

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

Plan Local d'Urbanisme

2ème Révision approuvée par DCC du 11 octobre 2012
1ère Modification simplifiée approuvée par DCC du 19 décembre 2013
Mise En Compatibilité du PLU (PEX) approuvée par DCC le 11 juin 2014

1ère Modification du PLU approuvée par Délibération du Conseil de la Métropole du 29/06/2017

3 - Orientation d'aménagement

3 - Orientation d'aménagement « Lou Pintre »

AUSSONNE
Commune hors du Commun.

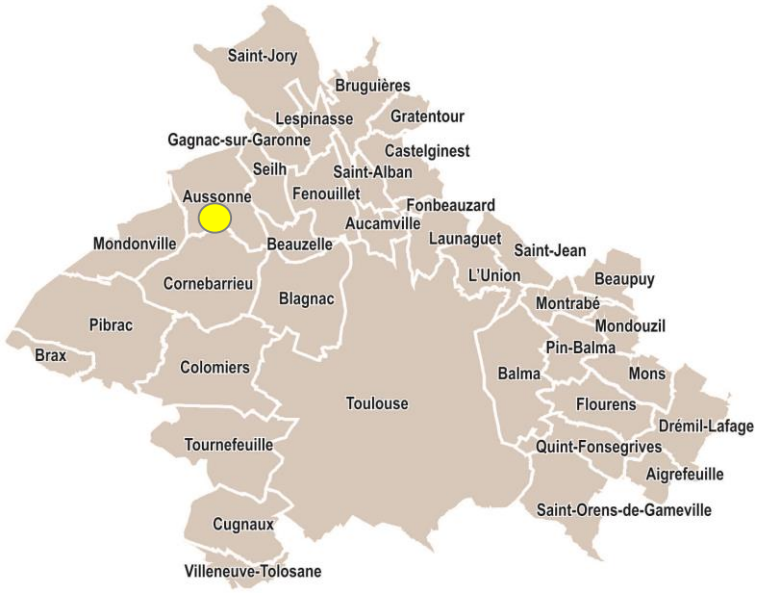
aua/Toulouse
aire métropolitaine

toulouse métropole

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

AUSSONNE

Lou Pintre



Situation — 12 ha

Le territoire de l'OAP est situé entre :

- Les chemins de Lagassine et Peyrelong à l'Est
- La RD 65 à l'Ouest (route de Merville)
- Au Sud, le collège
- Au Nord, un tissu d'habitat individuel

Objectifs généraux

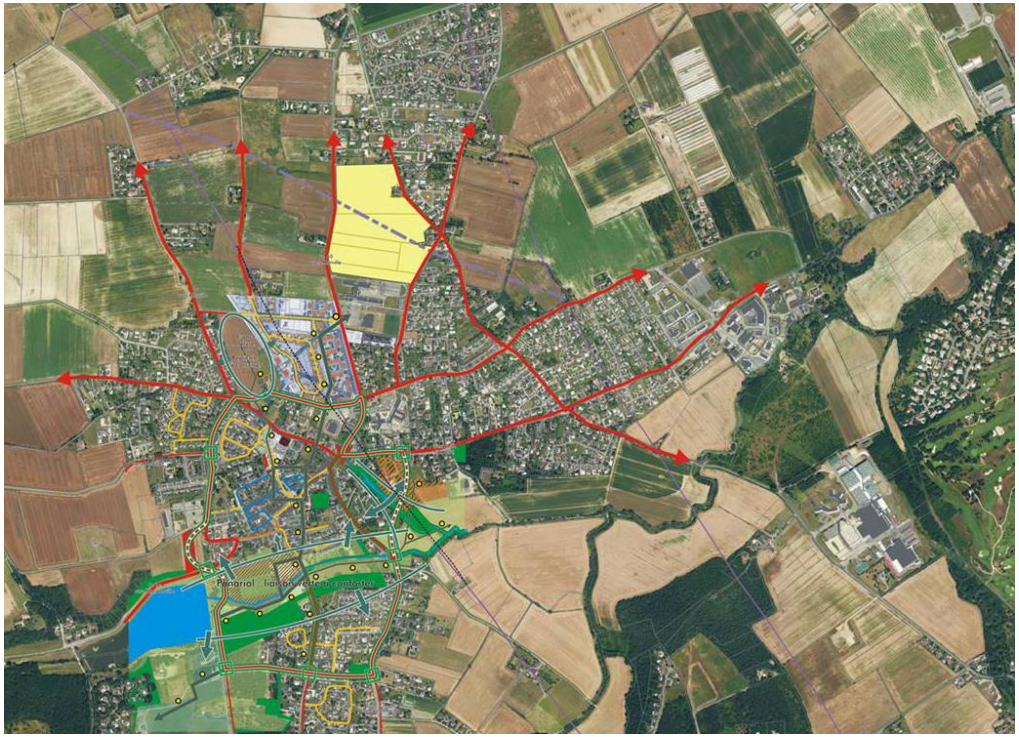
Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **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 du projet

Ouvrir à l'urbanisation un des derniers secteurs de la commune qui n'est pas impacté par les courbes de bruit de l'aéroport de Toulouse-Blagnac et relier les quartiers Nord de la commune à la centralité historique d'Aussonne.



Développer un quartier dédié à l'habitat

- En cohérence avec les objectifs du SCoT et notamment avec le principe de cohérence urbanisme-transports.

Répondre aux objectifs du PLH

- En promouvant la diversité, la mixité et la qualité des logements.

Proposer un modèle de développement alternatif au lotissement pavillonnaire

- Pour une commune de 2ème couronne de l'agglomération toulousaine.

Créer un quartier convivial et animé

- Organiser autour d'espaces publics de qualité et d'un parc paysagé en favorisant les liaisons douces vers le centre-ville.

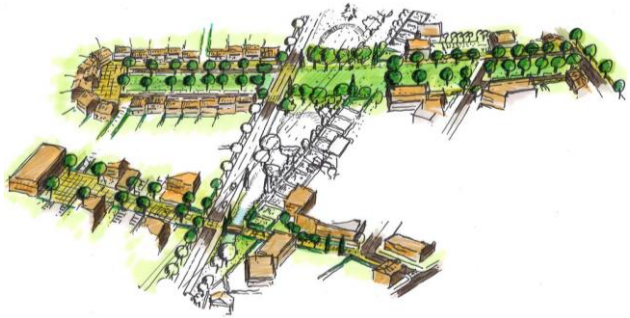


Intégrer au mieux la ligne Haute Tension 2 x 225 000 v qui traverse le site d'Est en Ouest

- La ligne HT passe en limite Nord du parc central au-dessus d'un programme de jardins paysagés (implantation éventuelle de jardins partagés). Aucun programme d'habitat n'est directement impacté par cette contrainte.



Coulée verte Est/Ouest



Traversée paysagère Nord/Sud

Objectifs du projet

Assurer l'insertion paysagère et urbaine du quartier

- Le projet a pour ambition d'urbaniser un nouveau secteur tout en l'intégrant au tissu urbain, le bordant et en s'appuyant sur la structure paysagère et agricole.
- Ainsi la composition urbaine accorde une phase privilégiée à l'eau et au végétal et des espaces publics et paysagers qui relient les quartiers.
- La transition avec les quartiers pavillonnaires bordant le site est assurée par une hauteur faible (R + 1 maximum) et avec le collège par une hauteur raisonnable (R + 2 maximum).



Privilégier les déplacements doux

- Le projet privilégie les déplacements de proximité et particulièrement les déplacements piétons. Le futur quartier de Lou Pintre sera relié au centre par une piste cyclable et un trottoir piétonnier le long de la route de Merville dans le prolongement de l'accès au collège.

Diversifier les ambiances, marquer les gradations urbaines et structurer le quartier par des espaces publics hiérarchisés

- Le plan d'ensemble est organisé en deux secteurs Nord et Sud, de part et d'autre d'un parc paysagé d'un hectare environ.
- Au Sud, se trouvent les densités les plus élevées (R+2 maximum) près des voies d'accès et au contact du collège. Au centre un ilot mixte R+1 et R+2 maximum.
- Au Nord, se trouve un habitat groupé/intermédiaire (R + 1 / 2), fait de maison en bande et enfin des lots à bâtir.
- L'habitat groupé s'organise autour de cours urbaines, espace public propice au lien social et protégé des flux.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Il est prévu la création de 270 logements environ, aux formes urbaines et aux typologies variées. Une mixité générationnelle, ainsi qu'une diversité des modes d'habiter seront recherchées (location, accession, social et privé). Les logements locatifs sociaux seront répartis dans l'ensemble du quartier (taux de 35 %).

Traitement des espaces partagés

- Le principe de gradation se retrouve dans la continuité d'espaces publics de part et d'autre du parc paysagé, qui est organisé en trois espaces publics, le mail planté, la cour urbaine et le cheminement piétonnier. Les aménagements sont réalisés dans le but de privilégier les cheminements doux au sein du quartier et en liaison avec les quartiers environnants.
- Route de Merville, création d'une contre-allée et d'une piste cyclable jusqu'au quartier de Prunel.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Une mixité de typologies architecturales sera privilégiée (habitat collectif, habitat groupé et intermédiaire, maisons en bande, lots à bâtir, …).

Principes d'aménagement de la coulée verte Est/Ouest

- La coulée verte Est /Ouest, élément structurant dans l'aménagement du site sera traité, en plus sa fonction de gestion des eaux pluviales, d'une manière paysagère renforçant la qualité des espaces.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- La façade de la plus grande longueur des constructions ou ensembles bâtis sera de préférence orientée Est/Ouest.
- La qualité architecturale et urbaine des façades des constructions en bordure de la RD65 participera à l'intégration du projet dans la ville en continuité du quartier de Prunel.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Les risques et nuisances

- La ligne à Haute Tension 2 X 225 kv et sa servitude d'utilité publique
- La courbe D du PEB

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Le site sera desservi par :

- La ligne de bus 71 de Tisséo
- La ligne TAD, 118 et 120 de Tisséo (arrêt Aussonne-Agassines et Lagassine)
- La ligne Arc-en-Ciel 62

Déplacements modes doux

- La piste cyclable existante sur la route de Merville au droit du quartier de Prunel sera prolongée du côté collège.

Stationnement

- Il se fera de préférence au sein des opérations d'habitat. Dans les opérations comportant 30 logements ou plus (ou au moins 2000 m² de surface de plancher), 50 % des aires de stationnement seront obligatoirement enterrées ou semi-enterrées, à condition que la dalle de recouvrement soit aménagée.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

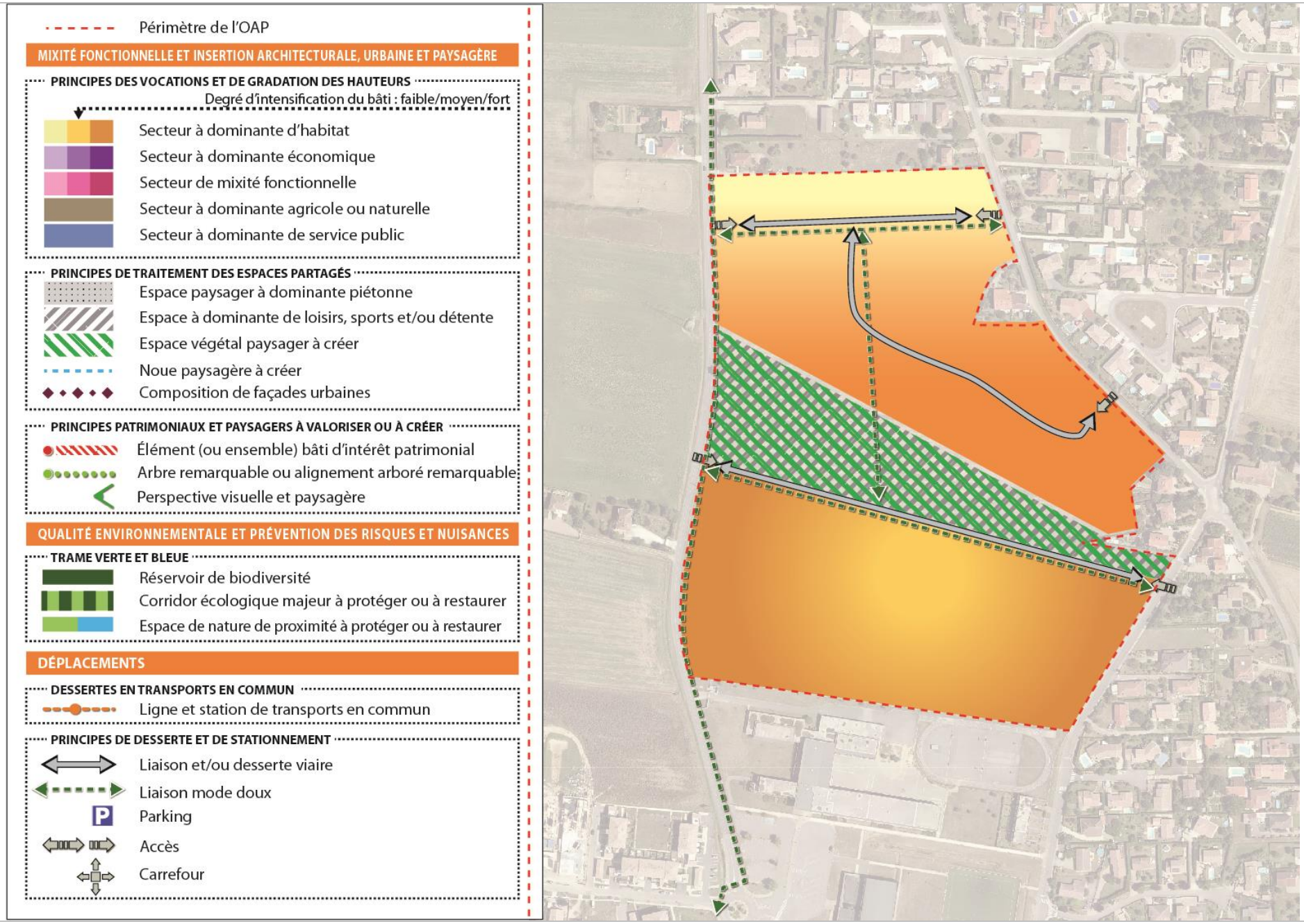
La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Un réseau public existant traverse la zone à aménager. Ce réseau sera dévié par TM sous la voie de maillage interne avec participation financière. Des systèmes de lutte contre l'incendie à l'intérieur de l'OAP devront être envisagés.

Eaux pluviales

- Le principe de séparation des eaux devra être appliqué autant que possible, les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés,...) devront donc intégrer leur propre gestion pluviale.
- Les rejets pluviaux des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter un ratio de 10 l/s/ha et un dimensionnement sur une pluie de période de retour vicennale.
- Dans le cadre de l'aménagement de la zone, la gestion pluviale devra favoriser la récupération et les stockages pluviaux par systèmes hydrauliques aériens à faibles profondeurs. Cela peut se traduire par des noues d'accompagnement de voirie et une plaine inondable au niveau du grand espace vert central.
- Même si le secteur n'est pas réputé être favorable à l'infiltration, il serait tout de même intéressant de connaître les caractéristiques hydrogéologiques du sol en place pour s'assurer des possibilités, même minimes, d'infiltration des eaux dans le sol.
- Compte tenu de l'ampleur de la zone à aménager et des exutoires naturels existants (milieu naturel), un dossier de déclaration ou d'autorisation devra être déposé auprès de la DDT de la Haute-Garonne.

Eaux usées

- La zone située en zone collectif devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera vraisemblablement nécessaire.


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
Noue paysagère à créer
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
P
Parking
Accès
Carrefour