Plan Local d'Urbanisme



Lespinasse

Modification 5

approuvée par délibération du 06/04/2023

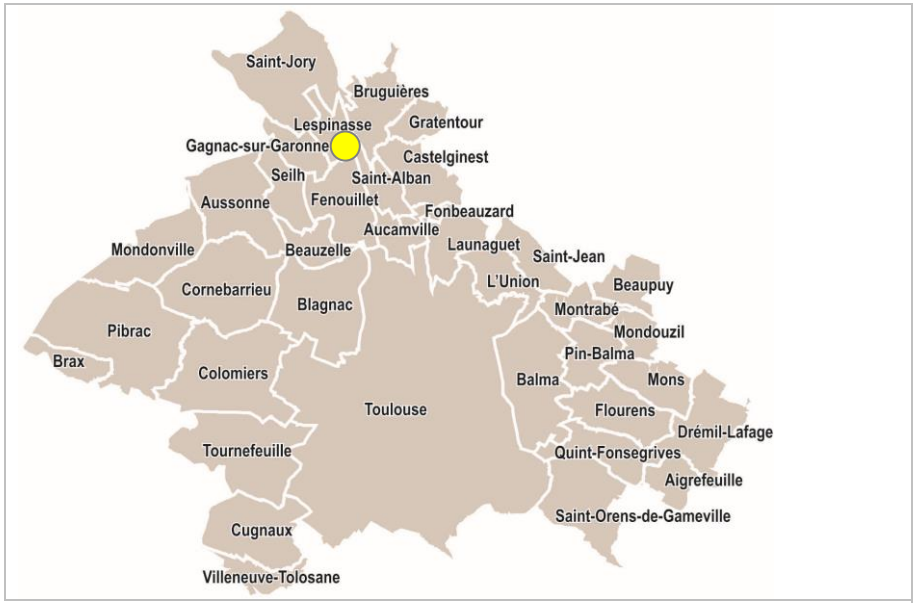
3 – Orientations d'Aménagement

- OAP « Cœur de Ville »

VILLE DE LESPINASSE

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

1,1 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- Au sud-est de la commune de Lespinasse à proximité immédiate du centre-ville et des abords de la mairie ;
- Dans un secteur enclavé entre la route de Paris, la M63 et la voie ferrée.

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

Création d'un Cœur de ville

La zone de l'OAP est aujourd'hui identifiée par les habitants comme un lieu de passage au cœur des principaux bâtiments publics de la ville. En effet, la salle des fêtes, la mairie et, via la rue du Moulin, l'école Marcel Pagnol, l'église et la médiathèque culturelle se trouvent proches voir à proximité immédiate de la zone.

Cependant cette zone reste enclavée entre la route de Paris M820, la voie ferrée et la M63.

L'objectif est donc de désenclaver la zone afin de reconnecter entre eux tous ces bâtiments et permettre à la ville de Lespinasse de disposer d'un vrai Cœur de Ville.

Affirmation de l'entrée de ville

Le rond-point au nord-est de la zone représente la porte d'entrée de la ville, c'est par ici qu'arrivent la majorité des personnes venant de Toulouse, via la A62. Il se trouve de plus au carrefour des axes reliant la ville à Saint-Jory, au nord, à Gagnac-sur-Garonne, à l'est et à Saint-Alban au sud.

L'objectif est donc d'affirmer l'entrée de ville de Lespinasse par la création d'une opération d'ensemble, cohérente architecturalement et fonctionnellement mixte en proposant des logements, et des commerces en rez-de-chaussée.

Lieux de convivialité et de rencontres

Le boulodrome, qui se trouve au sud-ouest de la zone, est identifié par les habitants comme un lieu de rendez-vous. Cependant la présence de bâtis pavillonnaires et d'espaces peu entretenus à proximité ne permet pas aux habitants d'avoir un vrai lieu festif de convivialité.

L'objectif est donc de rendre ce lieu plus convivial en aménageant un parvis sur la place du boulodrome et en donnant une forte place aux modes doux par la création de voies partagées.

Intégration dans le paysage

L'opération d'aménagement a donc vocation à prolonger et agrandir le centre-ville existant de Lespinasse en créant un nouveau cœur de ville, dans un lieu de convivialité et de rencontres sur un espace aujourd'hui enclavé et délaissé sans plus-value paysagère.

L'objectif est donc de rendre cette zone visuellement agréable par l'emploi de matériaux de qualité, et par la création de perspectives visuelles traversantes qui permettront de prolonger le regard dans différentes directions et ainsi permettre une bonne intégration des bâtiments dans le quartier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Le projet devra accueillir 110 logements (+/- 20%) soit une densité de 100 logements/ha
- Le projet accueillera des activités commerciales en rez-de-chaussée ainsi que des bureaux et services.
- Une proportion de 35% de logements sociaux devra être respectée.

Traitement des espaces partagés

- Les espaces communs devront être pensés pour favoriser la convivialité
- Les espaces communs donneront une place importante aux modes actifs (piétons, vélos, …)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Le principe général est l'implantation d'habitats collectifs, comprenant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée ainsi que des bureaux et des services.

L'architecture devra être en cohérence avec les constructions environnantes, tout en marquant une rupture notamment vis-à-vis de la hauteur afin de souligner la fonction de cœur de ville. Les bâtiments pourront avoir une hauteur jusqu'à 14m, telle que la hauteur des bâtiments de « l'îlot mairie » situés à proximité. Toutefois, un élément signal à forte valeur architectural pourra être proposé dans le projet avec un étage de plus.

Les façades devront être variées en termes d'aspect et de hauteur, mais certaines caractéristiques suivantes devront être respectées :

- Toiture majoritairement en tuiles (les toitures terrasses sont autorisées mais ne doivent en aucun cas être l'élément dominant)
- Habillage de façade en brique sur au moins une partie des façades
- Présence d'attique et variations de façade admises

Les bâtiments devront être séparés de la M820 par une contre-allée bordée de stationnements permettant l'accès aux commerces.

Les implantations par rapport aux limites séparatives et par rapport aux emprises publiques ne sont pas réglementées sur le périmètre de l'OAP. Cependant un recul minimum de 20 mètres devra être respecté entre les façades des bâtiments et l'axe de la route de Paris pour laisser place à la contre-allée et au stationnement. Cette contre-allée devra elle respecter un retrait minimal de 3 mètres avec la route de Paris.

Le projet devra s'articuler avec l'esplanade du boulodrome, tant sur un plan végétal que sur un plan fonctionnel.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

L'interface entre les bâtiments et les routes M820 et M63 sera dense, c'est ici que les bâtiments pourront atteindre la hauteur maximale autorisée de 14m et de 17m pour « l'élément signal ». La hauteur des façades devra diminuer à l'approche du cœur de l'opération et du boulodrome pour une meilleure insertion avec les habitations environnantes. Pour rappel, la hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à compter du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- Une place importante devra être faite au végétal au sein de l'opération.
- Les espaces non bâtis devront être faiblement artificialisés, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, et de créer des espaces de fraîcheur. Le stationnement en surface devra être limité.
- Une proportion d'espaces de pleine terre de 15% devra être appliquée sur la totalité de l'opération.
- Les platanes autour du boulodrome doivent être préservés.
- Les deux arbres en bordure de la route de Paris sur l'esplanade de la salle de gym et de musculation, devront être à maintenir dans la mesure du possible, ou à défaut à replanter.
- De même la haie plurispécifique sur la partie en bordure de la M63, au nord de la zone de l'OAP devra être préservée.

Les risques et nuisances

- Les potentielles nouvelles voiries devront être réalisées et aménagées de telle sorte à limiter la vitesse des véhicules et des nuisances qui en découlent.

Le confort climatique

- Les façades des bâtiments orientées à l'ouest et exposés aux rayonnements solaires pourront être équipés d'aménagements limitant ces nuisances et permettant d'apporter un confort climatique durant les saisons estivales.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Le secteur est desservi par deux lignes de transports urbains Tisseo, la ligne n°59 et la ligne n°130. L'accès aux différents arrêts devra être facilité pour les mobilités douces

Déplacements modes actifs

- Le projet s'articule autour de différentes voies partagées laissant une place importante aux modes doux. Ces voies devront être mise en valeur et permettre de lier le quartier aux autres parties de Lespinasse
- Des liaisons douces pourront être réalisées au cœur des îlots, afin de conserver un espace apaisé à l'intérieur de l'opération. Ces liaisons douces devront être végétalisées pour participer à rendre l'ambiance du quartier plus « verte ».

Desserte des terrains par les voies

- Une unique nouvelle entrée et une unique nouvelle sortie sur la M820 pourront être créées. Elles seront réservées à une contre-allée qui devra être créée le long de la M820. Un retrait minimum de 3m par rapport à cette voie devra être respecté afin de permettre la végétalisation de ses abords.
- Le recul n'est pas réglementé vis-à-vis des autres voies.

Stationnement

- Du stationnement devra être créé pour les commerces. Des emplacements dédiés aux 2 roues, PMR et véhicules électriques devront être prévus.
- Le stationnement en surface devra être limité

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- Les bâtiments devront être raccordés au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement. Ces réseaux devront être de capacité suffisante.

Eaux pluviales

- La majorité du stationnement de surface devra être végétalisée afin de permettre une bonne pénétration des eaux pluviales, une continuité de la trame brune et une meilleure intégration paysagère.

Réseaux secs

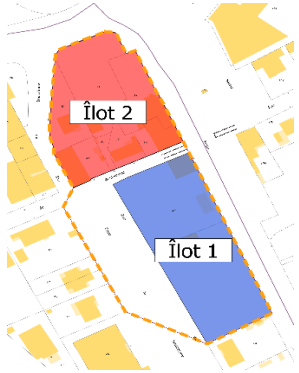
- Le site est déjà desservi par le réseau numérique de fibre optique, les habitations devront donc pouvoir y être reliées.

Phasage du projet

Si des travaux d'augmentation de la capacité des réseaux, et notamment des postes de relevage, doivent être entrepris par la collectivité en préalable de l'opération, l'aménageur devra apporter une participation financière aux coûts des travaux.

Cette OAP devra faire l'objet d'une opération d'ensemble pouvant être découpée en 2 phases correspondantes aux 2 îlots suivants :

L'îlot 2 pourra être réalisé avant l'îlot 1 et inversement. Les deux îlots peuvent aussi être réalisés en même temps.



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

