



# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

## Ramonville Saint-Agne



### 3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.) :

#### 3.5. - "Les Floralies"



*Ch. Lubeau*

*Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal*

## "LES FLORALIES"

### 1. Localisation

#### Le secteur 1AU au règlement graphique



Source : Règlement graphique

Les orientations d'aménagement et de programmation des Floralies font écho à la zone 1AU du P.L.U. Celle-ci comprend un secteur 1AUa qui matérialise la seconde phase de l'opération. Aujourd'hui, à la date d'arrêt du document la phase n°1 est en cours de réalisation.

**Un document d'information (5.4) est annexé au P.L.U. pour compléter les O.A.P.**

### 2. Les objectifs affichés

La copropriété Les Floralies a été construite en 1977 et souffre de malfaçons depuis l'origine. Composée très majoritairement de bailleurs privés, cette copropriété de 277

logements n'a cessé de se dégrader tant sur les parties communes que les parties privatives.

C'est ainsi qu'en 2003, les autorités publiques ont signé une convention thématique sur les copropriétés en difficultés, inscrivant Les Floralies comme étant prioritaire pour faire l'objet d'un Plan de Sauvegarde.

Dans cette optique le PACT ARIM s'est vu confier la réalisation d'une étude préalable à la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde comprenant une analyse sociale, comptable, technique et de l'état du bâti de la copropriété.

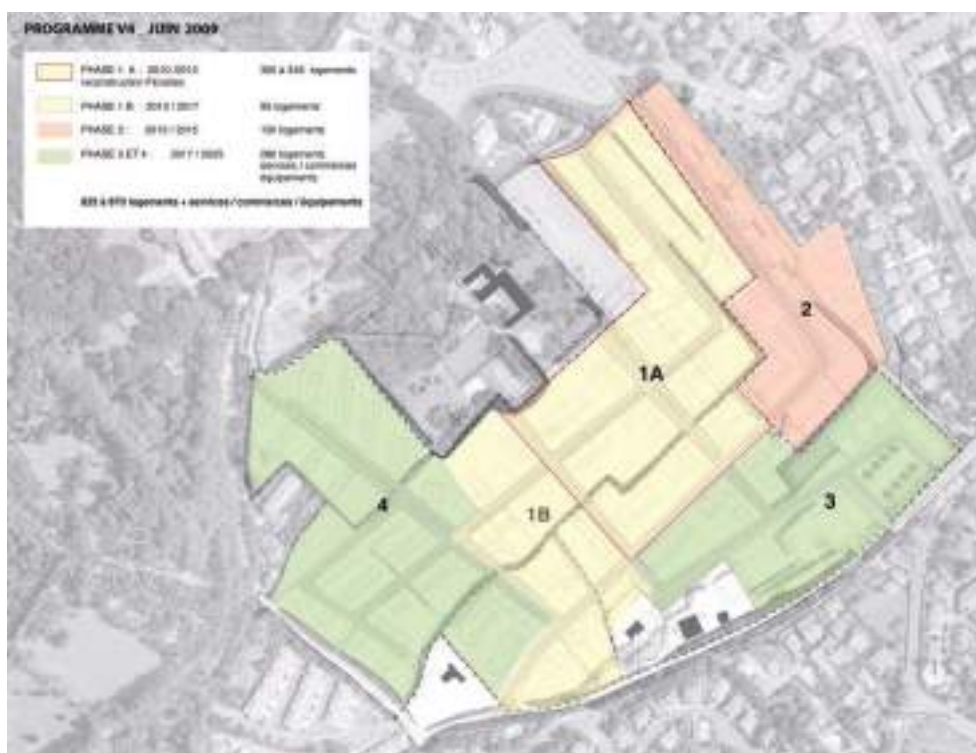
Les désordres relevés par l'étude technique concernent aussi bien les parties privatives que les parties communes. Les dysfonctionnements sont tels qu'une réhabilitation de la copropriété ne présentait aucune garantie de bonne fin et de pérennité, malgré des investissements très importants (16 millions d'Euros).

La solution retenue par les autorités publiques est une opération de reconstruction-démolition des immeubles dans le cadre d'un projet participatif de renouvellement urbain.

Le Plan de Sauvegarde des Floralies, approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 avril 2008, constitue le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficultés. Il a une durée de vie de cinq ans et définit un ensemble d'actions de façon cohérente et concertée.

Le Plan de Sauvegarde a pour but de permettre notamment la réalisation et la participation au financement de travaux conservatoires et de sécurité des parties communes pour le maintien de bonnes conditions d'habitabilité et de sécurité jusqu'à la vacance totale de la copropriété, ainsi que d'organiser le relogement des habitants des Floralies.

L'orientation d'aménagement a pour but d'accompagner la phase opérationnelle de ce projet de reconstruction-démolition en identifiant les principes d'organisation à respecter. Cette reconstruction qui précédera la démolition se fera sur une emprise de 4,3 hectares pour accueillir un total de 300 à 345 logements pour les Floralies nouvelles. Il apparaît donc nécessaire d'intégrer l'opération à un projet urbain plus vaste afin de créer un nouveau quartier cohérent dans son ensemble et intégré dans le tissu urbain limitrophe. Ce projet s'inscrit, par ailleurs, dans une démarche d'Ecoquartier.



### 3. Projet et principes d'aménagement retenus

#### ▶ Une opération présentant un intérêt général

- Projet de renouvellement urbain : une opération de reconstruction-démolition de la copropriété Les Floralies, dans le cadre d'un projet urbain plus vaste ;
- Une opération de reconstruction-démolition adossée au Plan de Sauvegarde de la copropriété qui définit de façon cohérente et concertée un ensemble d'actions ;
- Dans un objectif de développement durable : densifier, conformément aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain (PDU), le long des axes de transport afin de limiter la circulation automobile ;
- Pour permettre de renforcer l'habitat locatif social sur la commune, toujours déficitaire en terme d'offre de logements à caractère social ;
- A partir de la réalisation d'une bonne desserte de ce secteur, la création d'un nouveau quartier intégré au bon fonctionnement de la ville par l'installation des principales fonctions urbaines : habitat, activités, commerces, services, équipements publics et espaces publics.

#### ▶ Un projet dans une démarche d'Ecoquartier

Cette démarche s'appuie sur un certain nombre d'éléments fondamentaux :

- Les espaces de nature du site ;
- L'accueil de population mixte;
- Des modes de transports ou déplacements permettant de proposer une alternative à la voiture ;
- Des espaces publics de qualité ;
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales ;
- La mixité des fonctions et une diversité de l'offre de logements dans le cadre d'une densité adaptée à l'insertion de ce nouveau quartier dans la ville ;
- Des implantations de constructions permettant de bénéficier d'une bonne orientation bioclimatique.

#### ▶ Les principales caractéristiques du projet proposé

##### La diversité des fonctions

- Habitat : environ 850 logements à échéance 2025, dont 300 à 345 logements dans le cadre de la reconstruction à terme 2012 ; et dont 150 logements reconstruits après la démolition des Floralies, à terme 2015 ;
- Espaces publics : places, squares, espaces verts à vocation rencontre détente ;
- Programme d'équipements publics ;
- Commerces, services et activités tertiaires : environ 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à échéance 2017-2025.

##### La diversité des formes urbaines

- Un dégradé de hauteurs allant du R+1 au R+3 partiel en cœur d'îlot et R+3 et R+4 partiel sur le bord des chemins creux et l'ancienne emprise des Floralies ;
- De l'habitat individuel, intermédiaire et collectif s'inscrivant dans la pente.

##### La mixité sociale

Avec pour objectif la réalisation d'au moins 30% de logements sociaux locatifs en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).



### La desserte et le maillage du futur quartier

L'accroche du projet à un maillage viaire, piétons & vélos et transports en commun assurant une mise en relation avec les quartiers environnants et une perméabilité.

Une accroche forte de ce nouveau quartier au réseau de transports en commun, prenant en compte :

La proximité des TCSP :

- Le Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) sur le boulevard François Mitterrand jusqu'à la station de métro Ramonville ;
- Le projet Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) sur l'avenue Tolosane à échéance de 2013 ;

La volonté est d'implanter un transport en commun traversant ce nouveau quartier.

#### ► **La réalisation du projet**

Le programme prévisionnel se réalisera en deux phases :

#### ↳ La première phase dans la zone 1AU ouverte à l'urbanisation :

Elle permettra, la reconstruction des Floralies avec un programme compris entre 300 et 345 logements. Suivra la démolition de la copropriété dégradée et la construction sur cette emprise d'un programme de 150 logements. Pour terminer, des constructions viendront compléter le programme dans la continuité des Floralies reconstruites avec un nombre prévisionnel de logements de 110 environ.

Cette première phase sera donc dans sa totalité consacrée à la construction de 600 logements environ, dont, au minimum, 30% de logements sociaux locatifs.

<b>Phase 1</b>	<b>Nombre de logements prévisionnels</b>
Reconstruction des Floralies	300 à 345 logements
Démolition puis reconstruction	150 logements
Autres opérations d'habitat	110 logements
Total	545 à 605 logements

#### ↳ La deuxième phase dans la zone 1AUa, soumise à une procédure ultérieure :

Elle apportera un volume d'environ 280 logements pour le volet habitat. Des constructions destinées à des services, commerces et activités seront programmées. L'aménagement d'espaces publics tel qu'une place ouverte sur l'avenue de Suisse, accueillant les activités commerciales du quartier.

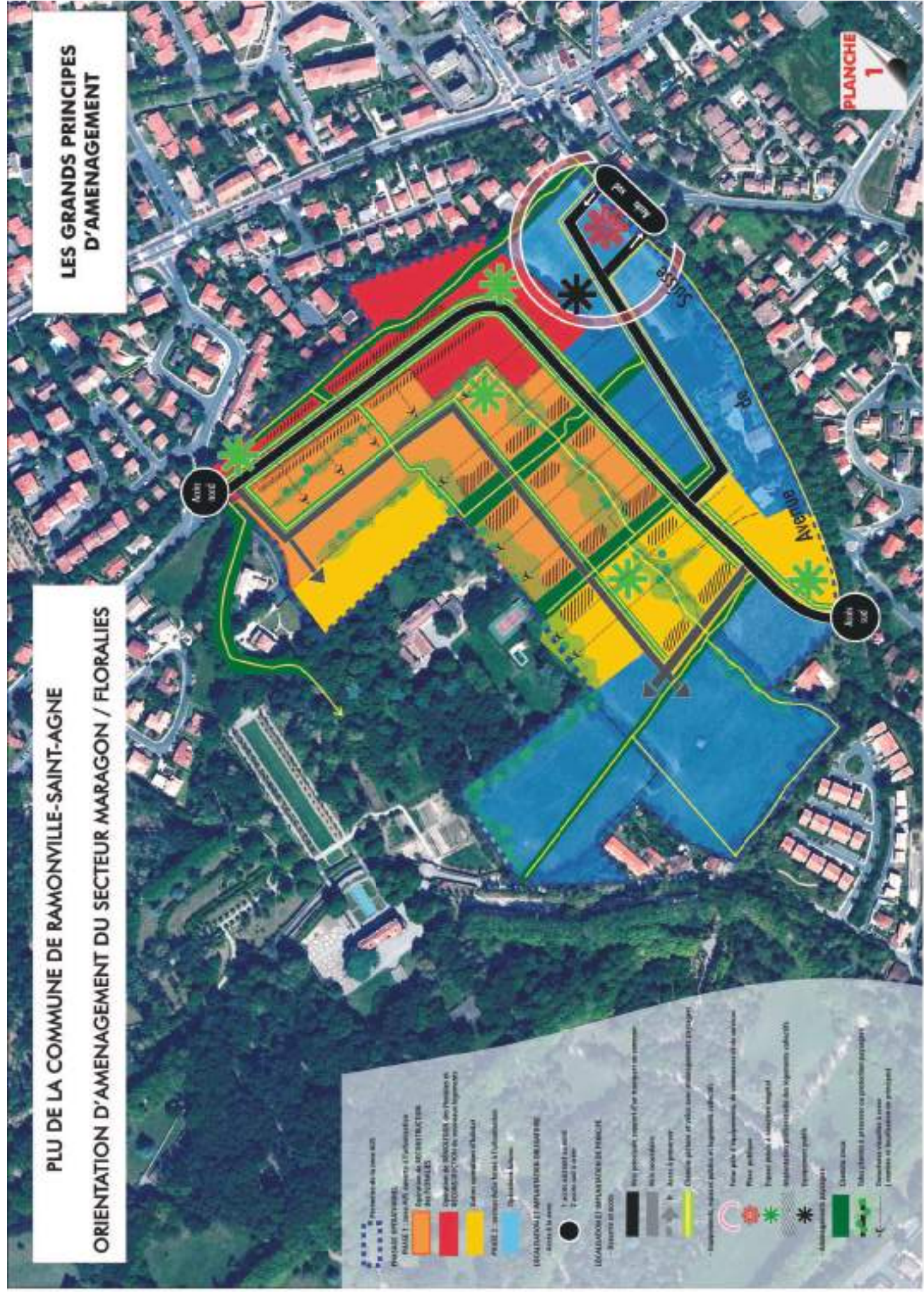
<b>Phase 2</b>	<b>Programme</b>
Logements	260 à 305 logements
Commerces et des services / activité tertiaire	6000 m <sup>2</sup> de SHON environ
Équipements publics	A préciser



# PLU DE LA COMMUNE DE RAMONVILLE-SAIN-ST-AGNE

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU SECTEUR MARAGON / FLORALIES

# LES GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT



- Présence de la zone UCL
- PROJET D'AMENAGEMENT**  
 PLAGE 1 : zones UCL, zones UCL-Administrative  
 Opérations de RECONSTRUCTION des LOGEMENTS  
 Opérations de RECONSTRUCTION des Maisons et APPARTEMENTS des maisons logeables  
 Autres opérations urbaines
- PLAGE 2 : zones UCL-Service à l'Urbanisation**  
 Opérations d'Urbanisation
- LEGENDAIRES ET AMENAGEMENTS ORIENTATIVES**  
 Accès à la voie  
 1 : axe principal  
 2 : axe local  
 3 : axe d'axe
- LEGENDAIRES ET AMENAGEMENTS DE FINALE**  
 Réserve au 100%
- Non protégée, respect de la végétation existante  
 Non protégée  
 Accès à piétons  
 Gestion globale et plus avec aménagement d'espaces  
 Aménagement, espace public et logement (SPP/20)
- Favorable à l'implémentation de constructions et de services  
 Place publique  
 Favorable à l'implémentation  
 Aménagement public et plus avec aménagement d'espaces
- Aménagement public
- Création zone  
 Tous projets à préserver ou production paysagère  
 Favorable à la création  
 Favorable à la préservation paysagère



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR MARAGON / FLORALIES

## LES ILOTS ET

## LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DE LOGEMENTS



## LES IMPLANTATIONS ET LES HAUTEURS DES BÂTIMENTS

