PLU

Plan Local d'Urbanisme

1ère Modification simplifiée

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de VIEILLE-TOULOUSE

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 27 mars 2017

1ère modification simplifiée approuvée le 22 juin 2018

Mairie

12 rue du Village

31320 Vieille–Toulouse

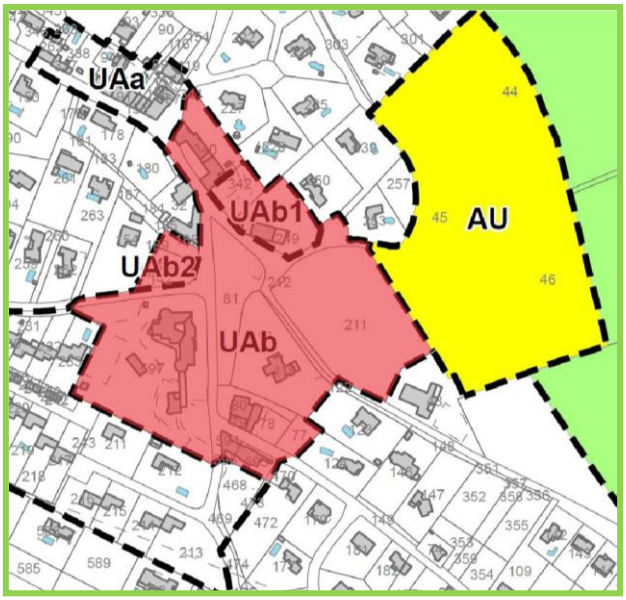
Tel : 05 61 73 32 23

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

1. Secteur BORDE-HAUTE

Contexte et enjeux

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Borde-Haute s'appuie sur la volonté de la commune de recréer une véritable centralité de village, autour d'un espace public aux multiples usages redéfinis et d'un programme d'équipement public d'intérêt commun.



Etat des lieux :

Le secteur défini par l'OAP Borde-haute (secteur UAb et UAb1 du règlement graphique), d'une superficie de 5 ha, est composé de plusieurs espaces aux usages multiples.
La commune de Vieille-Toulouse possède de vastes espaces publics communaux en cœur de village dont une ancienne ferme (et ses abords) qu'elle a acquise il y a quelques années.
L'espace vert face à la Mairie et dans le prolongement du parvis de l'Eglise est aménagé. Il possède un boulodrome et un espace pouvant accueillir les évènements de la commune.
Une déclivité assez marquée (environ 1.5m) sépare l'espace vert des abords de la ferme Lauragaise. Elle est entourée d'une vaste surface bitumée non aménagée et traversée par le chemin Monlong (dont la bande roulante n'est pas matérialisée), qui accueille aujourd'hui le marché et du stationnement occasionnel.
D'autres espaces communaux à proximité et relativement vastes composent ce secteur ; pelouse à l'arrière de la ferme, espaces vert résiduels au contact des propriétés privées situées à l'ouest…

L'ancienne borde Lauragaise semble avoir été bâtie en plusieurs temps. Elle est composée, dans sa partie Est, d'une maison d'habitation et d'un hangar agricole, et dans sa partie Ouest, d'un volume plus haut présentant un pan coupé adapté à la forme de la parcelle.
La dégradation avancée du bâtiment et l'absence de fondation ne permettent pas sa réhabilitation en l'état.

Les parcelles privées voisines, d'une surface importante et au types d'habitats variés (individuel, intermédiaire…) sont également intégrées dans le cadre du projet d'ensemble.

Façade principale de l'ancienne ferme et espace public situé à l'avant

Espace vert existant avec le boulodrome

Espaces vert résiduels à l'Est de l'ancienne Borde Lauragaise

Contraintes :

→ **Pente du terrain** : déclivité faible

→ **Réseaux** : adduction eau potable, assainissement collectif.

→ **Tissu urbain existant** : maisons individuelles et petit collectif, UA UB et UC au POS.

→ **PPR**: pas de risques identifiés

→ **Zone archéologique**

→ **Hors secteur ABF** (Eglise non classée)

→ **Servitudes** : la parcelle AC 342 est grevée des servitudes reprise dans l'acte de constitution de servitudes de la résidence « La Gentilhommière » du 10 novembre 2010.

Enjeux :

L'OAP Borde-haute envisage la constitution d'un cœur de village vivant et attractif autour d'un équipement public (créé dans un volume semblable à celui de l'ancienne ferme), l'aménagement paysager d'un espace public redéfini et d'une offre de logement diversifiée (typologie). Le rayonnement de cet équipement d'intérêt commun est envisagé à l'échelle des communes voisines de Vieille-Toulouse.
Elle définit également une densité de bâti à la morphologie « des villages rue » et à l'alignement structurant l'espace public. L'habitat individuel groupé ou intermédiaire est recherché sur des parcelles majoritairement privées. La typologie des logements devra permettre l'accueil de jeunes ménages avec enfants. Il s'agira d'opérations privées et non à caractère social.
Des commerces ou des activités de services pourront s'implanter ponctuellement en rez-de-chaussée des constructions.

Objectifs d'Aménagement

L'espace public :

Un espace public majeur de forme triangulaire est aujourd'hui défini par les limites périphériques de la ferme de Borde Haute au Nord, de l'église romane au Sud, ainsi que par la rue du village à l'Ouest.
Cet espace public sera légèrement étendu vers l'Est par l'incorporation de frondaisons arborées. Composé en tenant compte du relief, il confortera, de par son aménagement et son traitement, la dominante paysagère du site.
Des lieux de rencontre y seront aménagés, en particulier côté Nord, au voisinage du futur équipement public.
Cet espace sera majoritairement piétonnier et connecté via des liaisons douces aux différents équipements publics et arrêts du Transport à la demande (TAD).
Le stationnement se fera principalement en retrait, pour ne pas opposer à cet espace paysager une frontalité de voitures sur ses abords. Il s'agira de conforter les aires de stationnements existantes, près de l'école, de la mairie et de l'église.
Les abords et connexions avec la RD95 seront traités de façons à assurer la sécurité des usagers.

Les équipements publics :

L'espace de centralité sera également caractérisé par des programmes d'équipements publics d'intérêt commun. Un bâtiment, dans un volume semblable à celui de l'ancienne ferme de Borde-Haute, sera créé à cet effet pour des usages multiples : halle, pôle culturel, salle multi usages… L'OAP définit l'emprise possible de ce futur équipement.
Le bâtiment reprendra les caractéristiques principales de l'architecture des fermes Lauragaises.

Un deuxième espace pourra accueillir, à terme, un équipement public à proximité de l'église et de l'ancien cimetière.

Programme des constructions :

L'OAP Borde-Haute précise les destinations des constructions qui doivent être à dominante d'habitat, ou à dominante d'équipements publics. L'habitat individuel groupé sera privilégié.
Les ouvrages à dominante d'habitat n'excluent pas la possibilité d'implanter ponctuellement des commerces ou des locaux d'activités en rez-de-chaussée.
Le secteur à dominante d'habitat derrière la ferme de Borde-Haute sera le premier à accueillir une opération de logements/commerces à l'échelle de l'OAP.

Densité et typologie des logements :

Dans les secteurs UAb et UAb2 au règlement graphique du PLU, les opérations d'habitat devront respecter une densité moyenne de 15 logements/hectare, conformément aux prescriptions du SCoT.

Le secteur UAb1, en lien avec le projet de la commune d'apporter de la diversité dans l'offre résidentielle, doit répondre à une forme architecturale et à une densité compatible avec les bâtiments voisins ; habitat individuel dense (rue du village)…
A cet égard, une emprise au sol plus importante a été fixée. Il accueillera environ 10 logements.

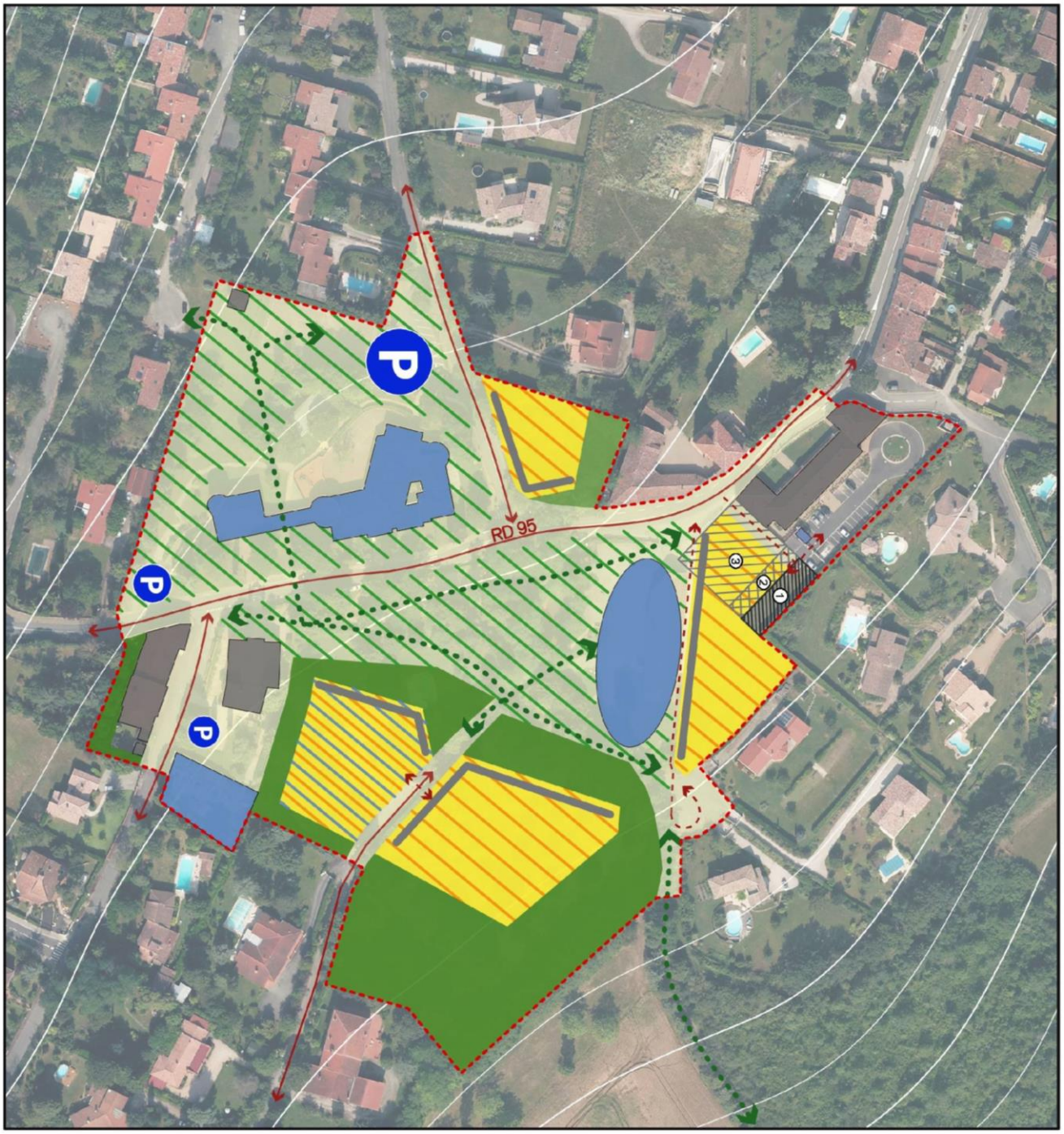
La typologie des logements devra répondre à l'objectif principal d'accueillir de jeunes ménages avec enfants.

Alignements bâtis :
L'esprit recherché à l'échelle du secteur, est celui d'ensembles bâtis dans la morphologie des « villages-rues », c'est-à-dire favorisant la continuité bâtie et les alignements par groupes ou par sous-ensembles.
Au pourtour de l'espace public, l'OAP précise des alignements bâtis structurants ; les constructions devront respecter ce principe pour leur façade principale et privilégier les jardins derrière le bâti.

Toutefois, à l'échelle des parcelles, le fractionnement du bâti est recommandé, soit par césures ponctuelles, soit par retrait d'alignement.

Gabarits :
La hauteur maximale des constructions (7m en UAb et UAb1, 5m en UAb2) devra être utilisée dans une logique de variation des gabarits construits et non systématique. Les constructions présentant des gabarits de simple rez-de-chaussée à l'alignement sur rue et d'étage en retrait seront favorisées.

Stationnement :
Le stationnement en sous-sol sera privilégié.



Légende:

- Périmètre OAP
- Surface à dominante espace public
- Surface à dominante équipements publics
- Surface à dominante habitat intermédiaire et individuel groupé
- Surface à dominante habitat intermédiaire, individuel groupé, équipement public
- Surface à dominante espaces verts et paysagers
- Aménagements paysager
- Servitude: Non Aedificandi
- Servitude: Hauteur de construction limitée à 2,50m sous sablière et 3,30m hors tout
- Servitude: Hauteur de construction limitée à 3,66m sous sablière et 5,80m au faîtage
- Alignements bâtis structurants
- Voie existante
- Principe de voie à créer ou modifier
- Principe de liaison douce à créer ou modifier
- Aire de stationnement à créer ou renforcer
- Bâti existant à conserver

2. Intégration paysagère en UB et UC

Contexte & Enjeux

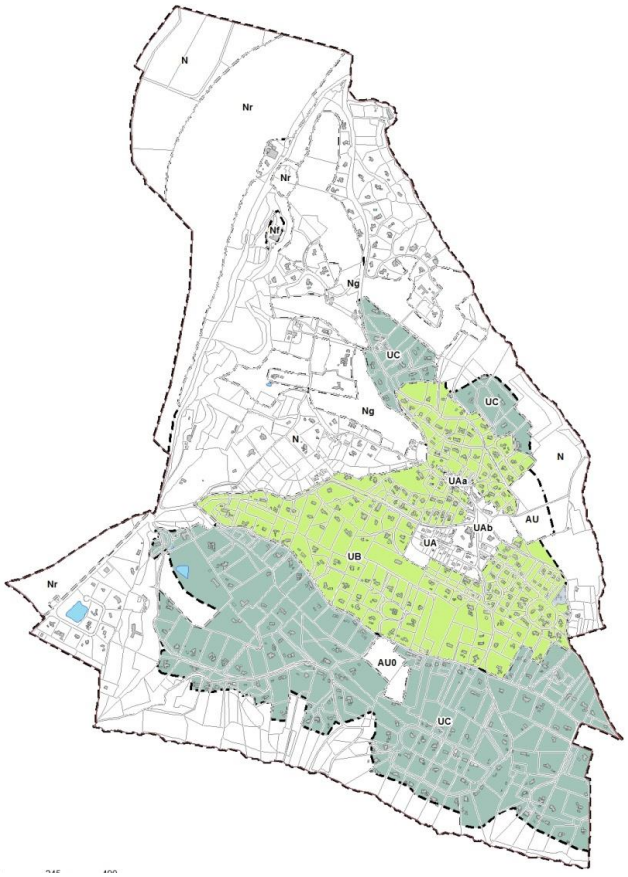
Le territoire de Vieille Toulouse s'est construit depuis plusieurs décennies sous un POS dont l'objectif était de permettre une urbanisation lâche (entre 1 et 2 logements/hectare en moyenne) sur une grande partie de son territoire.

Il en résulte aujourd'hui une image de « jardin habité », caractéristique de Vieille Toulouse. Cette notion de « jardin habité » est un élément majeur qui guide le projet communal et constitue un des axes du PADD.

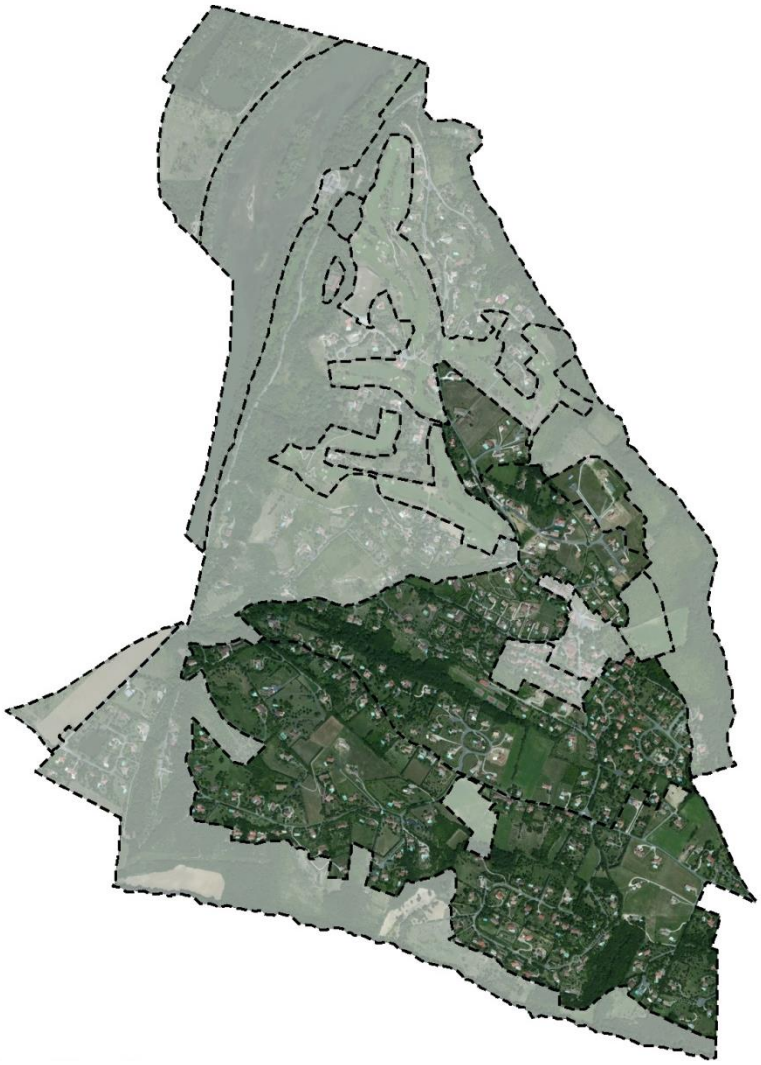
Les règles d'urbanisme choisies pour les zones UB et UC ont été définies afin de traduire directement les axes du PADD. Les règles d'urbanisme sont différenciées entre les zones UB et UC afin de parvenir à une traduction règlementaire des constructibilités exposées au PADD.

Il s'agit, par cette OAP, de définir des orientations complémentaires en termes d'intégration et de qualités paysagère et architecturale. Ces recommandations ont pour but de contribuer à des choix de conception des projets favorisant une bonne appropriation du lieu, dans le respect du contexte et de l'harmonie du paysage. L'objectif est de tendre vers une qualité architecturale pour que les projets s'intègrent dans le patrimoine commun de Vieille Toulouse et participent à son embellissement comme à sa préservation dans le temps.

Secteurs d'application de l'OAP : zones UB et UC du règlement graphique.



Contexte paysager



Vieille-Toulouse est constitué d'une urbanisation atypique. En effet, le parcellaire particulièrement grand a favorisé des habitations très diffuses au sein d'espaces jardinés et plantés. Ces espaces, avec le temps, sont devenus de véritables jardins arborés. La végétation a pris toute sa place et s'est développée de façon harmonieuse. C'est une commune très « verte », bien que le lieu de nombreuses constructions diffuses. Depuis l'espace public, la vue porte vers des haies de grandes tailles, des arbres, et non vers des constructions ou des murs. Ces grands jardins contribuent à « l'épaississement » de corridors écologiques naturels existants.

En outre, la lisibilité de la topographie étant difficile sur la commune, le territoire parait, depuis l'espace public, moins lisible dans le sens où les points de repère peuvent être rares. Vieille-Toulouse parait comme un très grand « jardin habité » dans lequel un réseau important de routes tertiaires circulent et où l'on devine quelquefois les constructions.

Objectifs d'aménagement

Les nouvelles constructions dans ce secteur seront le fruit du détachement d'une partie d'une parcelle bâtie ou de dents creuses existantes. Dans quelques cas il pourra y avoir des constructions en lotissements ou groupe d'habitations.

Hormis les aspects réglementaires imposés par le PLU, la qualité de la construction va dépendre d'une bonne prise en compte de son contexte environnemental et paysager : son orientation cardinale, l'adaptation à la topographie, les caractéristiques de la parcelle, la gestion des interfaces avec le milieu environnant, les accès, la qualité des espaces libres etc.

- **Construire dans la pente**

Si la possibilité privilégiée de la vue est donnée par la situation, elle implique en contrepartie le partage de cette vue avec le voisinage et le respect du site.

Dans son impact paysager le projet de construction devra :

- s'adapter à la topographie en limitant le recours à des artifices de terrassements, déblais, remblais ou enrochements rendus nécessaires par l'inadaptation d'un modèle de constriction préétabli ;

- traiter les accès au garage et à la maison en évitant les rampes et les soutènements ;

- favoriser les relations directes entre l'intérieur de la maison et les espaces extérieurs en prolongement des pièces principales. Souvent aménagés *a posteriori* ces espaces extérieurs doivent faire partie intégrante du projet.

Les schémas ci-dessous illustrent quelques principes d'adaptation, depuis le terrassement en déblai jusqu'à la technique du pilotis. A partir d'une analyse des différentes solutions d'implantation, il s'agira de rechercher un compromis entre les conditions d'habitation souhaitées, les contraintes auxquelles le terrain est soumis et le coût et la technique de réalisation.

Sur tous les terrains en pente, trois éléments essentiels sont à prendre en compte :

– L'adaptation des niveaux de plancher à la pente pour minimiser les modifications de terrains et éviter son gaspillage ;

– L'orientation du bâti pour bien maitriser les apports solaires ;

– La position du garage par rapport aux accès du terrain.

- **Implanter la maison en s'adaptant à la parcelle**

L'implantation du bâti est définie par les règles d'urbanisme mais doit aussi répondre à plusieurs questions d'ordre technique, fonctionnel, économique et environnemental.

Chaque projet est un cas particulier puisqu'il doit s'adapter aux caractéristiques du site (l'environnemental bâti et le végétal, la topographie, le vent, les bruits, l'ensoleillement et la géologie) et à sa parcelle (sa forme, ses dimensions, son orientation, ses cotes altimétriques, la position des accès, les réseaux de branchements, le végétal, les vues à préserver).

C'est ainsi qu'il faut être attentif au contexte naturel et au paysage environnant pour composer avec lui.

Les implantations à éviter :

- Sur des parcelles étroites, l'implantation de la construction au milieu de la parcelle crée un espace périphérique peu utilisable et des vues directes, ce qui ne permet pas d'aménager des espaces d'intimité.

- L'implantation éloignée de la rue implique un accès surdimensionné, coûteux et consommateur d'espace.

- **Les interfaces végétales : limites public/privé**

L'articulation entre habitat et paysage environnant est faite par des plantations de haies plus ou moins denses. Tout comme l'architecture, la haie participe à la composition urbaine de Vieille Toulouse, et est même un élément prépondérant sur la zone UC car elle participe à l'image de « jardin habité ».

Quel que soit l'usage affecté au végétal, il est important :

- de conserver la végétation existante,

- de préserver la végétation spontanée, de l'entretenir pour favoriser son développement (ambiance naturelle),

- de privilégier les plantations en pleine terre,

- de planter des essences rustiques et champêtres en mélange plutôt que des essences horticoles et exotiques.

La végétation doit être utilisée pour gérer les transitions entre parcelles privées et espaces ouverts (bois, espaces naturels…).

- **Accès**

L'objectif est de rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec les voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus. Mutualiser les accès permet :

- D'économiser l'espace sur les parcelles

- D'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère

- D'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entrainent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Dans la mesure du possible il faut privilégier la division latérale. Lorsque la forme en drapeau est inévitable, il faut éviter les chemins d'accès trop longs qui constituent une perte de surface. De plus, la longueur des accès impacte la longueur et le coût des réseaux.

L'utilisation de matériaux perméables est à privilégier afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales (dalles alvéolées, pavés enherbés, mélange terre pierre…).

Les accès peuvent être mis en valeur par différents moyens et peuvent ainsi participer au caractère arboré et paysager du secteur. L'utilisation de matériaux bénéficiant de qualités esthétiques (pavés, chemins enherbés, sols stabilisés…) permet de mieux différencier l'espace public de l'espace privé et de marquer ainsi une transition pour une ambiance moins minérale.

- **Divisions parcellaires**

La façon doit on choisit de diviser influence fortement la position et la forme de la nouvelle maison. C'est pourquoi il est important de bien penser son projet de division et d'anticiper le projet de nouvelle construction.

Il est indispensable d'estimer la constructibilité de la parcelle résultante, et aussi d'esquisser les solutions formelles possibles, afin d'évaluer et de limiter l'impact lié à la nouvelle maison, qui ne doit pas constituer une gêne pour les habitants et qui doit s'intégrer au tissu urbain existant et au paysage.

Les grands principes à prendre en compte sont :

- Optimisation de l'espace : l'implantation judicieuse du bâti, la mutualisation d'espaces, pourront permettre le « gain » d'espace.

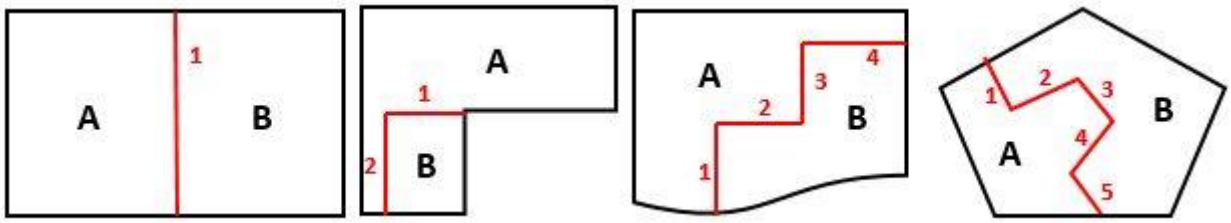
- Préservation de l'intimité : La division implique l'arrivée de nouveaux habitants. C'est pourquoi il est primordial de préserver l'intimité de chacun par une maîtrise des vues et des espaces.

- Valorisation des qualités paysagères : la zone UB, et plus encore la zone UC, participent à une « ambiance » urbaine et paysagère que l'on a appelé « jardin habité ». Cette identité propre à Vielle Toulouse, outre les règles du PLU, doit se retrouver dans chaque projet.

- Valorisation des qualités environnementales : certains éléments peuvent participer à la prise en compte de ces enjeux, comme l'orientation de la construction (conforts d'été et d'hiver…), le recours

aux énergies renouvelables, la limitation de l'imperméabilisation des sols, le choix des matériaux de construction, des essences plantées…

Enfin, le découpage des parcelles devra être le plus géométriquement simple possible (5 cotés maximum).



- **Les espaces libres**

Il faut éviter la création d'espaces résiduels sans fonction ou inutilisables en conservant une surface appropriable de jardin. Un choix important de matériaux de revêtement permet une perméabilité des sols tout en s'adaptant aux différents usages : accès des véhicules, allées piétonnes, terrasse, jardins d'agrément etc.

L'organisation de l'implantation et de la forme du bâti doit se faire de manière à favoriser une exposition au sud des jardins.

Il est préférable de composer les haies avec des variétés diverses d'espèces locales et non envahissantes. Ces espèces seront plus résistantes car adaptées au climat et plus faciles à trouver chez un pépiniériste.

- **Voiries**

Les voiries devront respecter les prescriptions techniques du règlement de voirie du SICOVAL.