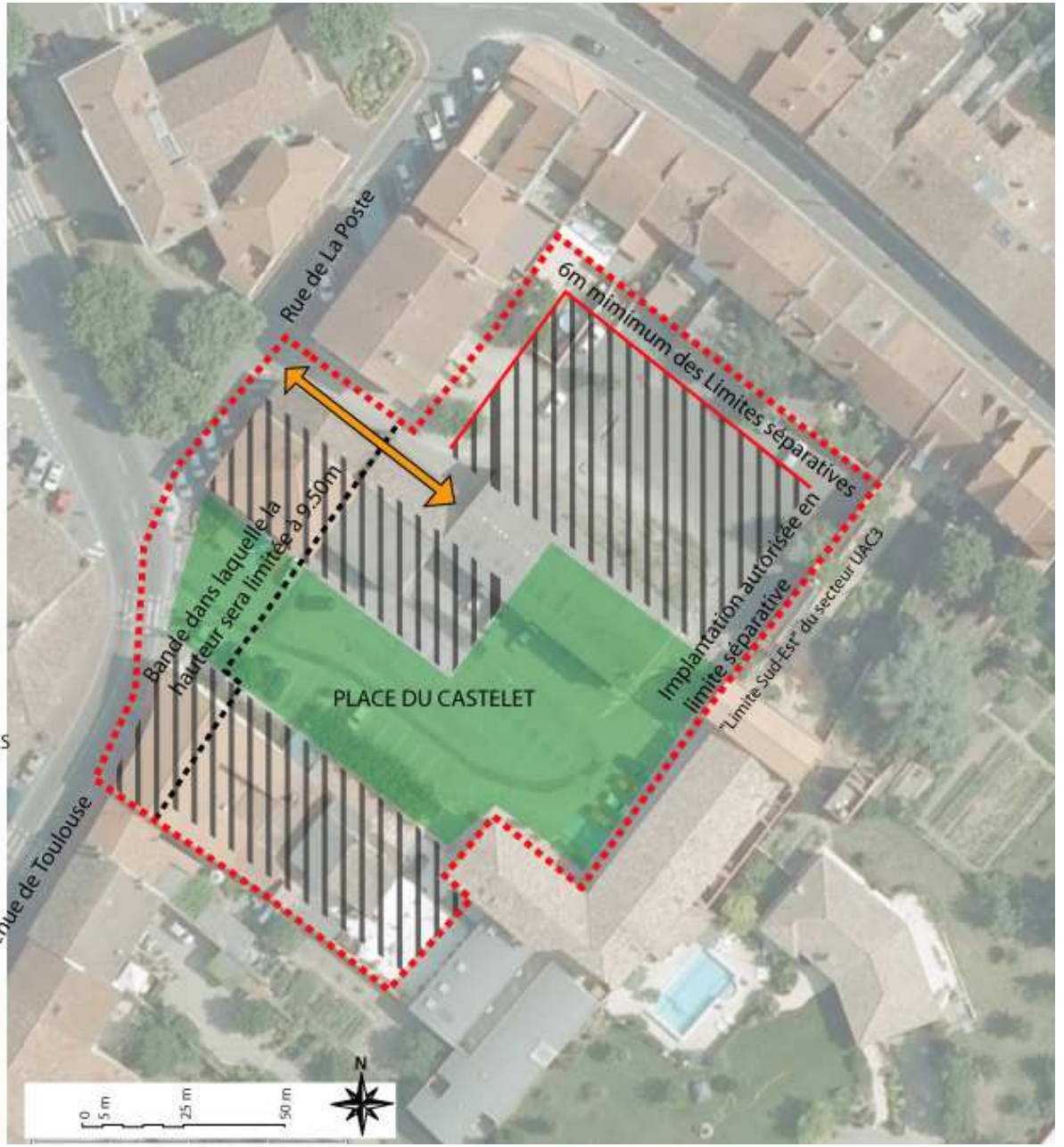
- Prévoir des implantations commerciales en Rez-de-Chaussée

**=> Orientations en matière de transports et de déplacements**

- Sécuriser les cheminements piétons sur tout le projet.

- Répondre aux besoins de stationnement en les intégrant sur le site

# SECTEUR DU CASTELET




BANDE DANS LAQUELLE LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS EST LIMITEE A 9.50m

LIMITE D'IMPLANTAION DES BÂTIMENTS

EMPRISE AUTORISEE DES FUTURS BÂTIMENTS

ESPACE UNITAIRE A AMENAGER AUTOUR DE LA PLACE DU CASTELET

VOIE A CREER

Les points relatifs aux hauteurs, aux implantations des bâtiments et aux emprises futures ont été traduits dans le règlement