

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine



Gagnac-sur-Garonne

Plan Local d'Urbanisme

**Révision du POS en PLU
approuvée par DCC du 27/06/2013**

3 – Orientations d'Aménagement

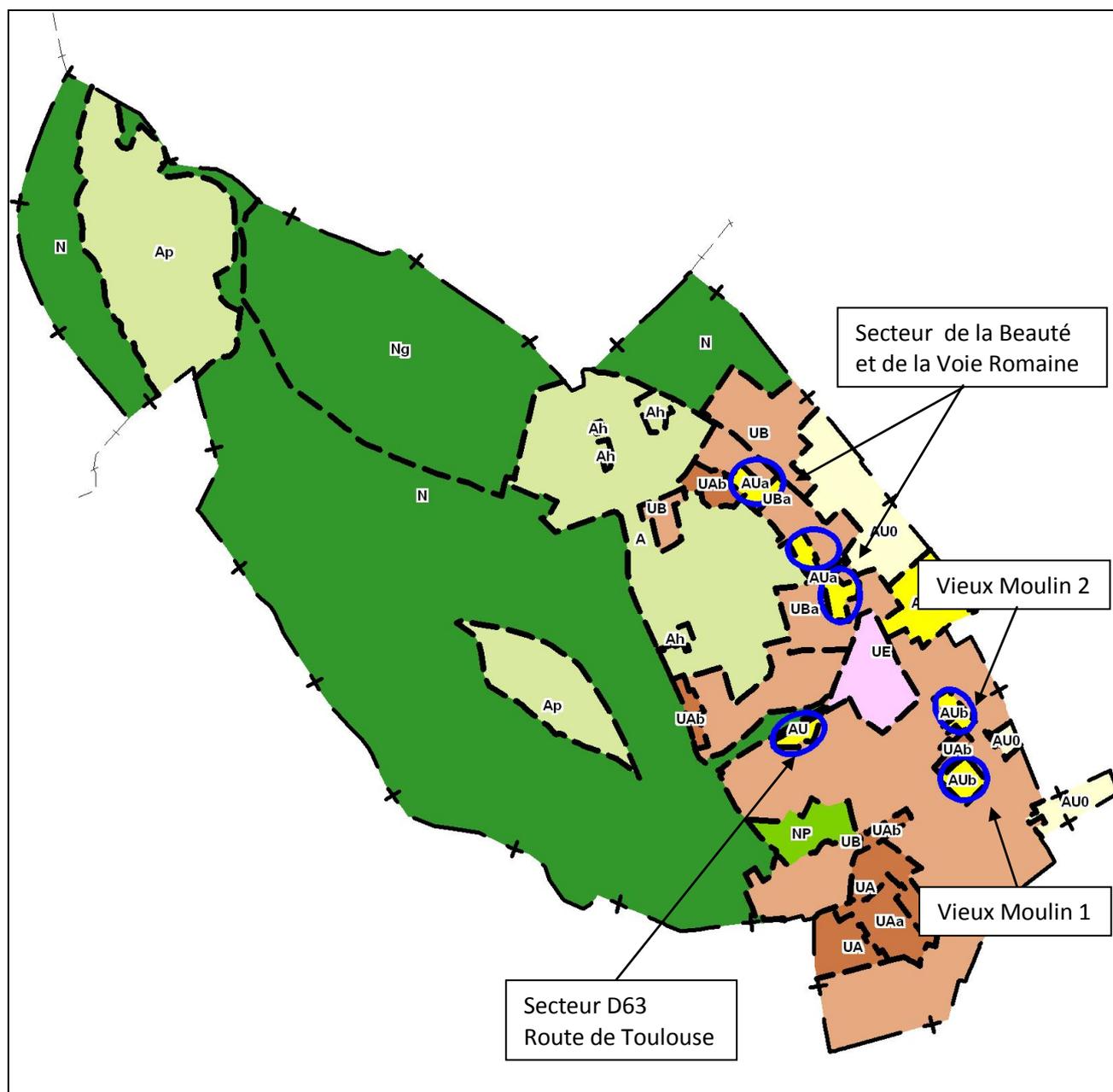


aua / Toulouse
aire urbaine

toulouse
métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

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

LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



Quatre secteurs sont concernés par les orientations d'aménagement. Ces secteurs sont inscrits au PLU en zone AU (à urbaniser) :

- En AUa :
 - o Secteur de la Beauté et de la Voie Romaine
- En AUb :
 - o Vieux Moulin 1
 - o Vieux Moulin 2
- En AU :
 - o Secteur D63, route de Toulouse

OBJECTIFS ET ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

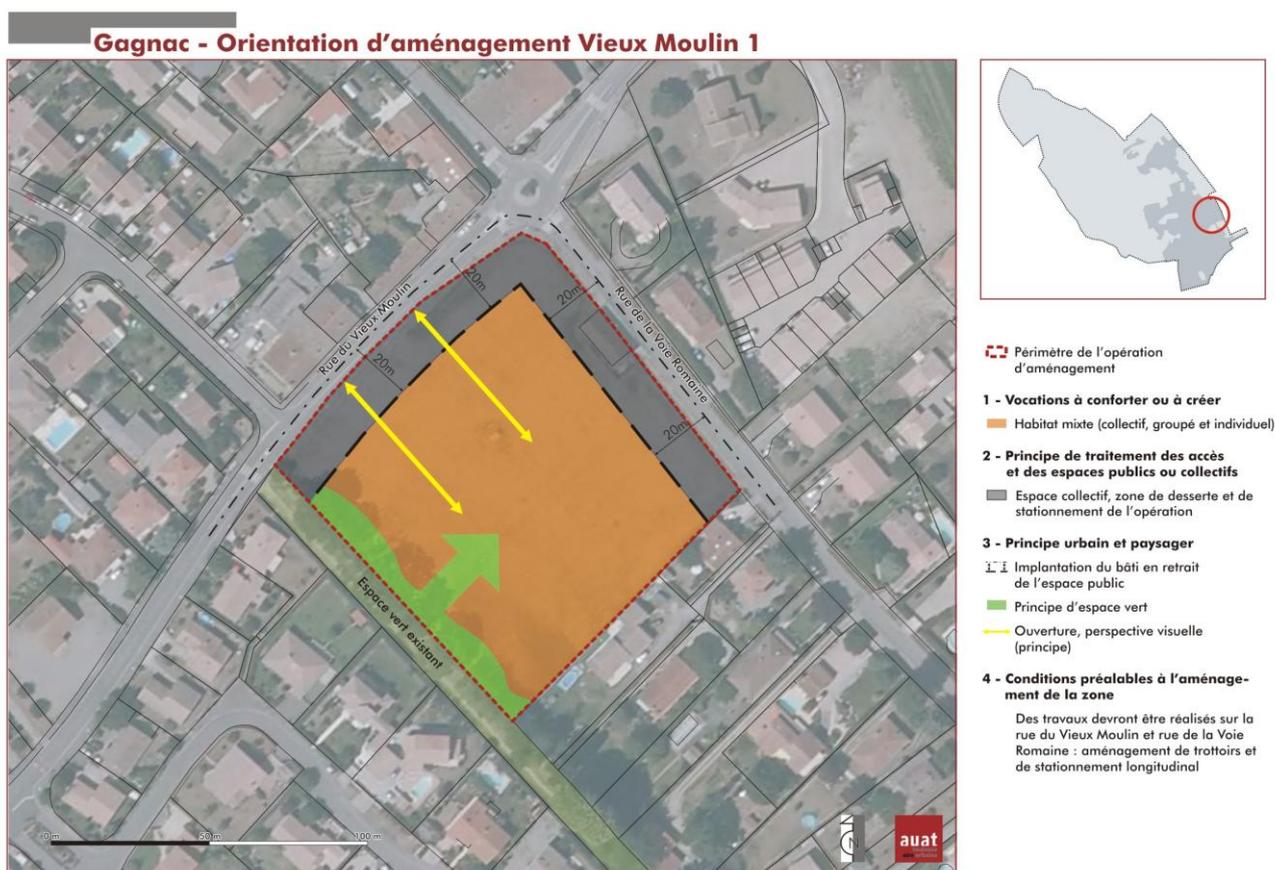
Objectifs recherchés

L'orientation d'aménagement du « Vieux Moulin 1 » a pour objectif de favoriser l'accueil d'habitat mixte, qui pourrait s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti en privilégiant le collectif en bordure de voies et l'individuel groupé en limite de l'habitat pavillonnaire existant. L'enjeu est également d'affirmer une certaine frontalité en retrait de la voie avec des ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot pour être en cohérence avec le bâti villageois en front de rue situé en face.

Les accès depuis les voies existantes seront localisés en cohérence avec le projet autorisé. L'orientation d'aménagement fixe seul un principe de zone de desserte intégrant voies et stationnement dans la bande de retrait du bâti par rapport aux voies.

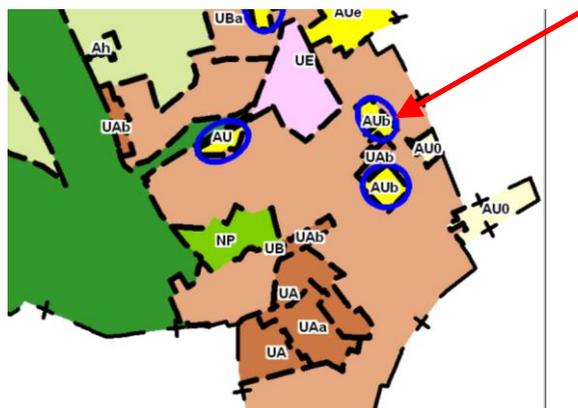
Au niveau paysager, l'îlot est limitrophe d'un espace vert paysagé et planté qu'il serait intéressant de prolonger et d'intégrer à l'opération sous forme de « coulée » verte.

Orientation d'aménagement



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT – VIEUX MOULIN 2

Situation



CONTEXTE ET ENJEUX URBAINS

Enjeux urbains à l'échelle de la ville

Le secteur du « Vieux Moulin 2 » a une superficie de 0,7 ha et est situé à proximité du centre-ville (500m environ).

Il est relié à ce dernier relié par les rues de la Voie Romaine et la rue du Vieux Moulin.

Il s'agit d'un îlot libre de constructions, qui constitue un reliquat de l'urbanisation établie récemment.

L'enjeu est de conforter l'urbanité de ce secteur proche du centre-ville, en favorisant un secteur d'habitat mixte avec des conditions d'accès définies depuis la rue de la Voie Romaine.

Périmètre de l'orientation d'aménagement



OBJECTIFS ET ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

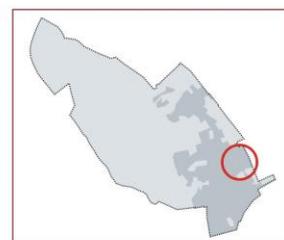
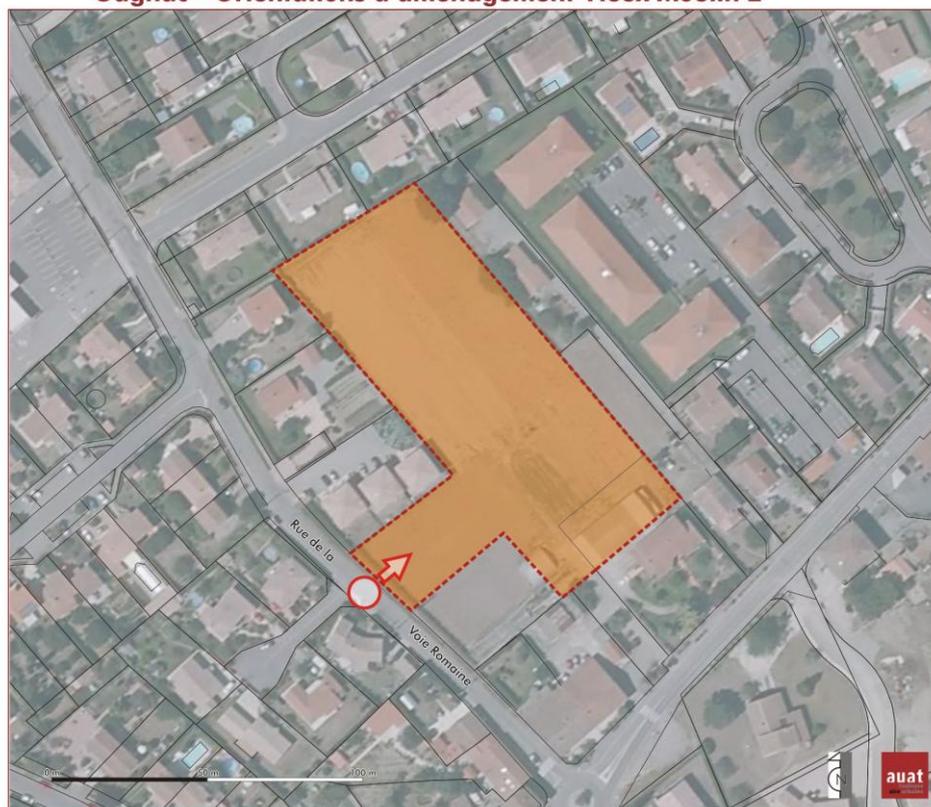
Objectifs recherchés

L'orientation d'aménagement du « Vieux Moulin 2 » a pour objectifs de favoriser l'achèvement de l'urbanisation de ce secteur en « dent creuse » avec l'accueil d'habitat mixte, tout en s'intégrant harmonieusement à l'environnement bâti.

L'enjeu est également de maîtriser les conditions d'accès de ce secteur, ainsi un seul accès est identifié dans le schéma d'orientation (et dans le règlement graphique) depuis la rue de la Voie Romaine.

Orientation d'aménagement

Gagnac - Orientations d'aménagement Vieux Moulin 2



▬ Périmètre de l'opération d'aménagement

1 - **Vocations à conforter ou à créer**

■ Habitat mixte (collectif, groupé et individuel)

2 - **Principe de traitement des accès et des espaces publics ou collectifs**

➔ Principe d'accès de l'opération

○ Croisement avec rue à traiter

4 - **Conditions préalables à l'aménagement de la zone**

Des travaux devront être réalisés sur la rue du Vieux Moulin et la rue de la Voie Romaine : réalisation d'un trottoir

OBJECTIFS ET ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

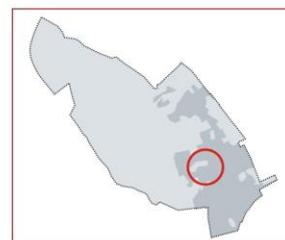
Objectifs recherchés

L'orientation d'aménagement du secteur « route de Toulouse (RD63) » a pour objectif de favoriser l'accueil d'habitat mixte en s'inscrivant dans un contexte urbanisé proche du centre ville et de l'habitat collectif localisé en face le long de la RD63.

L'enjeu est d'affirmer une certaine densité d'accueil avec un bâti en collectif adossé en front de l'axe RD63 et en retrait de cette voie permettant l'aménagement d'une bande verte paysagée. Des ouvertures de type perspectives visuelles vers le cœur d'îlot seront conseillées pour éviter l'effet « barrière visuelle » des constructions. Il sera privilégié de l'habitat individuel ou groupé en limite d'habitat pavillonnaire existant. Enfin, l'accès sera obligatoirement depuis la rue de l'Oustalet, éloigné le plus possible du croisement avec la RD63.

Orientation d'aménagement

Gagnac - Orientation d'aménagement du secteur D 63



 Périmètre de l'opération d'aménagement

1 - Vocations à conforter ou à créer

 Habitat mixte (collectif, groupé et individuel)

2 - Principe de traitement des accès et des espaces publics ou collectifs

 Espace collectif, zone de desserte de l'opération

 Principe d'accès de l'opération

 Accès à prévoir à terme

 Croisement avec rue à traiter

3 - Principe urbain et paysager

 Implantation du bâti en retrait de l'espace public

 Principe d'espace vert

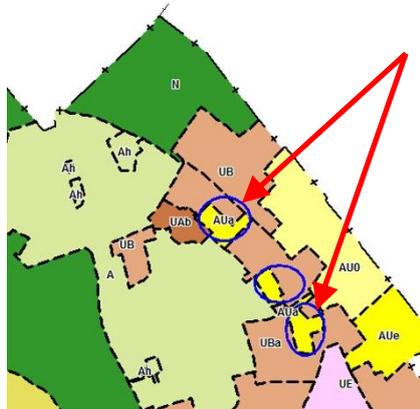
 Ouverture, perspective visuelle (principe)

4 - Conditions préalables à l'aménagement de la zone

Sans objet

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT – LA BEAUTÉ ET LA VOIE ROMAINE

Situation



CONTEXTE ET ENJEUX URBAINS

Enjeux urbains à l'échelle de la ville

Les deux territoires d'orientation d'aménagement sont situés au nord de la commune en limite de la rue de la voie Romaine et au sud du secteur de l'Esagnoulet. L'ensemble est situé dans un secteur d'habitat très aéré, initialement développé en habitat diffus du fait de l'assainissement non collectif.

Deux territoires sont identifiés : le secteur de la Beauté d'une surface de 1 ha et le secteur de la voie Romaine d'une surface de 1,95 ha. Ces territoires intègrent un foncier libre avec de grandes parcelles, et des potentialités de mutation d'habitat existant à proximité.

La voie romaine, soumise à un trafic important, nécessite aujourd'hui des travaux de requalification important pour être en mesure de desservir en toute sécurité les constructions existantes et celles à venir. Une première tranche de travaux permettra à court terme de réaménager la voie jusqu'au carrefour de la rue de Thuret. Les autres tranches ne sont pas encore programmées.

Périmètre de l'orientation d'aménagement



Aujourd'hui, ce territoire est desservi par le réseau public d'assainissement et son développement présente un enjeu important afin de permettre une évolution harmonieuse et d'assurer également un maillage et une continuité avec le développement futur de l'Espagnoulet.



OBJECTIFS ET ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

Objectifs recherchés

Les deux orientations ont pour objectif principal de favoriser un aménagement cohérent en terme de d'accès sur la rue de la Voie Romaine et en terme de maillage de voirie pour désenclaver ce foncier libre. Ainsi les deux secteurs identifient de façon précise les points de raccordement avec cette voie et dans une perspective de lien également avec le secteur de l'Espagnoulet à terme. Pour des raisons de sécurité, les accès sur la voie romaine ne seront pas considérés comme suffisants à la desserte d'une opération nouvelle tant que les travaux de requalification de la voie romaine n'auront pas été réalisés. Un maillage piéton vélos est également identifié qui s'inscrit dans une vision globale de projet inter-quartiers et de perméabilité et de lien entre l'Espagnoulet et la zone verte de Garonne.

Un autre objectif est également poursuivi, celui de favoriser l'accueil d'un habitat mixte qui s'inscrit harmonieusement dans le tissu pavillonnaire environnant.

Sur le secteur de la Beauté, l'enjeu est d'affirmer à proximité du hameau de la beauté un front bâti en continuité avec le bâti villageois du hameau, ce bâti serait implanté en retrait par rapport à la voie, permettant l'accueil de quelques places de stationnement. Un habitat mixte est à favoriser.

Sur le secteur de la Voie Romaine, l'enjeu est de permettre un maillage et une desserte cohérente de ce foncier libre, avec l'accueil d'un habitat mixte.

Orientation d'aménagement

Gagnac - Orientation d'aménagement du secteur La Beauté-Voie Romaine

