

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE BOULOC



P.L.U.

**3^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

ENQUETE PUBLIQUE

2. Orientations d'Aménagement et de
Programmation

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
16.11.2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

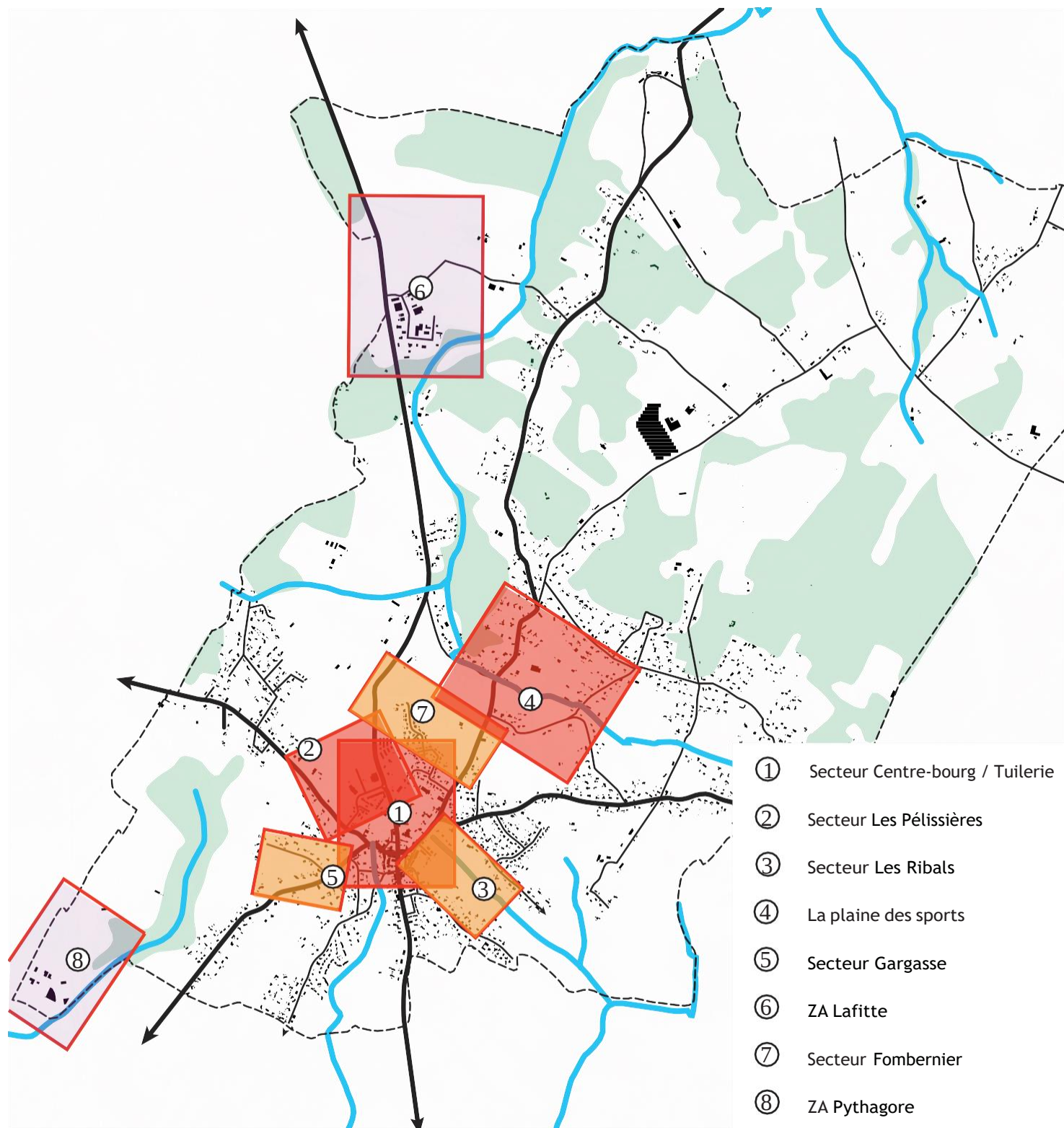
paysages-urba.fr

2

LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES COUVERTS PAR LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation fixent les grands principes d'organisation et les objectifs d'intérêt général imposés aux opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine.

Les terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont :



Centralités



Habitats



Activités



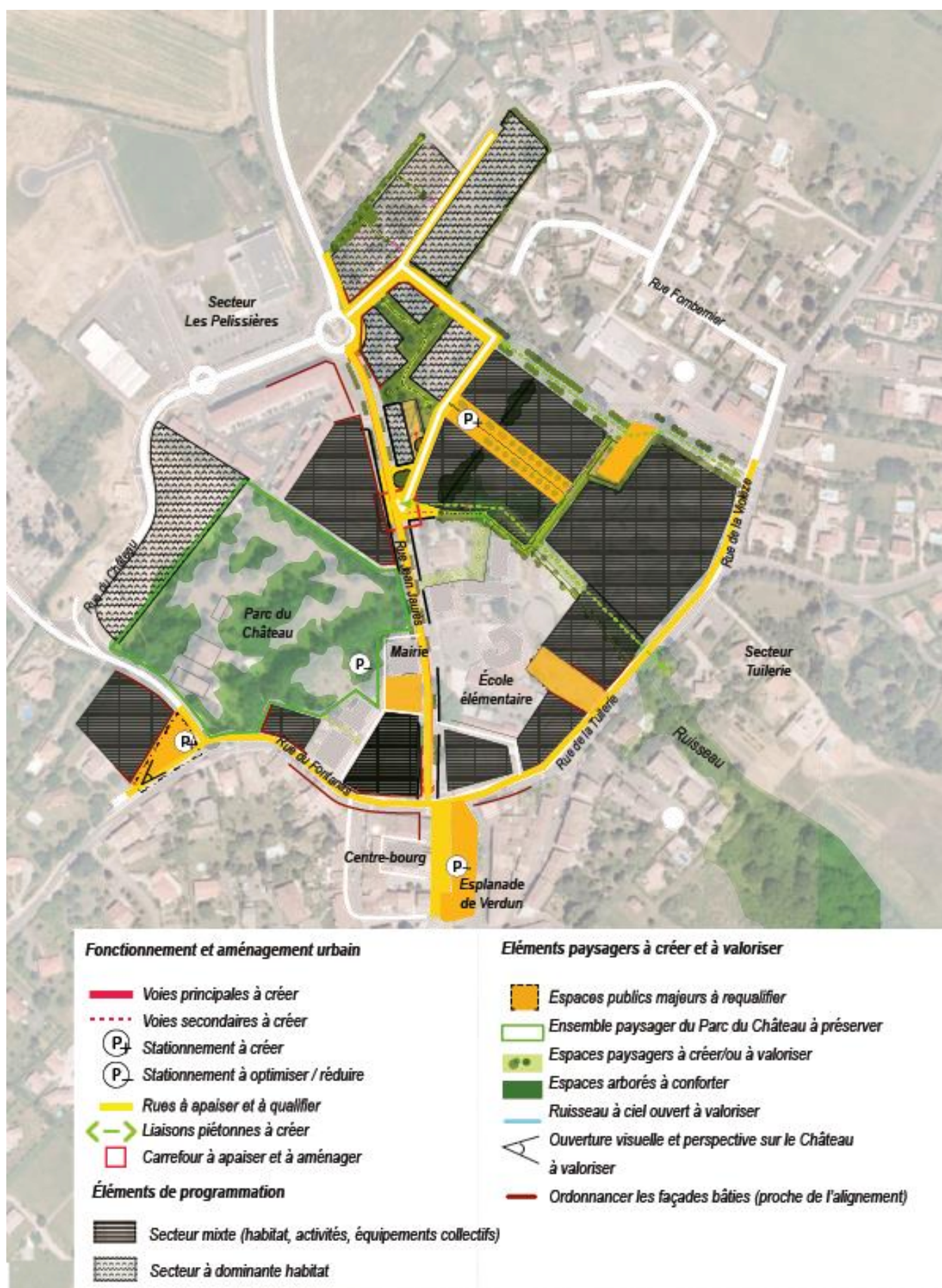
1. SECTEUR CENTRE-BOURG / TUILERIE



CONTEXTE ET PÉRIMÈTRE DE PROJET



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'enjeu majeur pour le centre-bourg est la constitution d'une centralité mixte, organisant ses commerces, ses services, ses logements et ses équipements autour d'une structure d'espaces publics majeurs, apaisés et qualitatifs. L'apaisement et l'amélioration de la circulation routière du centre bourg, le renforcement des qualités d'accueil des piétons sous-tendent les orientations suivantes.

⇒ **Fonctionnement viaire et déplacements**

+ Désengorger et mailler le centre-bourg

La requalification de la rue Jaurès et son séquençement participent à apaiser les voies routières du centre-bourg.

Une attention particulière doit être apportée au croisement de rues, au niveau du Pôle médical.

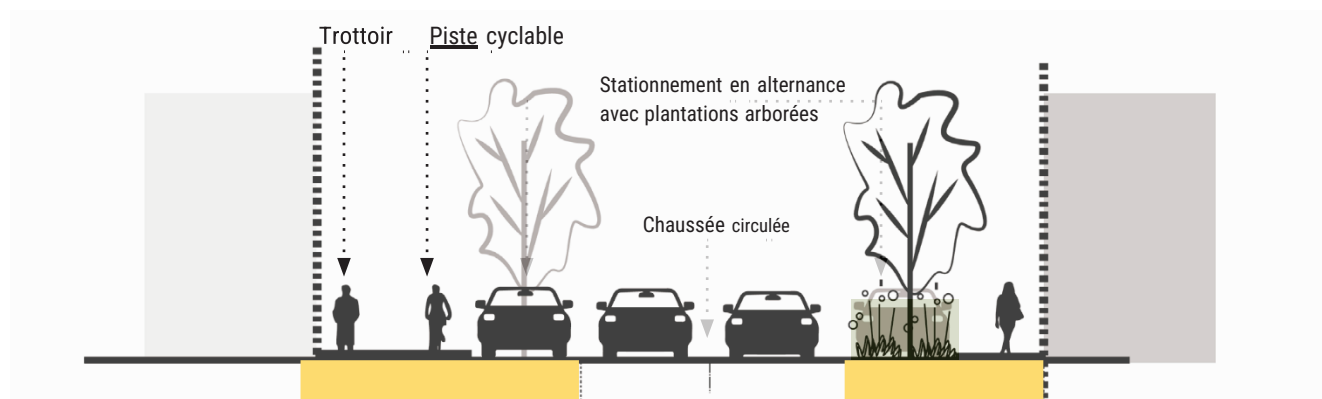


+ Voie de desserte principale

Dans son profil, elle intègre de larges trottoirs et/ou des cheminements piétons continus, accompagnés de plantations arborées.

Rue Jean Jaurès restructurée :

- Double sens de circulation
- + Trottoirs et/ou cheminements piétons
- + Stationnement longitudinal
- + Piste cyclable à conserver
- + Plantations arborées en bande et/ou en alignement



2

+ Voies secondaires

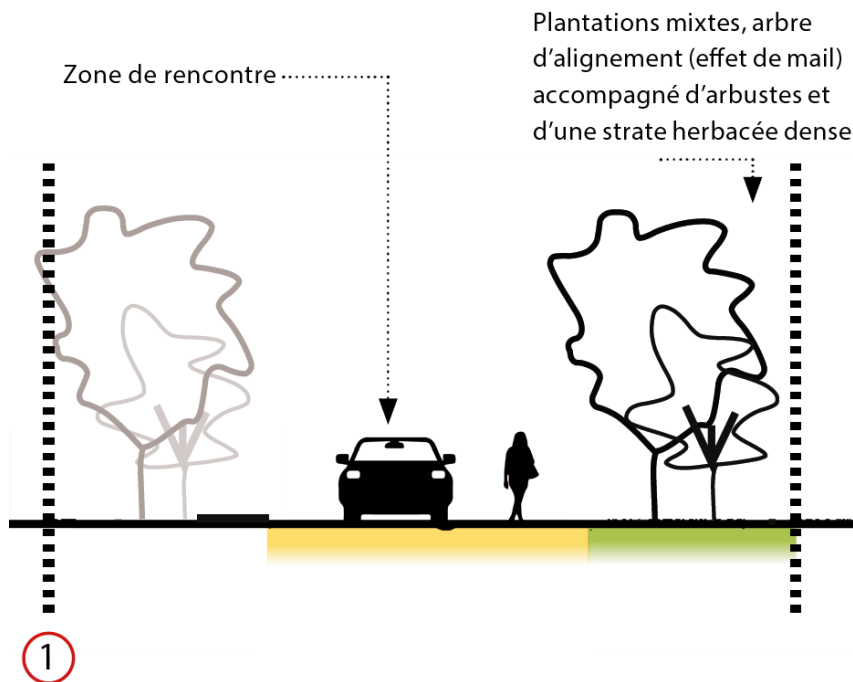
Les voies secondaires sont à créer.

- Les voies de desserte internes secondaires relient la RD4.

Dans leurs profils, ces voies intègrent des cheminements piétons et/ou un mode de fonctionnement en chaussée partagée entre véhicules et piétons. L'idée est d'affirmer le rôle secondaire de ces voies par un traitement qualitatif et paysager, remettant le piéton et les modes de circulations douces au centre de l'espace public.

Nouvelle voie créée :

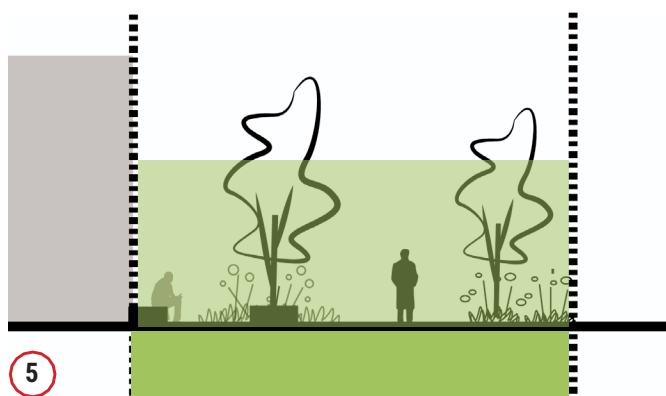
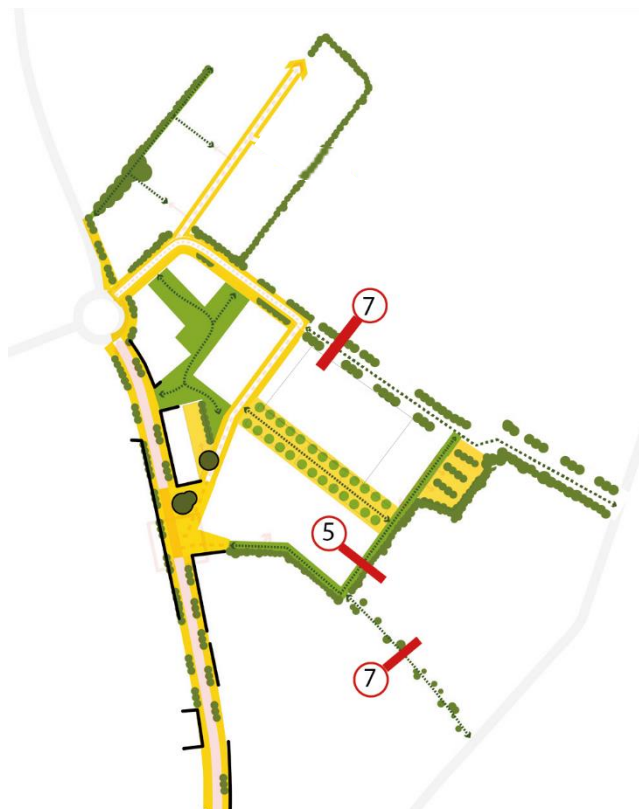
- + Sens unique de circulation
- + Trottoirs et/ou cheminements piétons
- + Plantations arborées en bande et/ou en alignement
- + Cette voie sera une zone de rencontre.



+ Liaisons douces

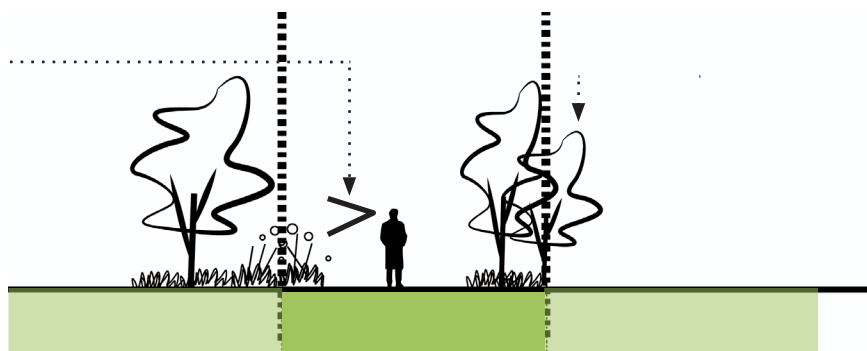
Un maillage de liaisons piétonnes complète la structure viaire du quartier et permet de relier les espaces publics majeurs du centre-bourg ainsi que les pièces majeures du paysage (Ruisseau, parc du Château, bosquets arborés dans le centre-bourg...).

- Uniquement piéton (et vélo)
- Peut servir d'accès parking sur certains tronçons uniquement (voir coupes 2)
- Sol au maximum perméable, planté, ambiance végétale dominante (dans la mesure du possible, certains arbres existants sont conservés)



Limite végétale à créer au contact des jardins privés

Ouverture visuelle possible au contact des espaces collectifs et des équipements publics



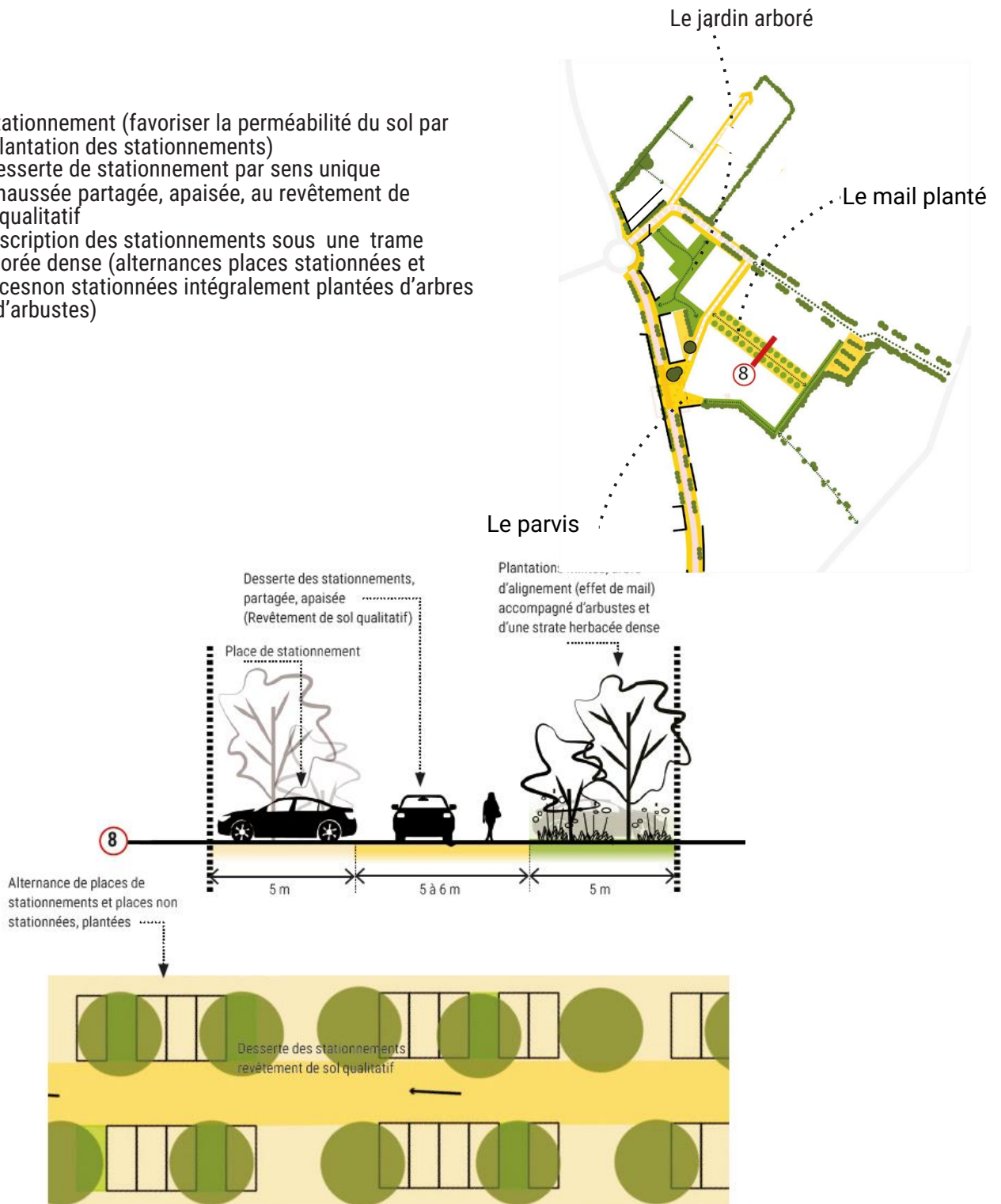
+ Stationnements

D'une manière générale, l'ensemble des stationnements doivent faire l'objet d'une réflexion globale à l'échelle du centre-bourg. Les stationnements situés sur les espaces publics majeurs du centre-bourg sont à apaiser (optimisation de l'organisation des places), et à requalifier (traitement qualitatif du sol, plantations...)

Les espaces de stationnement devant la mairie ainsi que sur l'Esplanade de Verdun doivent être réagencés, voire même libérés pour permettre la création d'espaces publics de dimensions confortables et créer de véritables lieux de vie.

Des espaces de stationnement complémentaires sont à prévoir, comme pour le Pôle médical par exemple. Une logique de mutualisation de ces places de stationnement avec d'autres équipements est à encourager.

- Stationnement (favoriser la perméabilité du sol par la plantation des stationnements)
- Desserte de stationnement par sens unique
- Chaussée partagée, apaisée, au revêtement de sol qualitatif
- Inscription des stationnements sous une trame arborée dense (alternances places stationnées et places non stationnées intégralement plantées d'arbres et d'arbustes)



+ Mettre en valeur et en réseau les espaces publics du centre-bourg

Il s'agit de requalifier les espaces publics existants et d'en créer de nouveaux pour mettre en place un réseau d'espaces publics structurants et hiérarchisés, redonnant la place au piéton et permettant la mise en place d'un cadre de vie qualitatif et cohérent à l'échelle du quartier.

La rue Jean Jaurès et le parvis du pôle médical

Au niveau du pôle médical, un nouveau parvis est à créer. Celui-ci permet de gérer et sécuriser l'intersection de la rue Jean Jaurès et des nouvelles voies de dessertes secondaires et de marquer le seuil du nouvel équipement médical.

Les arbres et les boisements structurant le paysage urbain

Les bosquets boisés existants sont préservés et valorisés par la création d'un parc / jardin public favorisant les liaisons douces à travers les îlots bâtis et pouvant accueillir des usages récréatifs (loisirs, détente...).

Le parvis à créer rue du Fontanas

A l'entrée Ouest du centre-bourg, le long de la rue du Fontanas, une nouvelle place permet une ouverture visuelle, mettant en scène la perspective sur le château à l'entrée du village. Cet espace public permet de valoriser l'entrée du centre-bourg et d'accueillir une offre de stationnement complémentaire à celle en coeur de bourg.

Le parc du Château

Le parc du Château constitue actuellement une pièce paysagère et une entité privée, fermée au public.

Cette pièce paysagère est à préserver dans sa forme actuelle.

Le mail planté à l'interface entre le pôle médical, les écoles et les logements

La création d'un mail planté permet d'augmenter l'offre de stationnement à proximité des écoles et du pôle médical tout en proposant un espace accueillant, apaisé, densément planté et ombragé. Le sol de cet espace à dominante minéral doit être traité de manière qualitative et éviter l'emploi du vocabulaire routier (enrobé, multiplication des bordures...). La trame arborée doit être mise en place dans de bonnes conditions : des fosses de plantations généreuses (12 m³ min par arbre), et un sol perméable au niveau du système racinaire. Les troncs doivent être mis à distance du stationnement. Ainsi, les arbres plantés peuvent être accompagnés d'une végétation arbustive et herbacée de manière à créer des îlots de végétation foisonnante participant à l'insertion urbaine et paysagère des véhicules stationnés.

⇒ **Formes urbaines**

Le front urbain de la rue Jean Jaurès doit être consolidé, avec des implantations de bâtiments alignés sur voie (discontinuité possible).

L'implantation du pôle médical devra être encouragée sur le secteur, avec création d'un bâtiment «repère» à l'entrée, avec façade visible depuis l'artère principale du centre-bourg et stationnement minute côté rue.

L'opération doit également prévoir le développement d'un programme d'équipements et de logements diversifié dans le cœur des îlots.

L'espace public au sein de l'opération doit être travaillé dans la même logique que les espaces publics du centre-bourg, qui doivent faire l'objet d'une requalification paysagère générale et cohérente.

⇒ **Programme de construction**

Les opérations devront atteindre une densité au moins égale à 25 logements par hectare. Les opérations à vocation d'habitat devront comprendre environ 40 % de logements locatifs dont 20 à 25 % de Logements Locatifs Sociaux (PLAi, PLUS) conformément aux dispositions du PLH. Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements collectifs (T1 à T5), répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Conditions d'équipement**

Les opérations devront être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Un fonctionnement gravitaire du réseau est à privilégier.

L'équipement des zones 1AU sur ce secteur doit être coordonné avec la réalisation de la voie publique et des réseaux correspondant à l'emprise réservée N° 37 inscrite aux documents graphiques du règlement.

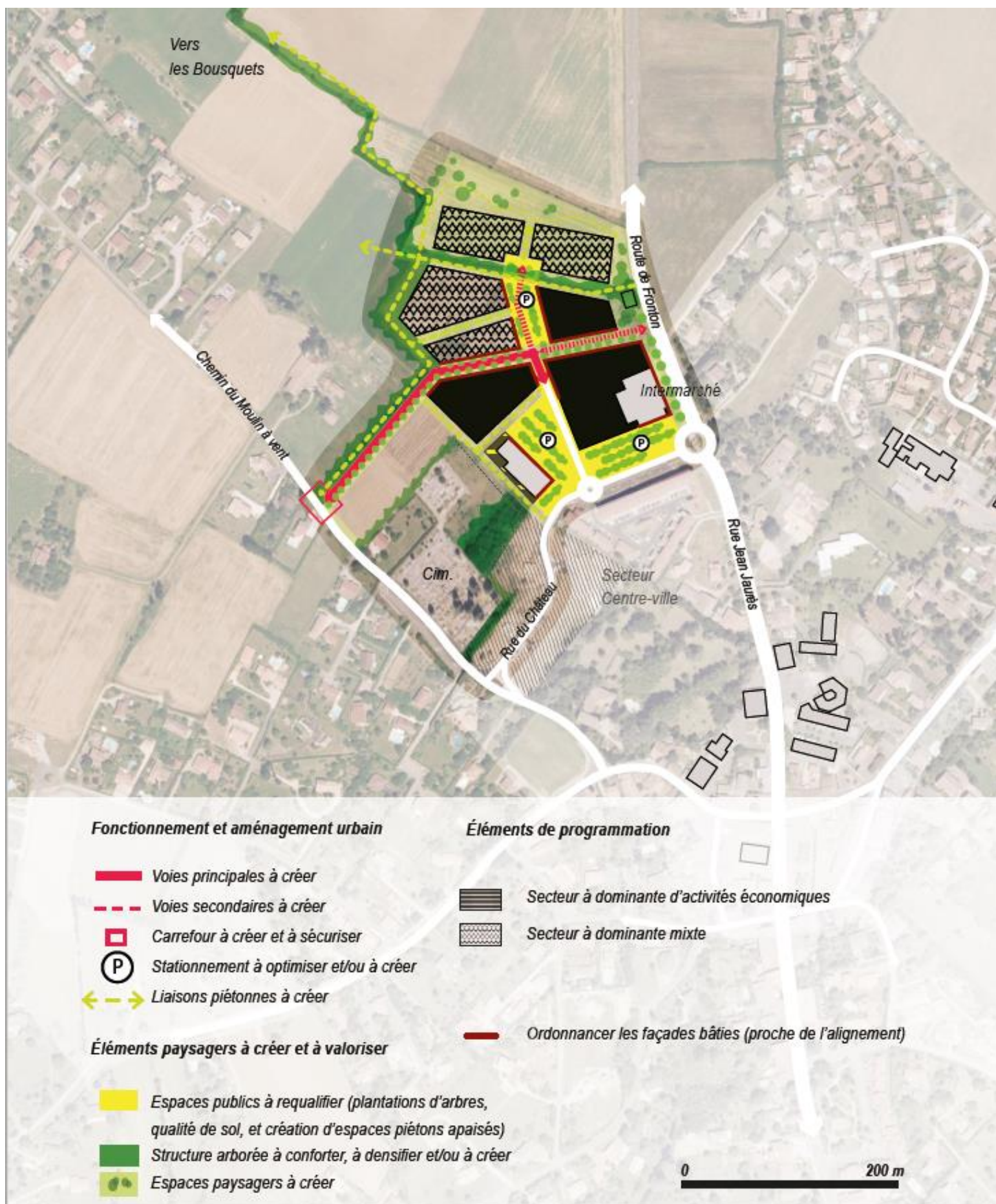
2. SECTEUR LES PÉLISSIÈRES



CONTEXTE DU PÉRIMÈTRE DE PROJET



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



L'évolution urbaine du secteur des Pélissières a pour enjeu la transformation d'une zone commerciale aménagée selon une logique fonctionnelle en une zone mixte aménagée de façon qualitative.

⇒ **Fonctionnement viaire et déplacements**

+ Les accès

L'aménagement du secteur doit être une occasion de remaillage pour la commune, avec notamment la création d'une voie de desserte reliant la RD4 (rue Jean Jaurès) et le chemin du Moulin à Vent, qui permettra de desservir l'ensemble de l'opération future. À l'intersection du chemin du Moulin à vent et de la nouvelle voie créée, un carrefour est à aménager et à sécuriser. A l'intersection de la route de Fronton et de la nouvelle voie créée, un dispositif de police de voirie sera mis en place sur le tronçon de la route de Fronton afin de ralentir la circulation (la création d'un carrefour ne sera donc pas nécessaire).

Le profil de cette voie intègre des aménagements qualitatifs tels que la création de trottoirs larges et/ou de cheminements piétons continus accompagnés de plantations arborées.

Un accès interne secondaire est à créer en partie nord de l'opération. Elle permet de desservir un programme mixte d'équipements collectifs, des activités économiques et des nouveaux logements.

+ Liaisons douces

Un maillage de liaisons douces permet de relier les différents espaces publics entre eux et de structurer l'urbanisation.

Un cheminement piéton principal, à vocation de liaison interquartiers, est créé depuis le chemin du Moulin à vent jusqu'au quartier des Bousquets. Une liaison douce et paysagère complémentaire permet d'accrocher cette grande liaison à la rue Jean Jaurès, en traversant l'opération d'Est en Ouest.

Un réseau de cheminements secondaires complète ces grandes liaisons, comme par exemple le chemin longeant le cimetière et rejoignant la rue du Château.

+ Les stationnements

Les stationnements existants seront ainsi réorganisés pour les rendre plus paysagers et pour permettre un fonctionnement de type partagé, afin d'encourager des parcours piétons à travers le quartier.

L'opération doit prévoir une mutualisation entre usages des espaces de stationnement existants et futurs.

Une nouvelle poche de stationnement mutualisée entre les différents programmes est à prévoir en partie nord de l'opération. Elle doit être également traitée d'une manière qualitative et paysagère.

⇒ **Éléments paysagers à créer et/ou à conforter**

+ La structure d'espaces publics majeurs

Les espaces publics de ce secteur sont accompagnés d'une structure arborée forte.

Sur le bord Ouest de la rue Jean Jaurès, une surlargeur doit permettre l'installation d'une trame arborée, dans le prolongement du fossé conservé ainsi qu'en façade Est de l'Intermarché.

Le long du fossé existant conservé, des plantations mixtes, arbustives et arborées sont conseillées de manière à souligner la trame hydraulique du quartier et à amplifier le corridor de biodiversité.

En limite de parcelle et sur la frange Ouest du périmètre de projet, les haies existantes sont conservées, complétées et densifiées par une nouvelle trame de plantation de manière à créer une lisière boisée entre les habitations existantes et les nouveaux programmes.

Le long de la nouvelle voie créée, un mail planté permet de mettre en valeur la structure viaire et urbaine du quartier.

Sur l'ensemble du quartier, cette structure paysagère accompagne les nouvelles liaisons piétonnes et participe à la création d'un cadre de vie qualitatif.

+ Le traitement paysager de l'entrée Nord

La création à l'extrémité Nord du périmètre, d'un grand parc et d'un équipement viendra enrichir et qualifier le programme. L'espace public au sein de l'opération sera soigné et aménagé de façon très paysagère.

⇒ **Formes urbaines**

Les objectifs de composition sur la zone sont de renforcer la lisibilité des tissus urbains. L'implantation des constructions doit permettre de constituer des façades bâties sur rue et de recomposer des dimensions d'espace public plus adaptés aux piétons

⇒ **Programme de construction**

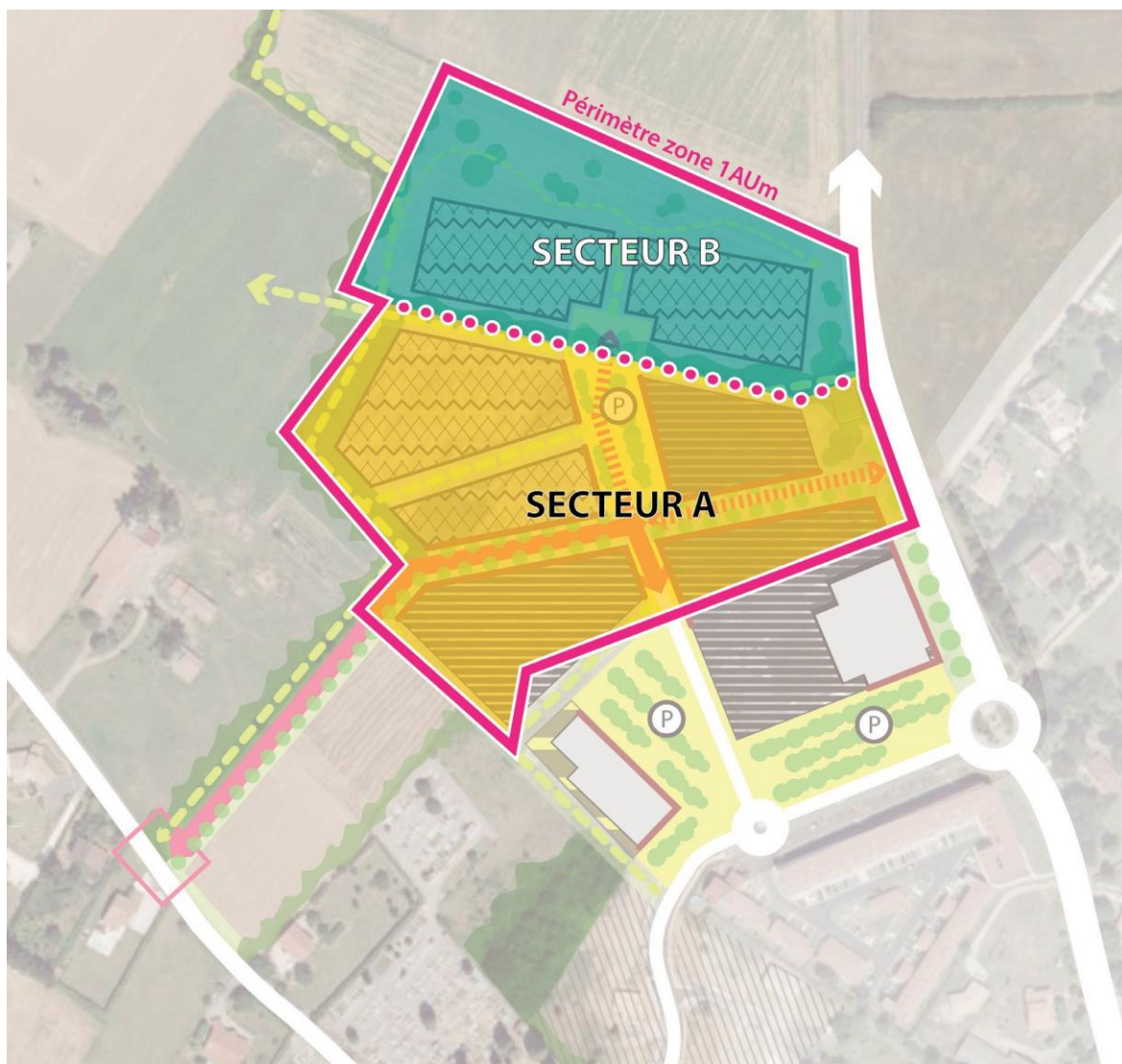
L'urbanisation de la zone doit permettre de créer et de renforcer la mixité fonctionnelle des tissus bâtis et des immeubles. Les programmes de construction se répartissent sur le site avec des destinations dominantes permettant la création de logements, commerces, activités et équipements. Au sein de la zone 1AUm, les opérations ne peuvent pas être à vocation unique d'habitat. Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements collectifs (T1 à T5), répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet. La capacité d'accueil de la zone 1AUm est estimée à 50 logements.

⇒ **Conditions d'équipement**

Les opérations devront être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Un fonctionnement gravitaire du réseau est à privilégier.

⇒ Phasage

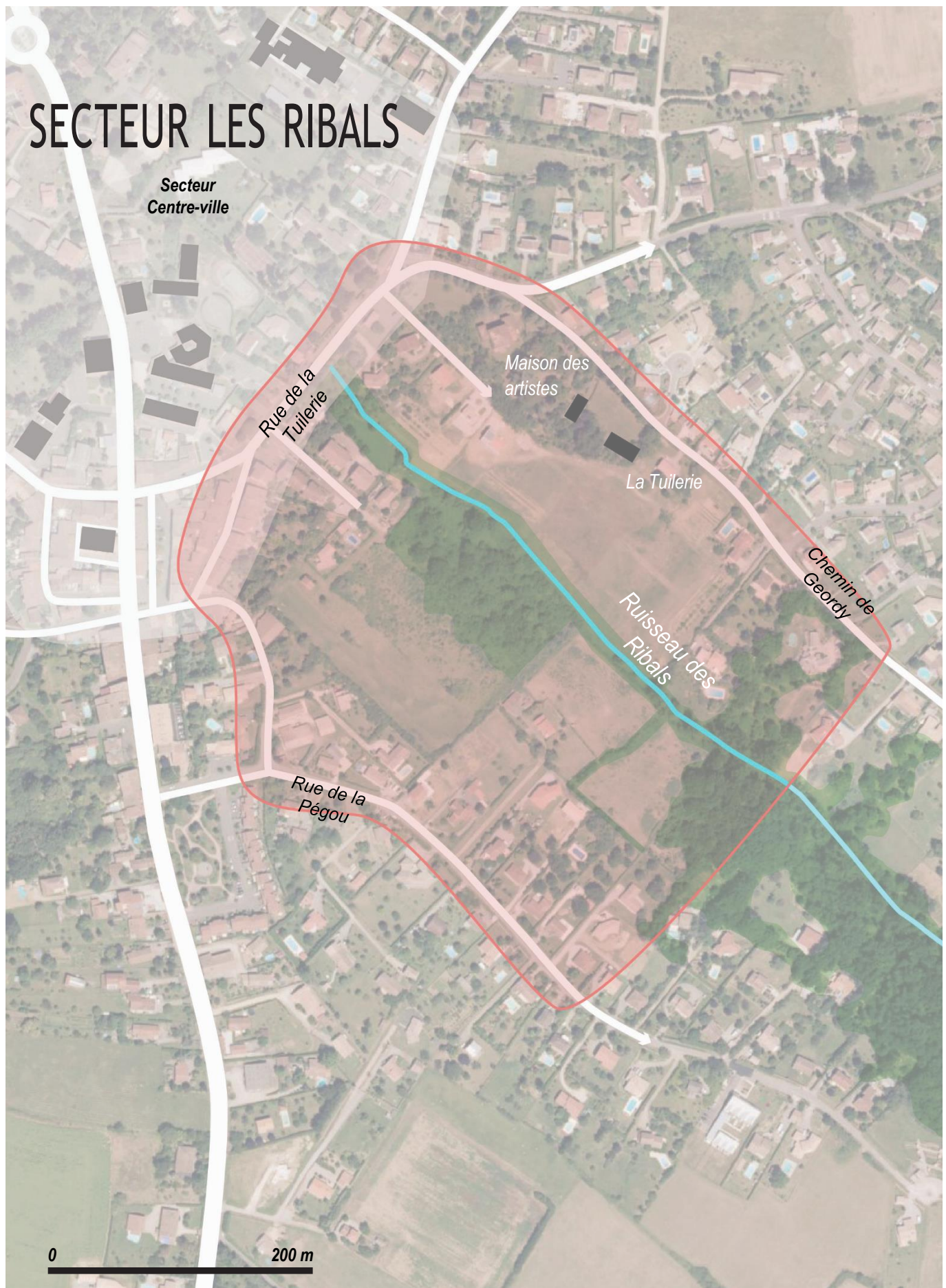
L'ouverture à l'urbanisation du secteur B de la zone 1AUm ne peut se faire qu'à la délivrance de 65% des permis accordés du secteur A.



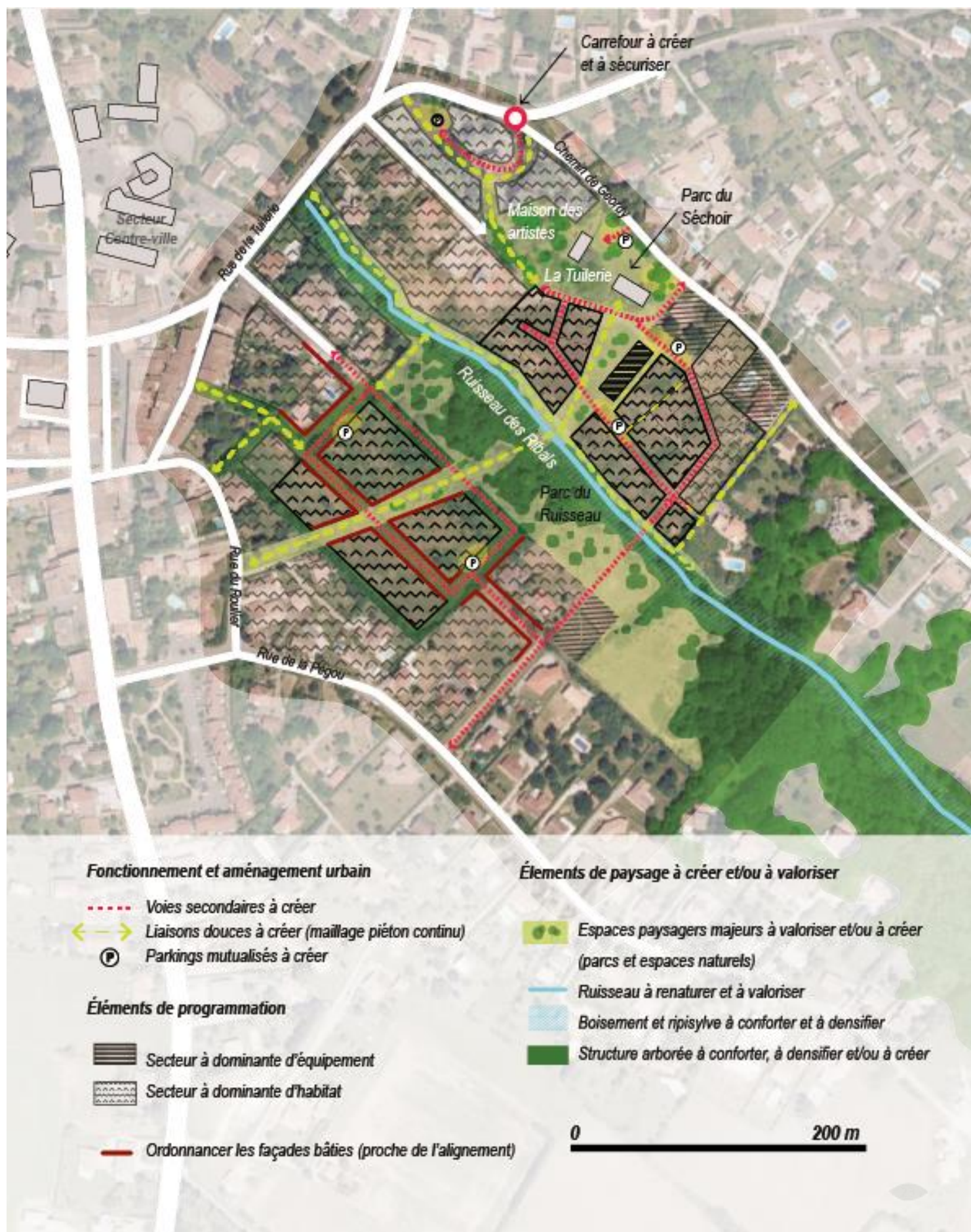
3. SECTEUR LES RIBALS



PÉRIMÈTRE DE PROJET



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur des Ribals a pour enjeu l'accueil de nouveaux logements, du fait de sa proximité avec le bourg, ainsi que l'inscription paysagère dans un cadre encore très naturel.

⇒ **Fonctionnement viaire et déplacements**

+ Voies de desserte

Depuis le chemin de Geordy, une voie de desserte est à créer pour desservir les terrains. Un bouclage de cette voie est prévu avec la rue de la Pégou.

Depuis la rue de la Tuilerie, l'impasse existante (impasse Dernière Maurou) est prolongée de manière à former une boucle et à se raccorder à la rue de la Pégou.

Les deux zones de part et d'autre du ruisseau sont reliées par une voie.

+ Liaisons douces

Deux liaisons douces majeures se croisent et forment les axes structurants de la composition urbaine et paysagère de ce secteur.

Une première liaison douce majeure est créée le long du ruisseau, depuis la rue de la Tuilerie, jusqu'en limite de l'opération. Dans un premier temps, il n'est pas nécessaire de prolonger le cheminement au-delà de cette limite. Par contre, il s'agit d'éviter la création de toute impasse. Pour cela, il convient de reboucler cette liaison sur le chemin de Geordy existant.

Une deuxième liaison douce structurante est créée depuis la rue du Roulier jusqu'au chemin de Geordy. Cette deuxième liaison douce principale constitue un axe paysager fort, qui traverse les deux opérations, les relie et met en scène des ouvertures visuelles et des perspectives sur le ruisseau et sa ripisylve.

+ Les stationnements

Les deux opérations prévoient des poches de stationnement liées à leur propre fonctionnement interne.

Des places de stationnement sont prévues le long des voies de desserte (stationnement longitudinal ou sous forme de poches). Une poche de stationnement est créée pour l'entrée du parc de l'ancien Séchoir.

⇒ **Éléments paysagers à créer et/ou à conforter**

Au regard de l'importance des continuités écologiques et paysagères sur le site (boisements, fourrés, haies et prairies de fond de vallée), l'aménagement futur devra respecter un maximum le contexte naturel avec une attention particulière vers la gestion des eaux pluviales, l'imperméabilisation des sols, les plantations (d'espèces locales exclusivement) et la conservation des éléments naturels existants.

L'opération urbaine est structurée par deux entités paysagères fortes :

- Une épaisseur paysagère naturelle : le ruisseau des Ribals ;
- Un parc linéaire aménagé et récréatif, traversant les deux opérations, depuis la rue du Roulier jusqu'au chemin de Geordy.

Le ruisseau des Ribals, sa ripisylve, ses prairies et ses boisements attenants sont à préserver et à mettre en valeur par la constitution d'une épaisseur de nature, laissée libre de toute construction. Cet espace est conçu comme un espace naturel, il permet également de gérer les débordements occasionnels du ruisseau.

Au Nord du secteur, le parc du Séchoir vient prolonger la continuité paysagère jusqu'au chemin de Geordy et mettre en scène des éléments architecturaux patrimoniaux (l'atelier des artistes et la Tuilerie).

⇒ **Formes urbaines**

Les opérations d'urbanisation s'inscrivent dans une logique d'extension du centre-bourg. Ainsi, le paysage urbain créé réinterprète les principes d'alignement et de mitoyenneté du bâti. La création de voies nouvelles permet d'envisager la valorisation de certains terrains bâtis dans la continuité des constructions nouvelles à implanter. Le secteur comprend un programme de logements de maisons individuelles et de petits collectifs avec des stationnements communs. Les logements seront dotés de jardins privatifs à planter.

⇒ **Programme de construction**

Les opérations doivent atteindre une densité de 25 logements par hectare minimum permettant la réalisation d'un programme diversifié. Ainsi, les opérations comprendront environ 40% de logements locatifs dont 15 à 25% de logements locatifs sociaux (PLAi, PLUS). Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements collectifs (T1 à T5), répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Conditions d'équipement**

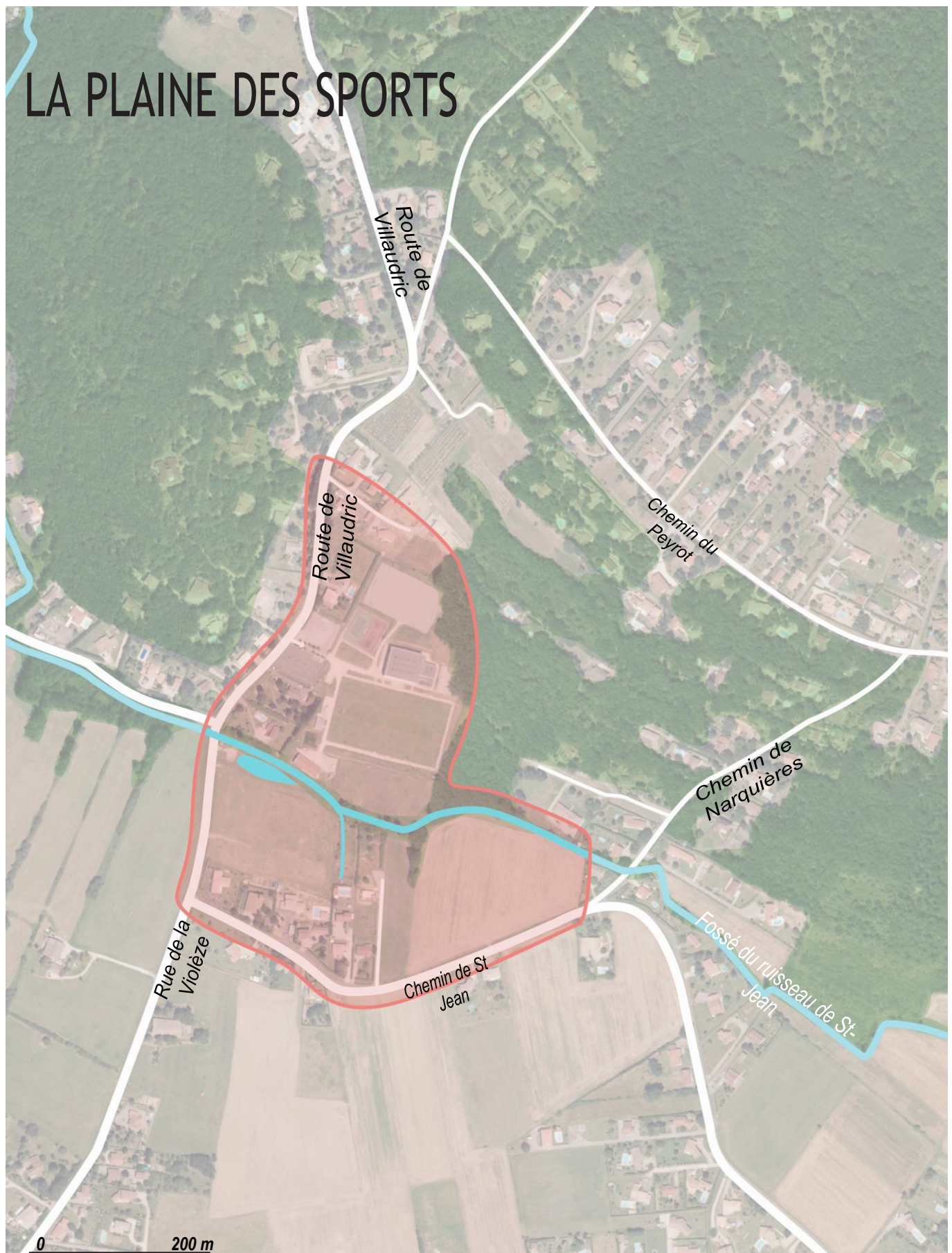
L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif, présents aux abords immédiats du site.

Un poste de relevage des eaux usées est à créer en limite est des opérations, le long du ruisseau des Ribals (point bas).

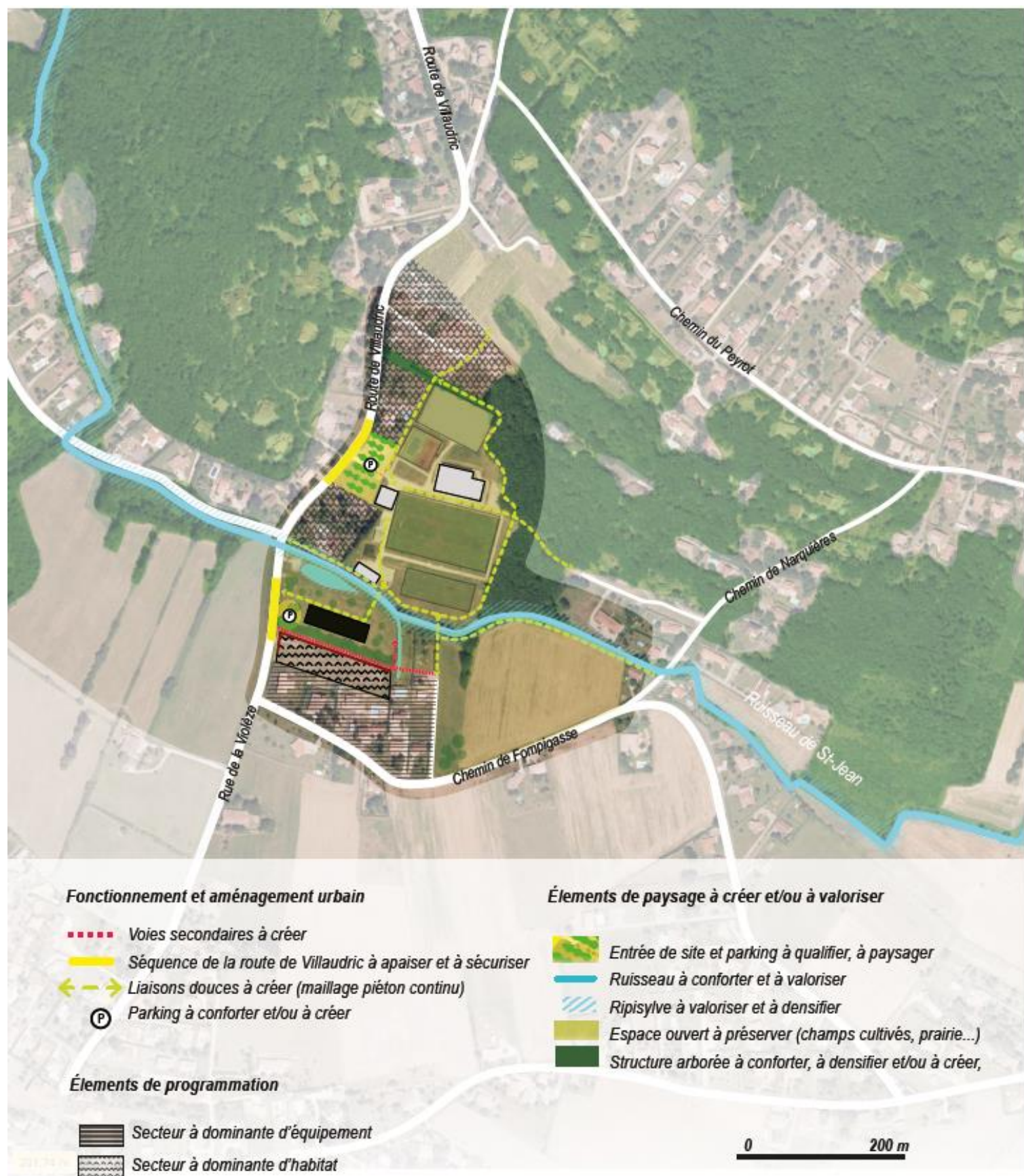
4. LA PLAINE DES SPORTS



CONTEXTE DU PÉRIMÈTRE DE PROJET



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'enjeu lié au secteur de la Plaine des Sports est la poursuite du développement des équipements publics dans une organisation de parc. Cela implique la requalification des entrées depuis la rue de la Violèze, de l'accroche paysagère au ruisseau de St-Jean et aux boisements existants aux alentours.

⇒ **Fonctionnement viaire et déplacements**

+ Les accès

Depuis la rue de la Violèze, deux entrées de site (rive droite, rive gauche) permettent l'accès à la plaine des sports. Ces entrées sont aménagées, elles comprennent des stationnements paysagers permettant l'accueil des usagers et des visiteurs. Elles doivent être traitées de manière qualitative et apaisée. Des circulations piétonnes sont créées de manière à replacer le piéton au coeur de l'espace public. Une signalétique de parc pourra être mise en place dès l'entrée de site (puis se diffuser sur l'ensemble de l'opération), pour annoncer aux visiteurs qu'il entre dans un parc paysager (accès à la frange paysagère à l'Est du site et au ruisseau de St-Jean) et lui permettre de se repérer.

Une voie de desserte est créée au Sud de la Plaine des Sports accompagnée d'une lisière boisée pour permettre la desserte d'un programme de logements.

+ Liaisons piétonnes

Il s'agit de mettre en place un maillage de circulations douces (piéton et vélo) reliant l'ensemble du site depuis ses entrées et créant une boucle sur tout son pourtour. Cette boucle devient un équipement de la Plaine des Sports et permet d'établir un parcours d'ensemble cohérent. Elle peut être aménagée à minima (terre, pierre) ou bien travaillée en piste athlétique, ponctuée d'agrs particuliers (mobiliers sportifs, piste de sprint, table de pique-nique, etc...). Un cheminement piéton peut également être créé sur les berges du ruisseau existant, favorisant les liens interquartiers et la connexion de la plaine des sports avec les quartiers environnants.

⇒ **Éléments paysagers à créer et/ou à conforter**

Le ruisseau de St-Jean traverse la plaine des sports. Il constitue une continuité hydraulique et paysagère majeure, à préserver et à valoriser. Les berges du ruisseau et sa ripisylve peuvent faire l'objet d'une gestion particulière dans le but d'encourager le développement du milieu naturel, l'accroissement et la diversification de sa biodiversité.

Avec ses milieux naturels (ruisseau et lisières boisées), la plaine des sports devient une véritable lieu d'usages à l'échelle de la commune, proposant des activités variées (promenades de nature, parcours de santé, activités sportives, événements festifs...) et améliorant le cadre de vie des quartiers d'habitations adjacents.



⇒ **Formes urbaines**

Au sud de la plaine des sports, une réserve foncière est créée pour l'accueil d'un nouvel équipement public.

Celui-ci fonctionne avec la nouvelle entrée de site. Il devra s'intégrer dans le caractère ouvert, naturel et paysager de la plaine des sports et ainsi minimiser son emprise en son impact sur la perméabilité du sol.

Cet équipement est cadré , au Nord, par un espace de nature et de rétention des eaux pluviales, à l'Ouest, par la nouvelle entrée de site et, au Sud, par la lisière boisée à créer.

⇒ **Programme de construction**

Le site est essentiellement destiné à l'implantation d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs. Des installations liées aux activités de plein-air sont également envisagées. En frange sud du périmètre, des terrains non-bâties permettent la réalisation d'un petit programme de logements qui devra atteindre une densité minimale de 15 logements par hectare.

⇒ **Conditions d'équipement**

L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif, présents aux abords immédiats du site.

5. SECTEUR GARGASSE



PÉRIMÈTRE DE PROJET

SECTEUR GARGASSE



0 200 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Fonctionnement et aménagement urbain

- Voies secondaires à créer
- ↔ Liaisons douces à créer (maillage piéton continu)

Éléments de programmation

-  Secteur à dominante d'habitat

Éléments de paysage à créer et/ou à valoriser

-  Espaces paysagers majeurs à valoriser et/ou à créer (Parcs et espaces naturels)
-  Structure arborée à conforter, à densifier et/ou à créer

0 200 m

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur de Gargasse a pour enjeu la création de nouvelles habitations individuelles ainsi que leur insertion dans un tissu existant peu dense

⇒ **Fonctionnement viaire et déplacements**

+ Voies de desserte

La desserte viaire de ce secteur s'effectue en bouclage depuis le chemin de la Gargasse, évitant ainsi toute création d'impasse dans la mesure du possible.

+ Liaisons douces

Des liaisons douces à créer permettent de relier le chemin de la Gargasse à la route de Castelnaud.

Ces liaisons sont accompagnées d'une structure paysagère arborée (certains arbres sont existants, et d'autres arbres sont à planter pour créer une trame dense et souligner les cheminements).

⇒ **Éléments paysagers à créer et/ou à conforter**

Les haies existantes sont à préserver, voire même à renforcer de manière à créer une lisière dense en frange sud de l'opération. Les habitations existantes sont ainsi préservées des vis-à-vis potentiels.

Les espaces paysagers créés peuvent également permettre de réguler la gestion des eaux pluviales sur le site. Des stationnements peuvent venir s'insérer sous les arbres, le long de la voie à créer.

⇒ **Formes urbaines**

Le secteur est destiné à accueillir des logements en ordre discontinu le plus souvent. L'urbanisation doit préserver le caractère aéré et végétalisé du secteur.

⇒ **Programme de construction**

Les opérations devront atteindre une densité de 15 logements par hectare avec une diversification du programme de logements (env. 40% de logements locatifs dont 25 % de Logements Locatifs Sociaux - PLAI / PLUS). Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements collectifs (T1 à T5), répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Conditions d'équipement**

Les opérations devront être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Un fonctionnement gravitaire du réseau est à privilégier.

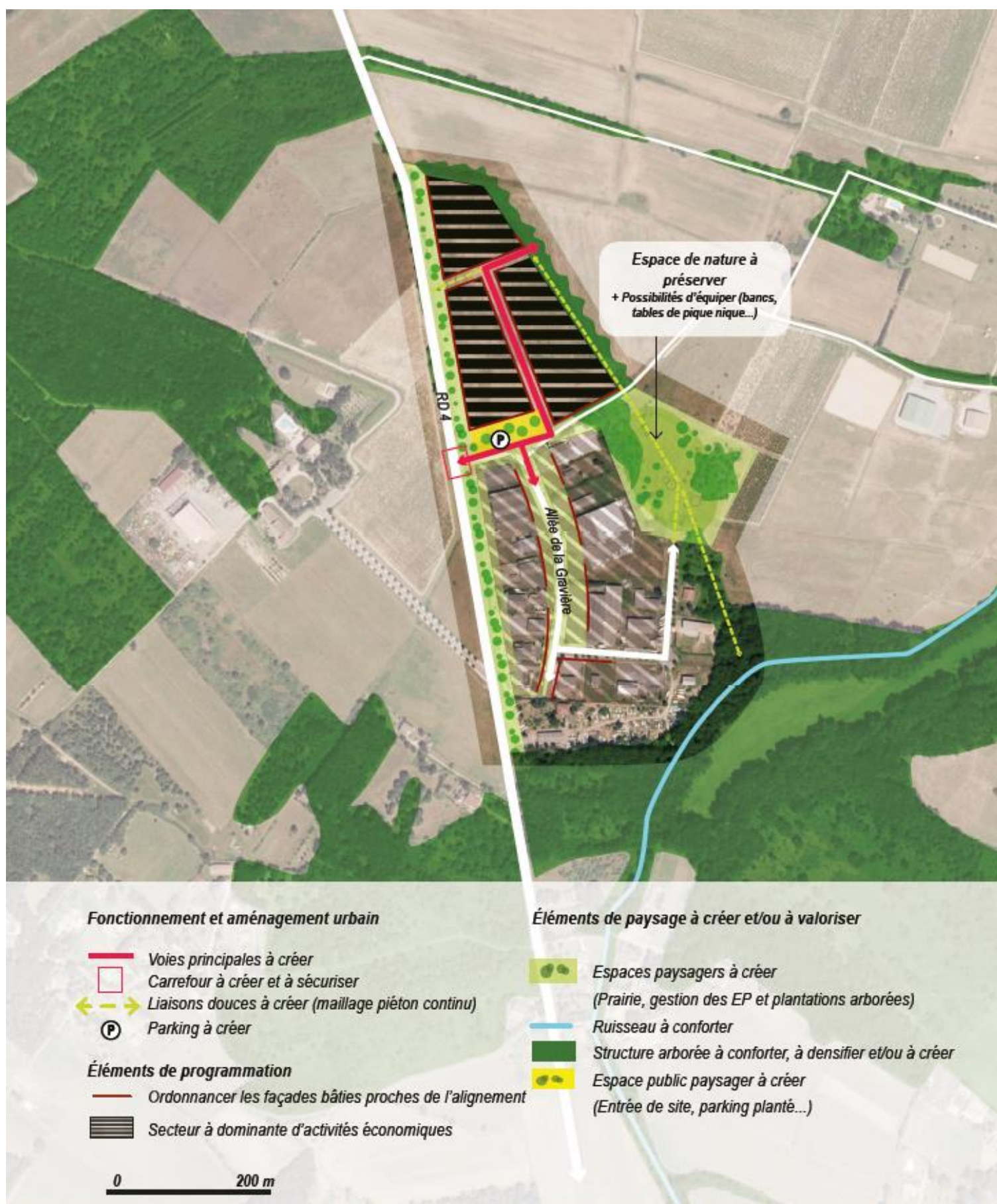
6. ZA LAFITTE



CONTEXTE DU PÉRIMÈTRE DE PROJET



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur Lafitte a pour enjeux le développement des activités économiques sur le Nord de l'opération et l'intégration de celles-ci dans un contexte paysager relativement ouvert et préservé.

⇒ **Fonctionnement viaire et déplacements**

+ Les accès

Depuis la RD4, une seule entrée permet l'accès à l'ensemble de l'opération. Cette entrée fait l'objet d'un aménagement qualitatif particulier (parking paysager mutualisé, accueil, signalétique de repérage de l'ensemble de l'opération.) et sécurisé (aménagement, sécurisation du carrefour).

Une voie de desserte principale est créée dans le prolongement de cette entrée ainsi que de l'allée de la Gravière. Dans un premier temps, cette voie se termine en impasse, mais elle est prolongée par un cheminement piéton. à plus long terme, il sera possible de raccorder cette voie à l'allée de la gravière, pour créer un bouclage viaire structurant à l'échelle de l'opération.

⇒ **Éléments paysagers à créer et/ou à conforter**

Il s'agit de délimiter l'opération par une structure paysagère forte.

A l'ouest du site, le long de la RD4, une épaisseur végétale est créée. Il s'agit de mettre à distance l'urbanisation du secteur et de créer un traitement paysager continu sur tout le linéaire de l'opération. Celui ci prendra la forme d'un ourlet végétal semé de fleurs des champs et planté d'arbres tiges sur l'ensemble du linéaire de manière à affirmer une identité paysagère forte, depuis la RD4.

La frange Est de l'opération est délimitée par un cadre boisé dense à créer et une poche de nature à préserver. Cet espace de nature est traversé par une liaison douce structurante et offre un cadre de nature qu'il sera possible d'équiper en espace de détente et de loisirs à quelques pas du ruisseau St-Jean et des lotissements le long de la route de Villaudric. Depuis la nouvelle voie créée jusqu'au ruisseau de St-Jean, une liaison douce accompagne la frange Est. Ce cheminement permet l'introduction de nouveaux usages (promenade nature, santé) dans l'opération.

⇒ **Formes urbaines et éléments de programmation**

La programmation du site doit permettre le développement de nouvelles activités économiques au nord de l'opération. Sur la partie Sud, les activités sont déjà existantes. Les marges de manoeuvre porteront sur la réorganisation et l'optimisation possible de certaines parcelles existantes en vue de permettre une densification du tissu existant et la création d'un contact qualitatif avec l'allée de la gravière et les franges paysagères à créer.

La vocation du secteur est d'accueillir des activités économiques de type petit artisanat, petites industries.

⇒ **Conditions d'équipement**

L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable présents aux abords immédiats du site.

Les constructions devront mettre en oeuvre un système d'assainissement non-collectif répondant à leur besoin.

7. SECTEUR FOMBERNIER



PÉRIMÈTRE DE PROJET



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Fonctionnement viaire :

- Voiries principales à créer
- - - Voies secondaires à créer
- P Poches de stationnements à créer
- ↔ Liaisons douces à créer (maillage piéton continu)

Éléments de paysage à créer et/ou à valoriser

- Continuité et ouverture paysagère à créer : un parc équipé pour l'usage des riverains et des Boulocains (jeux, liaisons piétonnes, prairies et bosquets boisés...)
- Végétation existante à valoriser, à densifier et à compléter pour créer une trame arborée structurante.
- Espaces paysagers communs à usages mutualisés (parkings, accès...)

Éléments de programmation :

- Secteur à dominante d'habitat
- Ordonner les façades bâties (proche de l'alignement)
- ☆ ⬡ Équiper le parc en aires de jeux, mobiliers de détente et récréatifs

0

200 m

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'évolution urbaine de Fombernier a pour enjeu l'articulation d'un nouveau quartier d'habitation aux formes urbaines diversifiées au contact d'un quartier d'habitation existant et d'un secteur agricole (la Ferme de Fombernier).

⇒ **Fonctionnement viaire et déplacements**

+ Les accès

L'aménagement de ce secteur est une occasion de maillage pour la commune.

Une voie de liaison structurante permet de desservir l'ensemble du périmètre et les futures zones à urbaniser. Son profil paysager intègre une haie et un fossé existants et un cheminement piéton à créer. Il se prolonge sur l'ensemble du périmètre de réflexion en conservant ce gabarit.

À long terme, cette voie peut venir se boucler sur les rues du Fronton (RD4) et Fombernier permettant ainsi le désenclavement du quartier.

Les accès aux nouveaux programmes se font depuis la rue de la Violèze, ainsi que par la création d'un maillage de voies secondaires à l'intérieur du quartier. Le raccordement de cette voie structurante nécessite d'être sécurisée sur la rue de la Violèze (de type plateau) et sur la RD4 (de type carrefour).

+ Liaisons douces

Un maillage de liaisons douces est créé à travers les îlots habités de manière à encourager les déplacements piétons dans le quartier et leur offrir un cadre de vie agréable et apaisé.

+ Stationnements

Les voies de desserte secondaires donnent accès à des petites poches de stationnement pouvant être mutualisées entre les différentes parcelles habitées. Elles sont à traiter de manière qualitative (qualité de sol, plantations) et peuvent également faire office de cours communes, et/ou d'îlots jardinés.

⇒ **Éléments paysagers à créer et/ou à conforter**

+ La structure paysagère

Des franges boisées sont à créer sur le pourtour du périmètre de projet. Elles intègrent certaines haies existantes, les complètent et les densifient pour créer un véritable cadre paysager. Elles permettent de créer une limite franche et qualitative et d'insérer les nouveaux programmes bâtis sans impacter les habitations existantes.

Une ouverture paysagère nord/sud d'environ 50 mètres de large sur 200 mètres de long est préservée, de manière à constituer un espace public de nature conséquent et structurant à l'échelle du quartier.

Dans cet espace, les arbres existants sont conservés et complétés par un projet de plantations encore ouvert à ce stade. Il peut s'agir de plantation en bosquets pour venir créer des îlots ombragés, ou encore de vergers, de jardins maraîchers, ... L'aménagement, tout comme l'entretien de cet espace peuvent rester rustiques, comprenant à minima la création d'un cheminement piéton reliant le parc aux quartiers alentour, et l'entretien extensif d'une prairie par la fauche.

Cet espace peut également accueillir différents usages, ainsi que des équipements ludiques et récréatifs, offrant des services et des lieux de vie, à la croisée des habitations existantes, des futurs quartiers à urbaniser et du projet de la ferme de Fombernier.

Cet espace est connecté au centre-ville par la rue Fombernier. Il doit être conçu comme un parc naturel et/ou agricole, un lieu de ressource et de loisirs. Il doit également être conçu en lien fort avec le projet de la ferme de Fombernier. Des continuités piétonnes et paysagères seront d'ailleurs à encourager entre ces deux pièces paysagères.

⇒ **Formes urbaines**

Le programme de ce secteur correspond à la création d'un quartier d'habitations, individuelles et/ou collectives. Les lots individuels se répartissent sur les bords de l'opération. Un alignement sur la rue de la Violèze est souhaité en léger retrait de celle-ci, de manière à créer un front bâti tout en permettant le traitement paysager des abords de la voirie.

Les parcelles de logements collectifs peuvent prendre place au coeur de l'opération, et bénéficier d'un rapport privilégié avec le nouveau parc créé.

⇒ **Programme de constructions**

Les opérations devront atteindre une densité de 20 à 25 logements par hectare et prévoir un programme diversifié de logements (environ 40% de logement locatif dont 20% de Logements Locatifs Sociaux), conformément aux dispositions du PLH. Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements collectifs (T1 à T5), répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

⇒ **Conditions d'équipement**

Le raccordement au réseau d'assainissement des eaux pluviales doit être réalisé préalablement à l'urbanisation de la zone.

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE BOULOC



P.L.U.

**2^{ème} Modification du Plan Local
d'Urbanisme**

DOSSIER D'APPROBATION

**2. Orientations d'Aménagement et de
Programmation**

Modification du
P.L.U. :

Approuvée le
16.11.2023

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

2

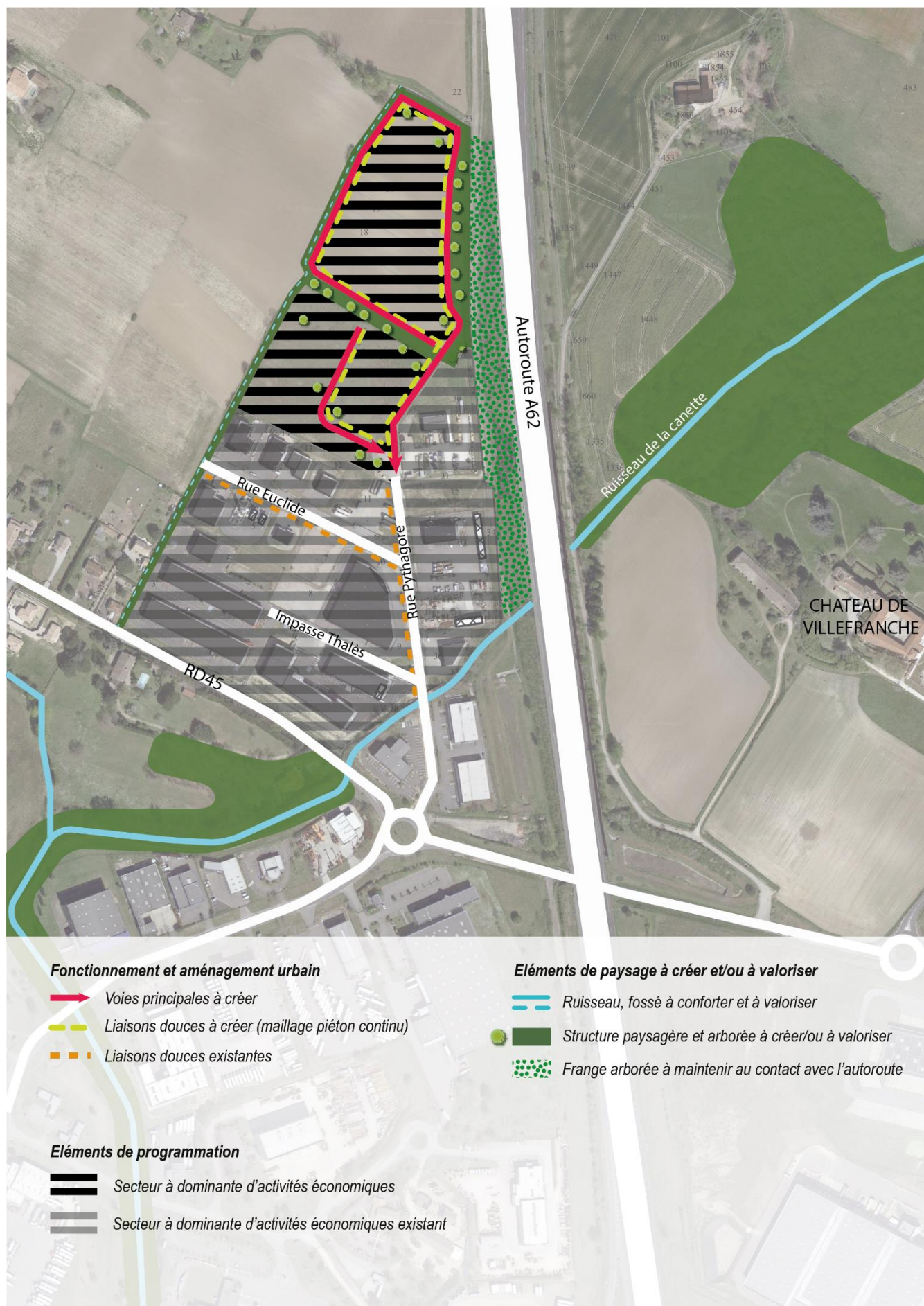
8. ZA PYTHAGORE



CONTEXTE DU PÉRIMÈTRE DE PROJET



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



⇒ **Fonctionnement viaire et déplacements**

L'extension de la Zone d'activités Pythagore nécessite de prolonger la voie existante vers le nord pour assurer la desserte des terrains à urbaniser. Ce nouveau maillage connecté à l'existant sera également accompagné d'une liaison douce pour faciliter et sécuriser la circulation non motorisée.

⇒ **Éléments paysagers à créer et/ou à conforter**

Il s'agit de délimiter l'opération par une structure paysagère forte. En effet, compte tenu de l'extrême sensibilité du champ de visibilité du Château de Villefranche, l'enjeu majeur est d'accompagner l'extension de la zone d'activités économiques par un projet paysager et d'une végétalisation de la zone susceptible de masquer les bâtiments et voiries afférentes.

En bordure de l'opération, une épaisseur paysagère et arborée est créée. Il s'agit de mettre à distance l'urbanisation du secteur et de créer un traitement paysager continu sur tout le linéaire de l'opération. Une frange arborée est créée au contact de l'autoroute afin de mettre l'infrastructure à distance de l'opération et de manière à affirmer une identité paysagère forte, depuis l'autoroute A62.

⇒ **Energies renouvelables et performances énergétiques**

La mise en œuvre de procédés de productions d'énergies renouvelables sera recherchée sous condition de bonne intégration paysagère et environnementale.

Tout projet de construction cherchera à répondre aux objectifs suivants :

- Développer une végétation facteur de confort thermique et de qualité de vie.

⇒ **Programme de construction et d'équipement**

La programmation du site doit permettre le développement de nouvelles activités économiques au nord de l'opération. Sur la partie Sud, les activités sont déjà existantes.

La vocation du secteur est d'accueillir des activités économiques de type secondaires et tertiaire.