Plan Local d'Urbanisme



Blagnac

Modification 6

approuvée par délibération du 06/04/2023

3 – Orientation d'Aménagement

3g - OA L'Ourmette

VILLE DE BLAGNAC

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



Situation — 1.40 ha

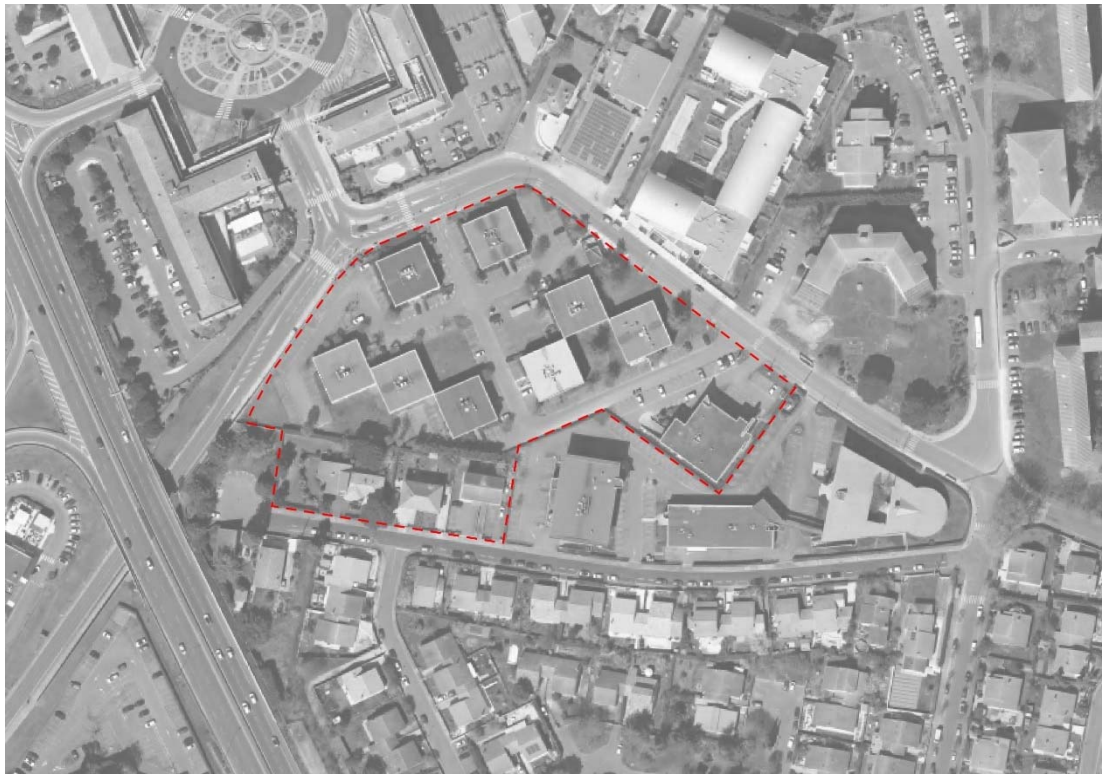
Le territoire de l'OAP est situé :

- Sur l'îlot formé par l'avenue de Cornebarrieu au nord et à l'est, le passage de l'Ourmette à l'ouest et la rue des oliviers au sud ;
- En articulation entre le secteur Grand Noble via la place de la Révolution au nord, le quartier des Cèdres en rénovation urbaine à l'est, et un tissu pavillonnaire au sud.

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

Exemplarité du renouvellement urbain

Partiellement renouvelé, cet îlot présente un enjeu particulier au regard de son positionnement entre des espaces urbains déjà constitués et de son potentiel de renouvellement permettant à la fois de répondre au besoins en logements tout en améliorant le fonctionnement de ce secteur du centre ville déjà bien équipé.

Le projet consiste à permettre le changement effectif de vocation du Technoclub à dominante tertiaire vers une dominante d'habitat, et conforter ainsi, sur cette partie Est de la RM902 (voie Lactée), le développement de la ville sur elle – même, dédiant davantage la partie ouest de cet axe aux fonctions économiques.

Cette programmation d'habitat collectif participe à l'objectif de production de logement social de la commune et permet de constituer de nouveaux espaces publics au bénéfice de tous.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- une part sociale d'un minimum de 25% de logements locatifs social et 10% d'accession sociale est souhaitée à l'échelle des autorisations d'urbanisme. L'habitat sera principalement collectif.
- la typologie recherchée porte sur une part dominante de grands logements et répond aux principes posés en la matière par la commune
- les activités en petits équipements, commerces et seront privilégiés en rez-de-chaussée le long de l'Avenue de Cornebarrieu.

Traitement des espaces partagés

- aménité des espaces collectifs, halls traversants, à traiter de manière qualitative afin de permettre une appropriation par les habitants
- prise en compte des nouveaux usages, notamment, en matière de mobilité (vélos cargos, électriques, etc.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Produire des formes urbaines en transition entre les îlots fermés du Grand noble et le plan libre des Cèdres : composer le long de l'avenue de Cornebarrieu un rythme de pleins et vides, sur le principe de l'îlot ouvert, par un alignement de plots et la possibilité de faire filer des étages, ou un socle actif.
- Suivi des préconisations du rapport Girometti-Leclerc en matière de qualité du logement (favoriser les logements traversants, veiller à la qualité d'usage des logements, respecter les superficies minimales des logements fixés par délibération du Conseil Municipal, …)
- Générosité des espaces extérieurs privatifs et partagés, privilégier les loggias et façades lisse côté rues, les balcons sur cour.
- En cas d'habitat en RdC, s'assurer d'une mise à distance par une bande paysagée d'entretien collectif, et d'une implantation en recul de rue supérieure à 6 m.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Secteur d'intensification moyenne : de 7 à 9 mètres, habitat intermédiaire
- Secteur d'intensification forte : de 9 à 18 mètres, habitat collectif

Un soin particulier sera apporté aux formes urbaines de manière à les intégrer au mieux à celles déjà existantes autour de ce cœur d'ilôt.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Création d'un cœur d'îlot arboré avec un espace de pleine terre d'un seul tenant supérieur à 1800 m² et ouvert sur l'espace public,
- Perception de ce cœur d'îlot depuis l'avenue de Cornebarrieu au travers de « vides » : rupture du bâti, hall traversant, liaison piétonne.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- Plantation d'arbres de haute-tige, constitution d'un îlot de fraîcheur.

Les risques et nuisances

- Les futures constructions ne sont pas positionnées dans la zone de dépassement NO2 qui se situe au droit de la RM902.
- Le bruit généré par les infrastructures sonores impose des prescriptions en matière de constructions qui permettent de prendre en compte cette nuisance soumise à arrêté préfectoral.

Le confort climatique

- Conception bioclimatique, privilégier les logements traversants,
- Recherche de labélisation

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- Accessibilité de la station de tramway Patinoire-Barradels via l'impasse des Orchidées et les jardins de Catalogne, ou la rue des Mimosas.

Déplacements modes actifs

- Mise en place d'une voie cyclable bidirectionnelle sur l'AV. de Cornebarrieu.
- Les trottoirs situés autour de cette opération seront dimensionnés pour répondre aux nouveaux usages.

Desserte des terrains par les voies

- Un seul accès sera privilégié pour cette opération. En cas de dissociation entre programme de promotion et programme de bailleur social mutualisé, celui-ci pourra être mutualisé. Il sera possible d'optimiser les accès actuels si le fonctionnement le nécessite à condition que la volonté de conserver un cœur d'ilôt apaisé soit respectée.
- Aucune voie en impasse ne sera autorisée.
- Eviter le déploiement de voirie dans l'opération, y compris voie échelle.

Stationnement

- Le stationnement résidentiel sera proposé en souterrain.
- Un stationnement « visiteur » pourra être demandé s'il ne dénature pas la qualité de l'opération de part un traitement paysager et fonctionnel garant de son intégration.
- S'il y a lieu, le stationnement dédié aux activités du socle actif sera à traiter de préférence en souterrain.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- Le Schéma Directeur Assainissement et Eau Potable vise à répondre aux besoins dans les espaces déjà urbanisés.
- Les travaux sont en cours pour abandonner la station de Blagnac et transférer l'intégralité des effluents vers la station Ginestou à Toulouse.

Eaux pluviales

- Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales conformément au règlement du Service Public de l'assainissement des Eaux Pluviales.

Phasage du projet

L'urbanisation se fera au fur et à mesure dans le respect des principes édictés par cette OAP. Cependant, la mutualisation des fonciers de petites tailles notamment, pourra s'avérer nécessaire pour atteindre ces derniers.

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 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

