

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
COMMUNE DE LABASTIDETTE



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER ARRETE

5 Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P)

5.1 OAP sectorielles

P.L.U :

Arrêté le 09/12/2024

Approuvé le

Exécutoire le



7 rue de Lavoisier
31700 BLAGNAC
Tél : 05 34 27 62 28
contact@paysages-urba.fr

5.1



**LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
O.A.P SECTORIELLES**



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Une OAP, qu'est-ce que c'est ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont le principal outil du projet d'aménagement et de la planification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Grâce aux dernières évolutions législatives, notamment la loi ALUR, le champ d'application des OAP s'est renforcé les définissant comme de véritables outils de projet.

Cet outil permet de définir les principes d'aménagement portés par la collectivité sur des secteurs stratégiques du développement urbain. Les OAP peuvent porter sur des quartiers, des îlots, ou des secteurs à mettre en valeur, à réhabiliter, à restructurer ou à aménager (L 151-7 du CU).

LABASTIDETTE souhaite maîtriser son développement urbain en mettant en place des principes d'aménagement compatibles avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La mise en place de cet outil permet d'orienter l'aménagement des secteurs stratégiques sans que la collectivité n'en ait la maîtrise foncière.

La commune s'est saisie de ce dispositif offert par la révision de son PLU afin de structurer de nouveaux quartiers favorisant l'attractivité du territoire à travers le développement d'un parc de logements adapté aux aspirations de la population locale et celle à accueillir.

Cadre législatif et modalités d'application :

Article L151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet **d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements** et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-6-1 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L151-6-2 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur les continuités écologiques**. »

Article L151-7 du CU :

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour **mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;**

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur **des quartiers ou des secteurs** à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de **schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole **intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.**

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III. - Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Article R151-6 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en **compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces** dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Article R151-7 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la **conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites** et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre **culturel, historique, architectural ou écologique**, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19. »



Article R151-8 du CU :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires **garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.**

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les **principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.** »

Article L152-1 du CU

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.** »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement, il est expressément prévu que cette **opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité** (source GRIDAUH).



Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation :

L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'habitat et à vocation économique envisagé sur la commune est articulé de la façon suivante :

Secteur	Échéance prévisionnelle	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus	Modalités d'urbanisation
Bordebasse- Derrière l'Église	2024-2025	14/16 logements / ha	1,6 ha	22/25 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
La Baute	Phase 1 : 2025-2027	29 logements / ha	0,86 ha	23/25 logements	1 opération d'aménagement d'ensemble
Duron	Phase 1 : 2025-2026 Phase 2 : 2030-2035	25 logements / ha	1,6 ha	40 logements	2 opérations d'aménagement d'ensemble
Gravats	2024-2025	10/12 logements / ha	0,77 ha	8/10 logements	Opération d'aménagement d'ensemble
Margalides	2025-2026	/	2,25 ha	/	Opération d'aménagement d'ensemble



RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD



AXE 1 : UN ENVIRONNEMENT A REVALORISER

I _ Préserver l'environnement labastidettois

Action 2 : Conserver les fonctions agricoles du territoire

- Gérer l'interface entre espaces agricoles et tissus urbanisés pour limiter les risques de conflits liés à l'exploitation agricole,

Action 3 : Orienter les choix d'urbanisation au regard des enjeux environnementaux et sanitaires

- Limiter l'exposition de la population aux risques identifiés en orientant l'urbanisation sur les sites sans enjeu,

II _ Maintenir l'identité paysagère locale

Action 2 : Privilégier une intégration qualitative des nouvelles constructions dans le tissu urbain et rural

- Faire des entrées de ville des marqueurs forts du paysage communal,
- S'inspirer des codes de l'urbanisation traditionnelle dans les nouveaux quartiers afin de faciliter leur intégration dans le paysage.

III _ Redonner à la nature une place dominante en zone urbaine

Action 1 : Préserver et développer le potentiel végétal des quartiers

- Renaturer les espaces publics trop minéralisés pour créer des îlots de fraîcheur urbains,
- Favoriser la nature en ville au sein des futurs secteurs de développement : plantations adaptées au changement climatique, gestion des eaux pluviales, espaces verts, densité...

Action 2 : Intégrer les enjeux de la trame verte et bleue dans les projets de développement :

- Traiter la lisière des franges urbaines de manière éco-aménageable pour limiter l'impact du développement urbain sur la biodiversité,
- Limiter l'artificialisation des sols et la consommation d'espaces naturels et agricoles dans la conception des projets urbains.

AXE 2 : UN TERRITOIRE ATTRACTIF A MAITRISER

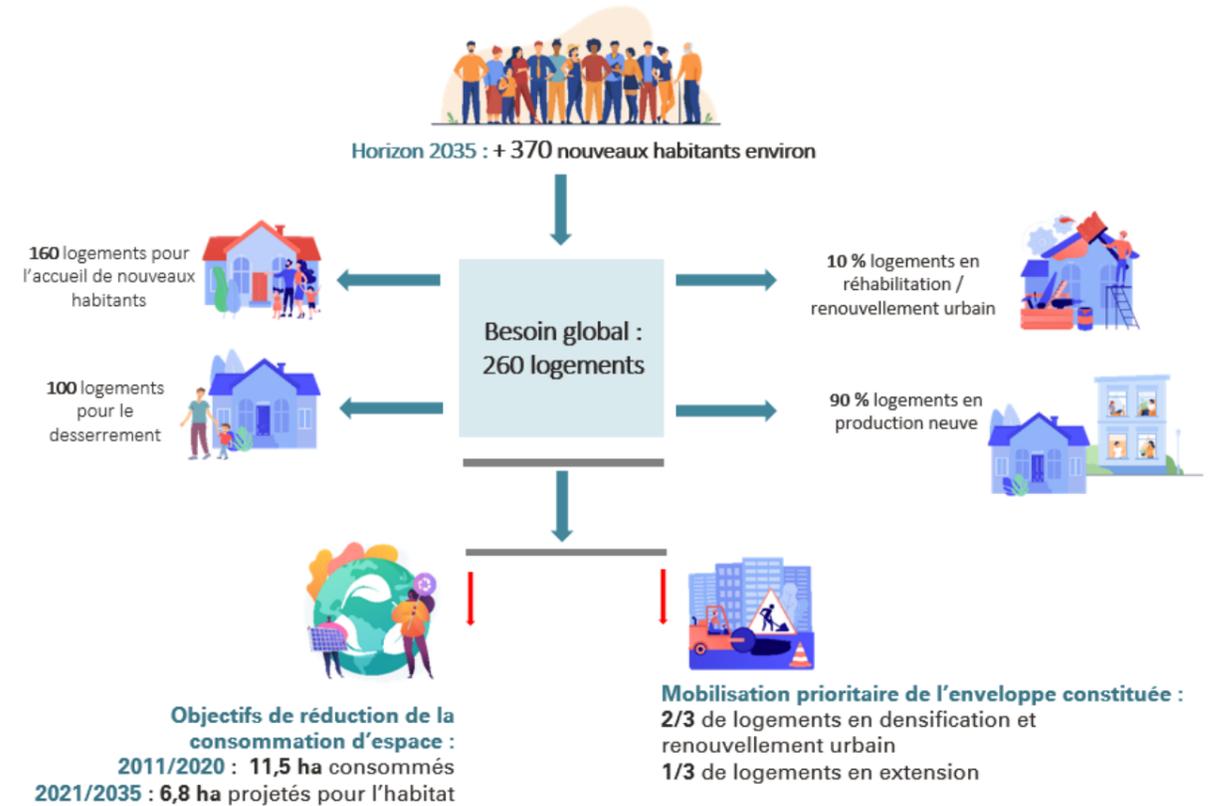
I _ Maîtriser le développement démographique et urbain pour maintenir la qualité de vie de Labastidette

Action 1 : Réguler l'accueil de nouveaux habitants

- Ainsi, le projet s'inscrit dans une démarche d'accueil d'environ 370 habitants supplémentaires à l'horizon 2035.

Action 2 : Assurer une production de logements suffisante et progressive

- Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants sur la commune mais aussi au desserrement des ménages, 260 logements doivent être produits à l'horizon 2035 principalement en densification et comblement des dents creuses.



II _ Structurer une organisation urbaine raisonnée

Action 1 : Valoriser l'enveloppe urbaine actuelle en privilégiant le développement urbain en intensification

- Avoir une gestion économe du foncier en orientant le développement de l'habitat sur les espaces situés en densification, ne nécessitant pas d'investissements de la collectivité et n'impactant pas les espaces agricoles ou naturels,
- Privilégier le développement dans le cœur de ville afin de renforcer la centralité autour du noyau historique offrant la mixité des fonctions répondant aux besoins des habitants.

Action 2 : Maintenir l'équilibre urbain / rural

- Accompagner une densité soutenable du tissu urbain afin de répondre aux objectifs du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine tout en accompagnant l'acceptation de la densité par les habitants (intimisation des parcelles, espaces collectifs...)

III _ Accompagner un parcours résidentiel complet

Action 1 : Renouveler les formes urbaines pour les adapter à de plus larges profils

- Diversifier le parc de logements dans sa localisation, sa taille, sa forme, son type, sa temporalité ... afin de répondre à une pluralité de profils,
- Privilégier l'urbanisation sous forme de quartier afin d'accompagner la production de différentes typologies de logements : maisons individuelles, maisons de ville, logements intermédiaires, petits collectifs ...
- Favoriser la production de logements à destination de toutes les générations, notamment des seniors en cœur de bourg au plus près des équipements et services de proximité.



AXE 3 : UNE OFFRE URBAINE A RENFORCER

I _ Conforter le commerce de proximité tout en promouvant le développement économique

Action 1 : Soutenir la centralité commerciale de proximité

- Maintenir et renforcer l'offre commerciale et de services en centre bourg,
- Accompagner la mixité fonctionnelle non nuisante au sein du tissu résidentiel.

Action 2 : Développer l'économie locale pour booster l'emploi

- Maintenir la complémentarité des activités présentes sur le territoire en développant une stratégie d'accueil d'activités favorisant la synergie entre les entreprises,
- Faire de la zone d'activités des Margalides une vitrine d'entrée sur Labastidette intégrée à l'échelle et à la stratégie intercommunale avec une enveloppe foncière de 2,3 ha.

II _ Garantir une offre urbaine cohérente avec les besoins des habitants

Action 2 : Mettre en valeur les espaces publics garants du cadre de vie et favorables au lien social

- Valoriser les espaces publics existants pour en faire des lieux de rencontres et d'animation,

- Créer des espaces publics au sein des secteurs de développement et porter une attention sur la qualité de leurs aménagements.

III _ Favoriser la mise en lien des espaces pour faciliter la mobilité

Action 1 : Accompagner la mobilité du quotidien

- Répondre à la demande locale en offrant aux habitants des alternatives efficaces au tout automobile notamment par l'amélioration du réseau de transport en commun,
- Structurer un réseau de déplacements qualitatif pour tous entre le centre-bourg et les polarités structurantes du territoire : pôle sportif, pôle d'équipements scolaires, future zone d'activités...
- Faire de la D23 la colonne vertébrale de la commune en poursuivant sa connexion au réseau de voies douces reliant les quartiers et les pôles structurants.

Action 3 : Apaiser les déplacements

- Organiser une offre de stationnement satisfaisante pour limiter les conflits d'usages,
- Sécuriser les modes de liaisons entre le centre et les espaces périphériques afin d'améliorer l'accessibilité des usagers,



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE SECTEURS « HABITAT »



- 1. Secteur Bordebasse/Derrière l'église
- 2. Secteur La Baute
- 3. Secteur Gravat



SECTEUR 1

BORDEBASSE / DERRIERE L'EGLISE

1. SITUATION ET LOCALISATION



Périmètre de l'OAP

Surface : 1,6 ha.

Le secteur « **Bordebasse-Derrière l'église** » se situe au cœur de ville de Labastidette. Le terrain bénéficie d'une situation stratégique, à proximité immédiate du centre-bourg de Labastidette, de ses équipements scolaires et sportifs.

Il se situe à proximité d'un tissu urbain peu dense au Nord (habitat de type individuel) et de formes urbaines plus compactes au contact immédiat du centre ancien (petit collectifs). Une première tranche est en cours d'aménagement et proposera de l'habitat mixte.



CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDES



Desserte :

- Accès par la route principale RD 23
- Accès par la rue des Pyrénées



Sensibilité environnementale et paysagère du site :

- Aménagement en cours de la tranche 1 de l'opération
- Zone agricole jouxtant la zone à l'Ouest et au Sud
- Tissu urbain résidentiel de type pavillonnaire au Nord
- Proximité du bourg historique et des services et équipements
- Maintien de la végétation existante (petits taillis, bosquets)



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

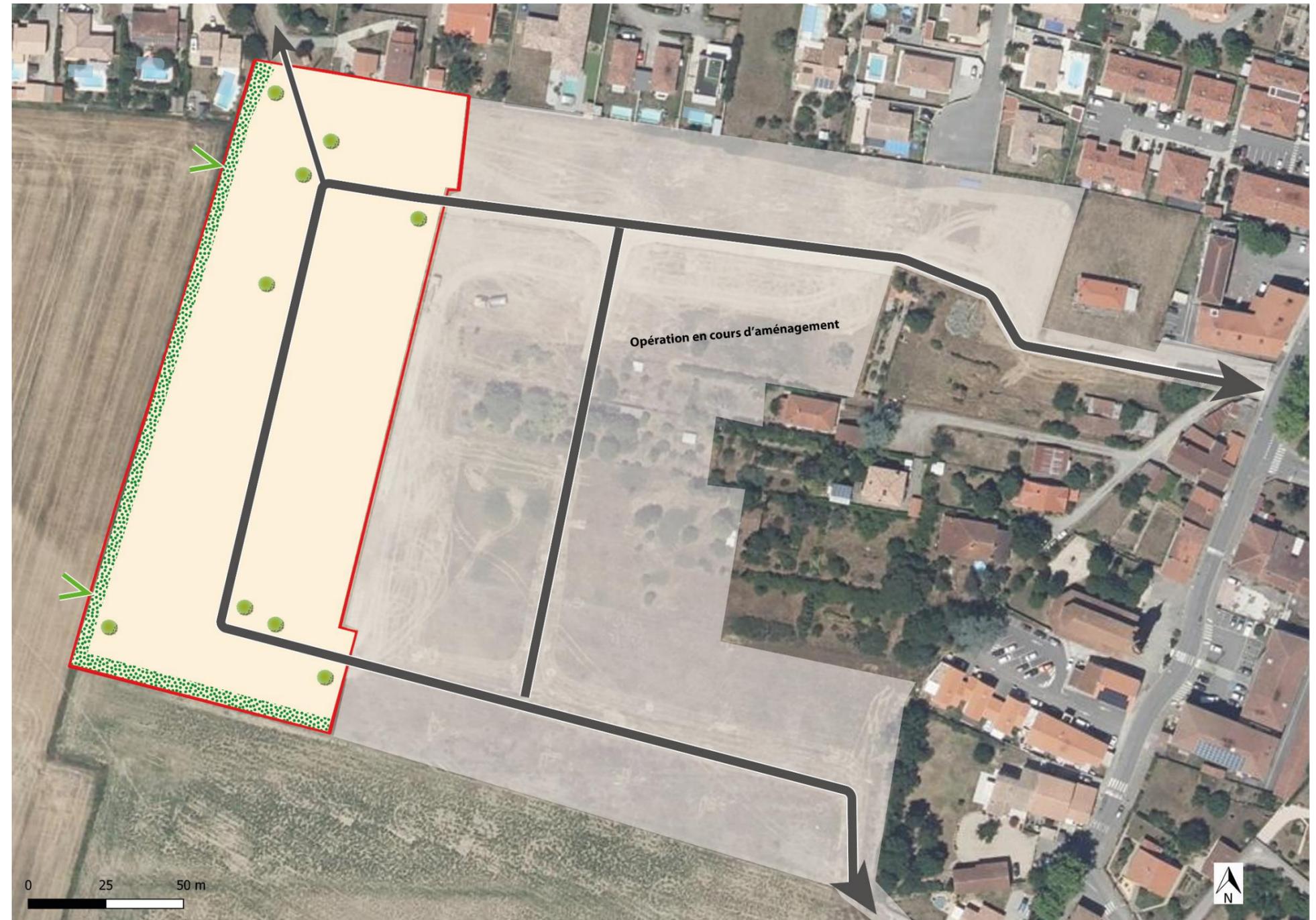
- Périmètre de l'OAP
- Principe de voie de desserte mixte
- Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
- Accompagnement paysager ponctuel
- Cône visuel sur la forêt de Labarthe

TYPLOGIE:

- Logements individuels continu et/ou de type pavillonnaire

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 1,6 ha
- 22 à 25 logements attendus
- Densité brute : 14 à 16 lgts/ha





PROGRAMMATION

- La vocation principale de cette OAP est résidentielle avec un type de logements individuels.
- 22 à 25 logements sont attendus.

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se constitue de logements individuels de type continu et/ou maison individuelle discontinue.

PRINCIPES PAYSAGERS

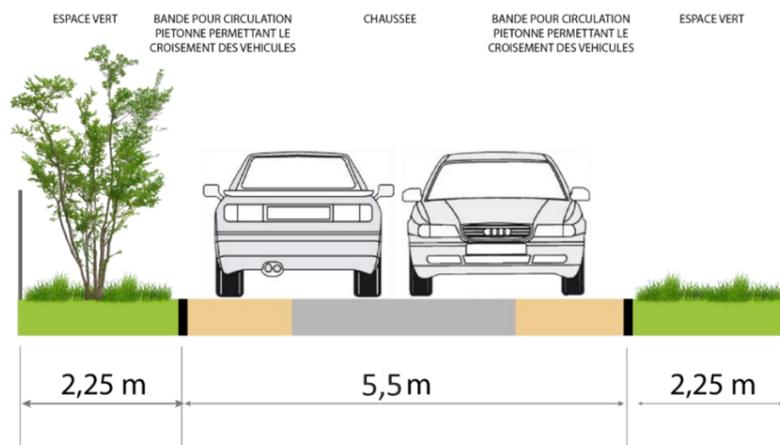
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.
- Des percées visuelles sur la forêt de Labarthe seront maintenues en aménageant un axe de composition non bâti et traité de manière à souligner et mettre en valeur le cône de vue.

RESEAU DE VOIES

Gabarit :

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.

Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



RESEAU PLUVIAL

- La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (voies de circulation, zones de stationnement etc.).
- La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Figure 1 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage



SECTEUR 2

LA BAUTE

1. SITUATION ET LOCALISATION



 Périmètre de l'OAP

Surface : 0,86 ha.

Le secteur « **La Baute** » se situe au Nord-Ouest de la commune, enchevêtré dans un tissu résidentiel. Accessible au Sud par le chemin de Labarthe.

Proche du cœur de ville, cet espace est en limite de zone agricole sur son pourtour Nord et s'intègre à de l'habitat individuel diffus au Sud.

La programmation de cette OAP repose ainsi sur une vocation résidentielle de type mixte. Il s'agira d'inscrire ce quartier en continuité avec le tissu urbain dans lequel il s'insère. Il sera ponctué d'espaces publics et d'espaces paysagers et de gestions des eaux pluviales.



2 CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE D'ETUDES



Desserte :

- Accès par le chemin de Labarthe

Sensibilité environnementale et paysagère du site :

- Zone agricole jouxtant la zone
- Tissu urbain résidentiel de type pavillonnaire



IMAGE DU POSSIBLE / PROPOSITION D'AMENAGEMENT



Programmation :

- logements collectifs
- logements individuels (continu ou maison individuelle)
- espaces publics
- espaces paysagers et de gestion du pluvial

Surface : 0,86 ha



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie de desserte mixte
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrate)
-  Espace collectif paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
-  Accompagnement paysager ponctuel
-  Espace public à aménager

TYPLOGIE:

-  Logements collectifs et/ou intermédiaires
-  Logements individuels

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 0,86 ha
- 23/25 logements environ
- Densité brute : 28 lgts/ha

PHASAGE:

- 1 opération d'aménagement d'ensemble attendue





PROGRAMMATION

- La vocation principale de cette OAP est résidentielle avec un type de logements individuels et collectifs.
- 23 à 25 logements sont attendus.
- De petits espaces publics ponctuels et paysagers sont attendus.

TYPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut constitué de :
 - logements individuels : de type continu et/ou maison individuelle discontinues.
 - logements collectifs et/ou intermédiaires

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 3 : source : SAS Amethyste invest



Figure 2 : Opération Chemin de Lestang à Toulouse

PRINCIPES PAYSAGERS

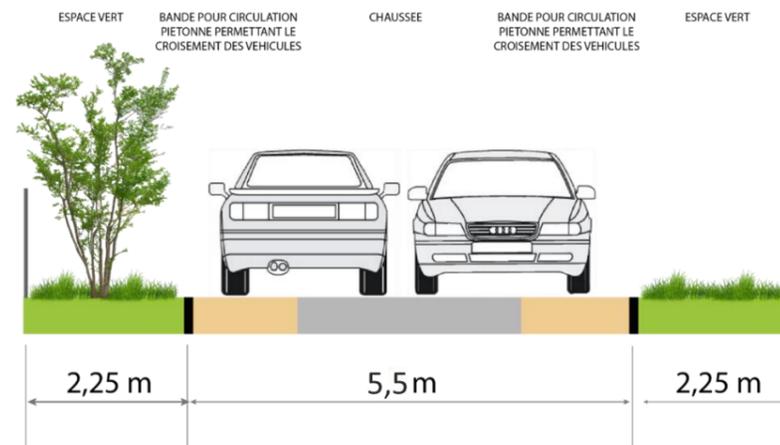
- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des noues et du bassin de rétention.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.

RESEAU DE VOIES

Gabarit :

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.

Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



RESEAU PLUVIAL

- La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement etc.).
- La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins

- d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Figure 4 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage



SECTEUR 3

GRAVATS

1. SITUATION ET LOCALISATION



 Périmètre de l'OAP

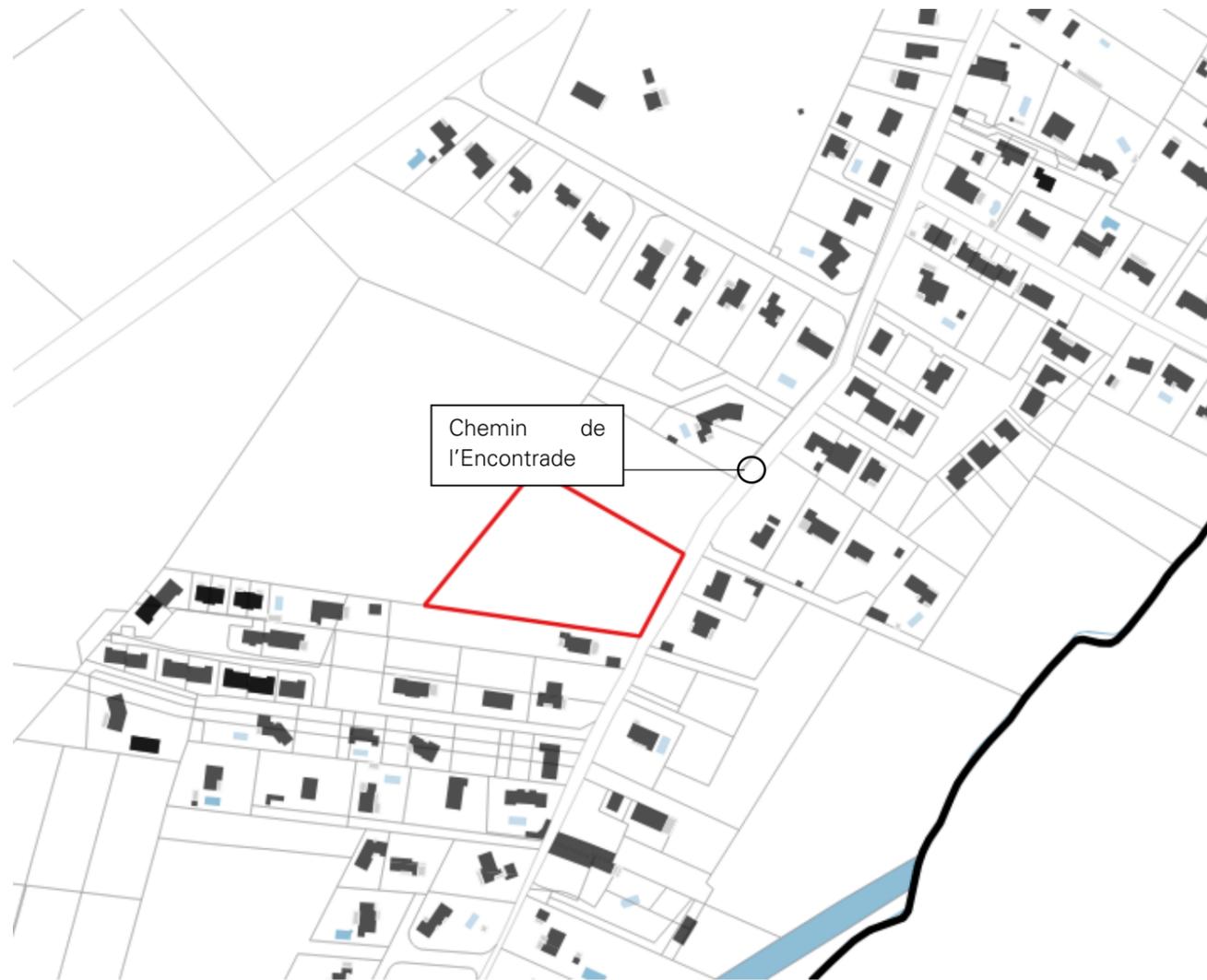
Surface : 0,77 ha.

Le secteur « **Gravats** » se situe au Sud de la commune. Accessible depuis le chemin de l'Encontrade, la parcelle est pleinement intégrée dans l'enveloppe urbaine ; le tissu dans lequel elle s'insère est purement résidentiel.

Le projet attendu est à vocation résidentielle.



2 CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE



Desserte :

- Accès par le chemin de l'Encontrade

Sensibilité paysagère du site :

- Tissu urbain résidentiel alentour :
 - o Maison individuelle



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe de voie de desserte à double sens
-  Cheminement doux ou trottoir
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Aire de stationnement (à titre indicatif)
-  Espace vert paysagé et collectif à aménager
-  Accompagnement paysager ponctuel (à titre indicatif)

TYPLOGIE:

-  Logements individuels

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

-  Surface aménagée : 0,77 ha
-  8 à 10 logements attendus
-  Densité brute : 10 à 12 lgts/ha





PROGRAMMATION

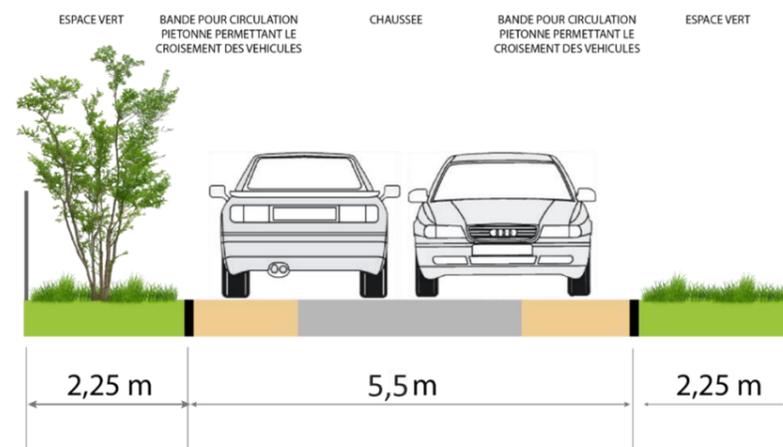
- La vocation principale de cette OAP est résidentielle.
- 8 à 10 logements de type individuels sont attendus.

RESEAU DE VOIES

Gabarit :

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.

Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



PRINCIPES PAYSAGERS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des noues.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les espaces agricoles ou non aménagés et permettent la circulation de la faune et la flore.

RESEAU PLUVIAL

- La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement etc.).
- La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Figure 5 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE DENSIFICATION ET RENOUVELLEMENT URBAIN



6

5

4

3

2

1

N

U

Z

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A

R

O

N

A



a) Synthèse des secteurs

Secteur	Densité moyenne (Aménagements connexes compris : voies, réseaux, espaces verts, ...)	Surface aménagée	Volume de logements attendus
Secteur 1	6 logements /ha	0,38 ha	2/3 logements
Secteur 2	90/100 logements /ha	0,89 ha dont 0,31 ha pour l'habitat	28/32 logements
Secteur 3	7 logements /ha	0,55 ha	2/3 logements
Secteur 4	18/30 logements /ha	0,33 ha	6/10 logements
Secteur 5	12 à 16 logements/ha	1 ha	12/16 logements
Secteur 6 – Duron	Cf Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation		



SECTEUR 1

1. SITUATION ET LOCALISATION



 Périmètre de l'OAP

Surface : 0,38 ha.

Le périmètre retenu se situe à l'entrée Nord de la ville. Accessible à l'Est depuis la route principale (RD 23).

Il est directement enveloppé d'un tissu urbain résidentiel composé de maisons individuelles qui se sont établies dans une logique de développement d'abord linéaire. Aussi, il est aujourd'hui totalement inséré dans l'enveloppe urbaine du fait de son extension via des opérations ultérieures de caractère plus pavillonnaire.

Dans une même logique, la programmation de cette OAP permet d'encadrer la densification dans un tissu uniquement résidentiel.



2 CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE



Desserte :

- Accès par la route principale RD 23



Sensibilité environnementale et paysagère du site :

- Tissu urbain résidentiel alentour :
 - o Au sud-ouest : secteur d'urbanisation discontinue du noyau historique
 - o Au sud et à l'est : extensions pavillonnaires du centre



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel
-  Constructions existantes conservées

TYPLOGIE:

-  Logements individuels

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 3 800 m²
- 2 à 3 logements attendus
- Densité brute : 6 logts/ha

INTEGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT :

- L'objectif est de structurer et d'optimiser ce foncier propice à une densification parachevant un ensemble pavillonnaire.





CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE



Desserte :

- Accès par la route principale RD 23
- Accès piétonnier depuis la route de l'aérodrome RD 23D
- 2 emplacements réservés sont identifiés pour la requalification du centre-bourg



Sensibilité environnementale et paysagère du site :

- Zone urbaine dense historique
- Equipements publics et de proximité
- Tissu urbain résidentiel alentour pavillonnaire



IMAGE DU POSSIBLE / PROPOSITION D'AMENAGEMENT



Programmation :

- Résidence pour séniors
- Espace public paysager et stationnements
- Requalification de la RD 23



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal
-  Accès et desserte existants à conserver
-  Cheminement doux
-  Requalification de la D23
-  Espace public végétalisé à requalifier et stationnement
-  Accompagnement paysager ponctuel
-  Stationnement / espace public végétalisé

TYPOLOGIE:

-  Logements collectifs

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

-  Surface du périmètre 8 912m² environ
-  28 à 32 logements attendus à destination des séniors





PROGRAMMATION

- Cette OAP prévoit notamment la requalification de l'espace public sur le parvis de la mairie. Un espace public végétalisé et de stationnement est attendu (emplacement réservé).
- Une attention particulière sera portée aux continuités piétonnes avec le bourg.
- Du logement à destination des personnes âgées est attendue à proximité des commerces/services/
- Un espace public de stationnement et paysager est attendu, notamment aux abords de la RD 23, dont le franchissement devra être reconsidéré.

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

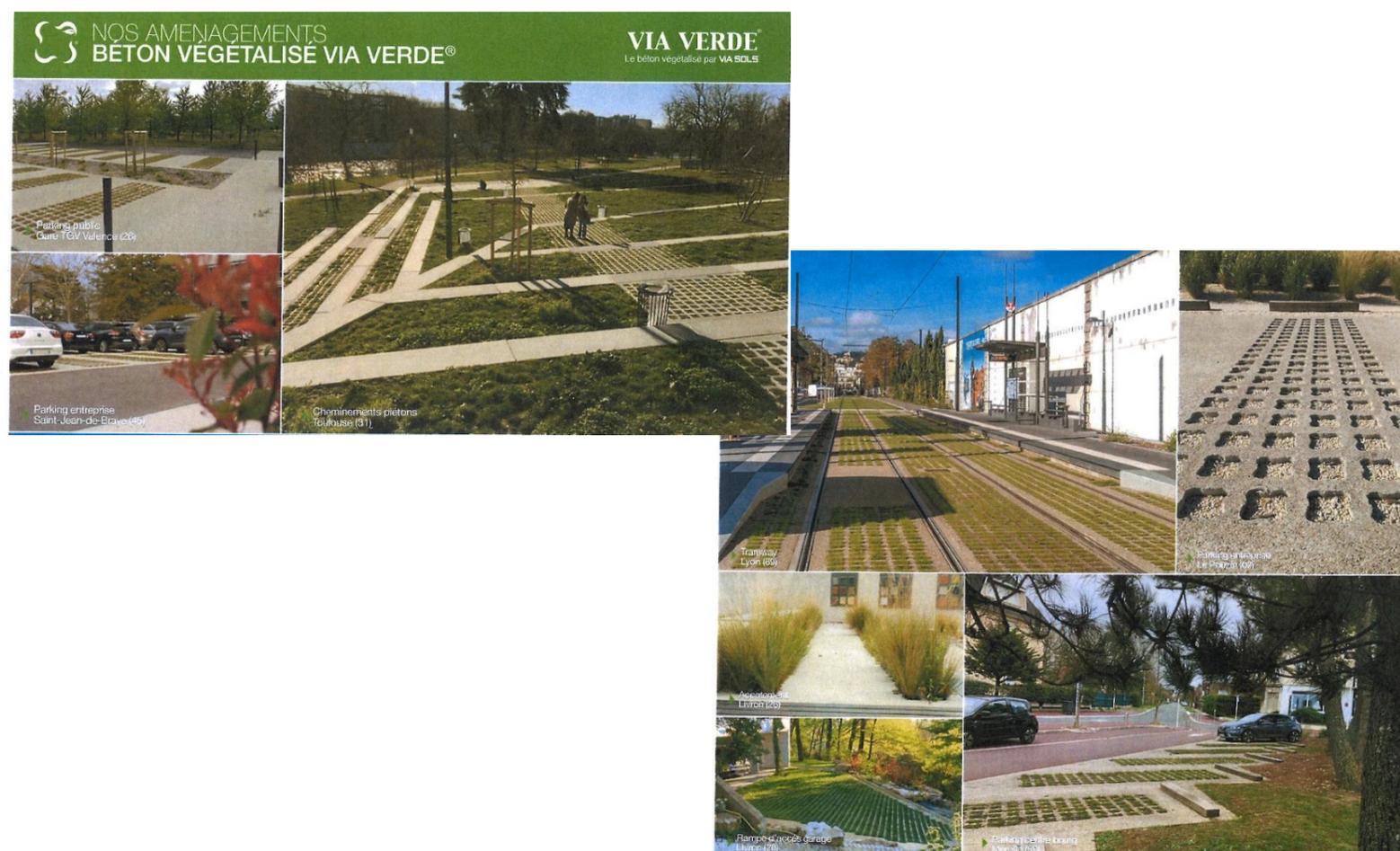
- Le projet se veut constituer de logements collectifs, de type résidence séniers.

Une illustration est proposée à titre indicatif.



PRINCIPES PAYSAGERS ET PARVIS DE LA MAIRIE

- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces publics paysagers afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Ces espaces devront être accompagnés de plantations d'essences locales.
- Une place importante dans la requalification du parvis de la Mairie et de la RD23 sera donnée au végétal afin de déminéraliser l'espace public.





SECTEUR 3

1. SITUATION ET LOCALISATION



 Périmètre de l'OAP

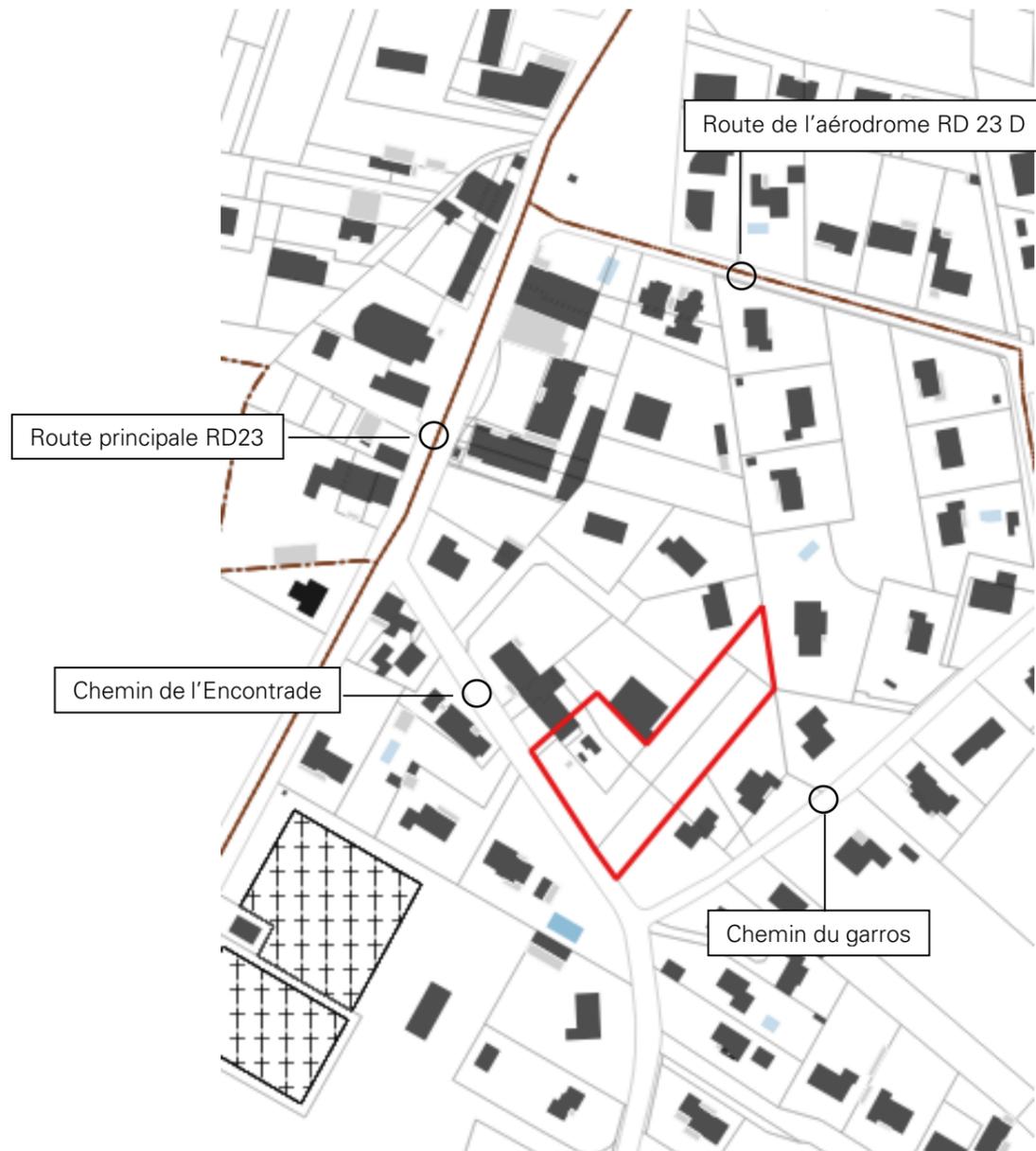
Surface totale : 0,34 ha.

Le secteur se situe au Sud de la mairie et à proximité directe du secteur de l'OAP de requalification du centre.

Ce périmètre est aussi actuellement desservi par la rue de l'Encontrade. Cette dent creuse bénéficie de la proximité des services et équipements de proximité tels que la Mairie, la poste, les services médicaux (etc.). Du logement est attendu de type individuel.



CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE



Desserte :

- Accès possible par la route principale RD 23 et le chemin de l'Encontrade



Sensibilité environnementale et paysagère du site :

- Zone urbaine dense historique
- Equipements publics et de proximité alentour
- Tissu urbain résidentiel environnant pavillonnaire



3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPOLOGIE:

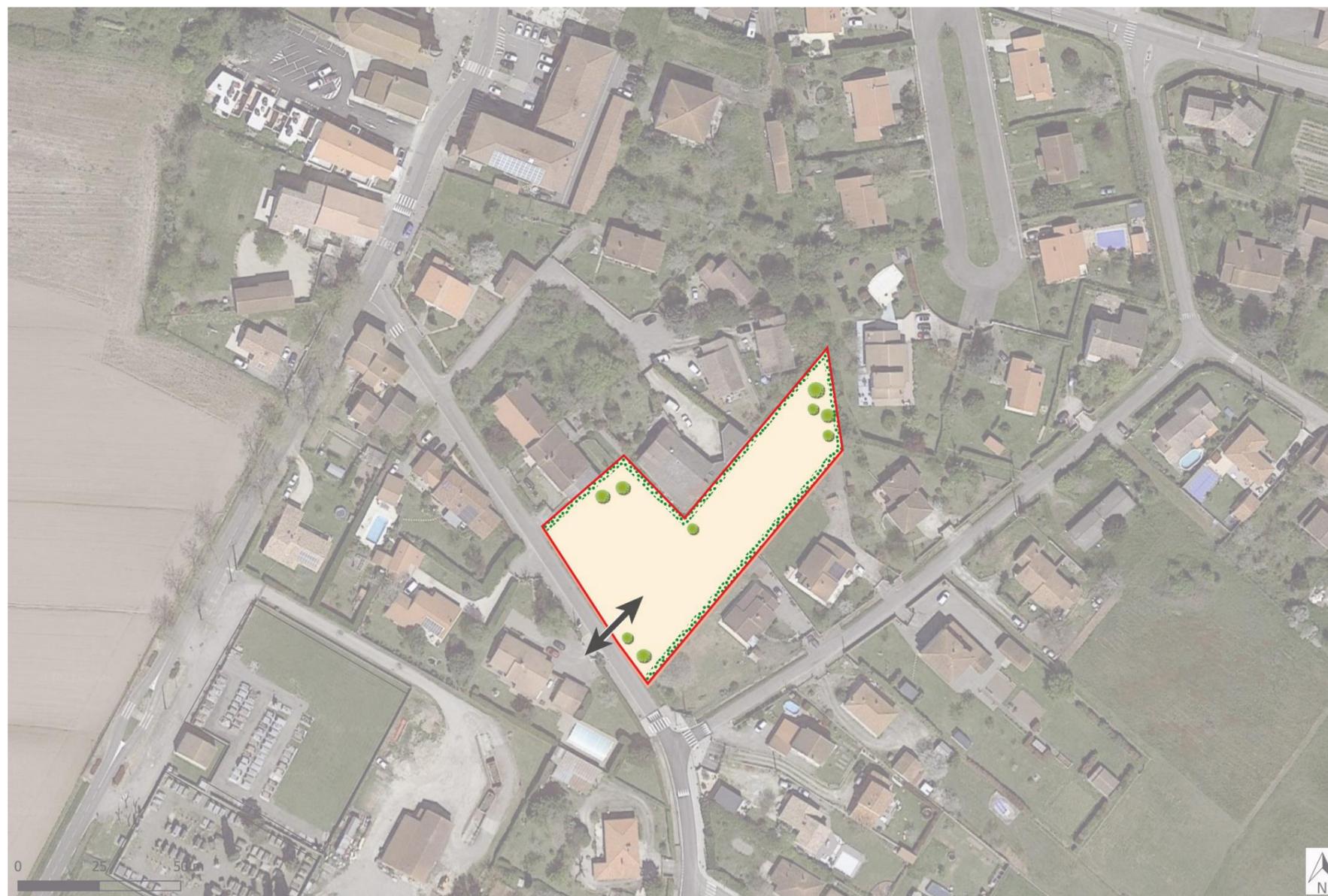
-  Logements individuels

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

-  Surface aménagée : 3 480m²
-  2 à 3 logements attendus
-  Densité brute : 7 logts/ha

INTEGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT :

-  L'objectif est de structurer et d'optimiser cette dent-creuse propice à une densification parachevant un ensemble pavillonnaire.





SECTEUR 4

1. SITUATION ET LOCALISATION



 Périmètre de l'OAP

Surface : 0,33 ha

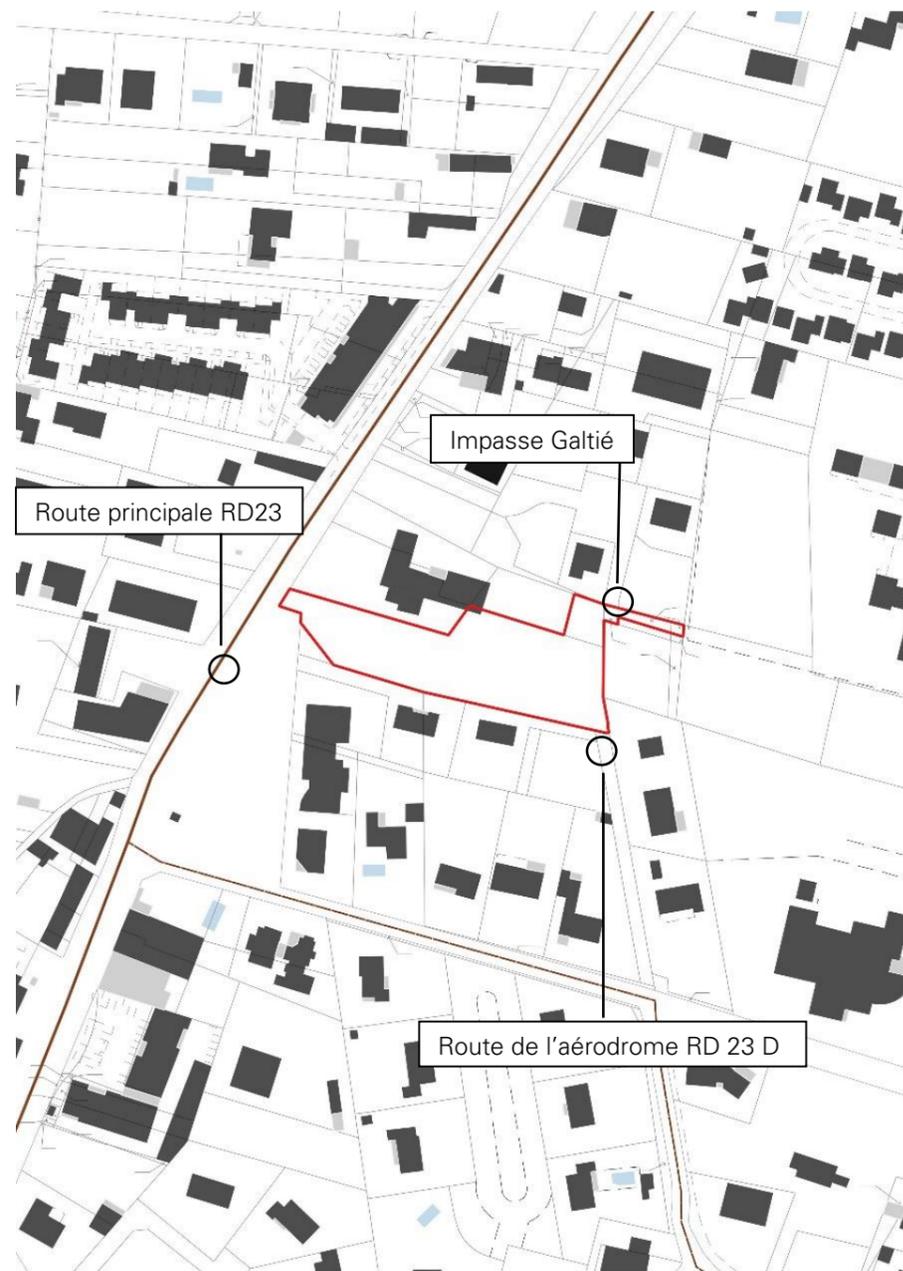
Le secteur se situe au Nord du périmètre de requalification du centre. Il est donc limitrophe de la route principale (RD 23D) et desservi au nord par l'impasse Galtié.

Une connexion piétonne mène directement à l'école élémentaire publique de Labastidette et la Mairie, La Poste, l'église et le centre de services médicaux de proximité se trouvent dans un périmètre de 200m.

L'OAP prévoit l'accueil d'un projet mixte (logements et activités de services) venant renforcer la proximité avec les commerces et services existants.



CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE



Desserte :

- Accès possible par la route principale RD 23
- Accès depuis l'impasse Galtié
- Continuité piétonne vers l'école
- Un emplacement réservé traversant le site est identifié pour la création d'une voie.



Sensibilité environnementale et paysagère du site :

- Périmètre situé à cheval entre la zone urbaine dense historique et les extensions pavillonnaires
- Proximité directe de la zone urbaine à vocation d'équipement ; de l'école élémentaire, la salle Athéna
- Proximité de la Mairie, l'Eglise, La Poste et de services de proximité
- Tissu urbain environnant résidentiel pavillonnaire



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

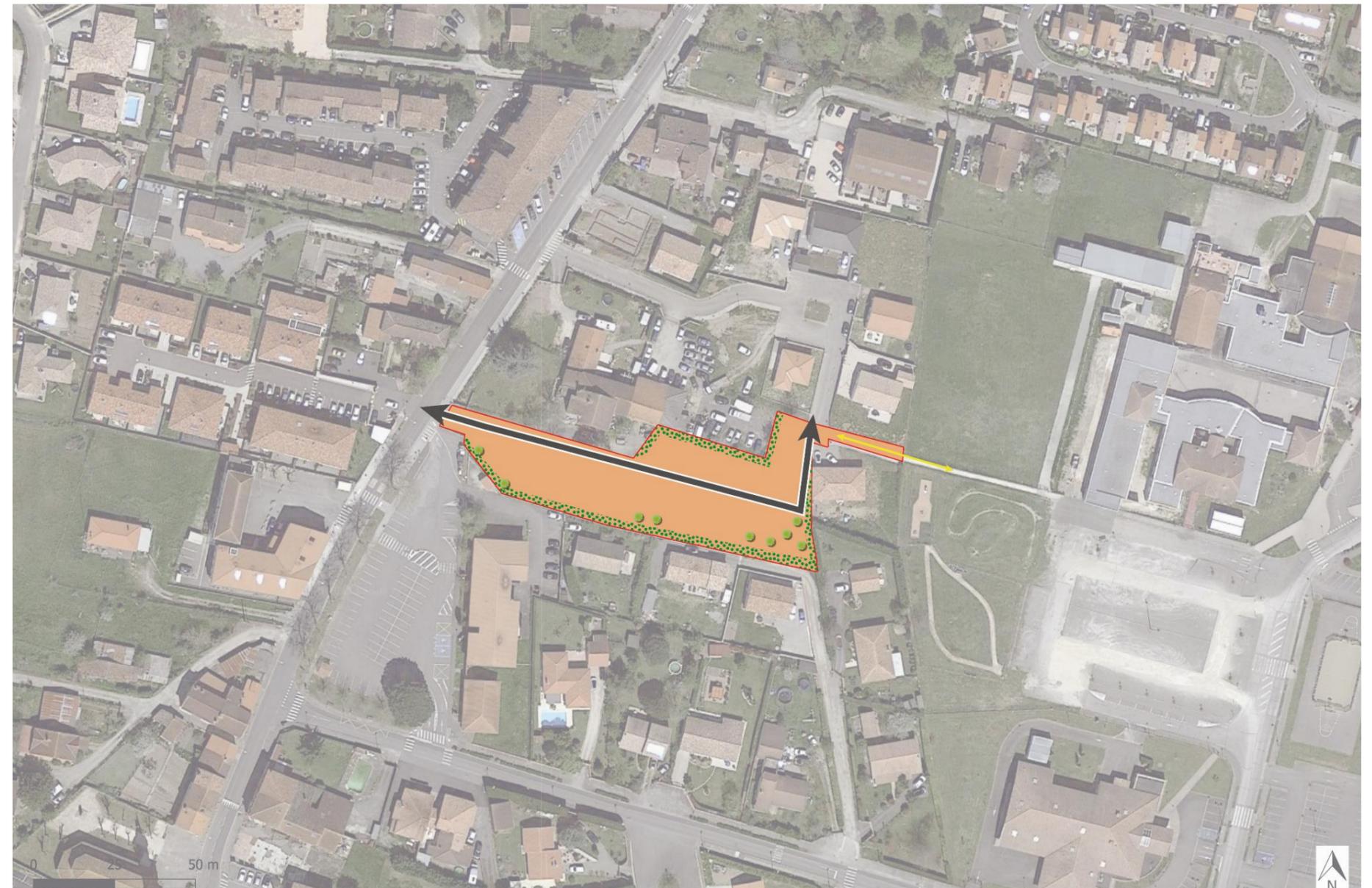
-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal
-  Connexion piétonne vers l'école
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel

TYPLOGIE:

-  Mixte : Logements intermédiaires/appartement, activités de services en RDC

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

-  Surface aménagée : 3 260 m²
-  6 à 10 logements attendus
-  Densité brute : 18 à 30 logts/ha



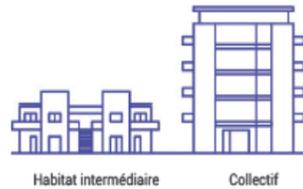


PROGRAMMATION

- Cette OAP est de type mixte, sont attendus :
 - des logements intermédiaires de type appartements
 - des commerces et activités en RDC
- Un aménagement paysager ponctuel et des lisières est attendu pour une meilleure intégration du site dans son environnement.
- Une attention particulière devra être portée à la continuité piétonne, notamment vers l'école.

TYOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet attend du logement de type intermédiaires avec activités en RDC.
- L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.
 - 3 critères cumulatifs doivent être respectés :
 - Chaque logement a un accès individuel,
 - La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+1,
 - Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du



logement.

Plusieurs illustrations photos d'opérations réalisées sur d'autres territoires sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.

PRINCIPES PAYSAGERS

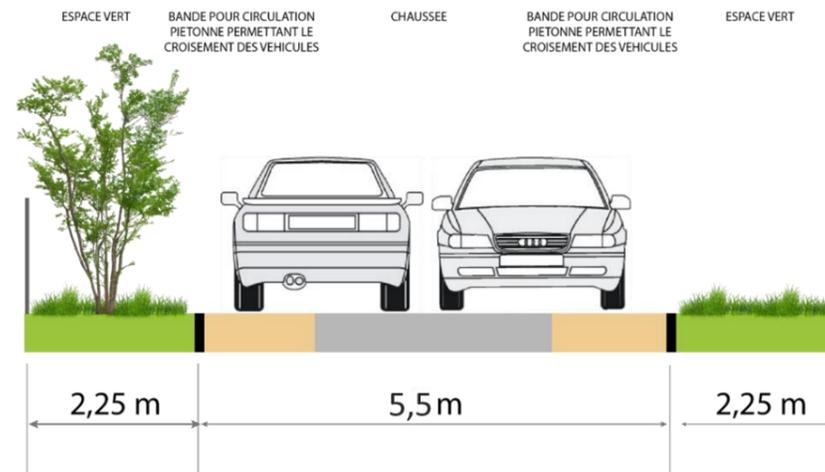
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les constructions existantes et permettent la circulation de la faune et la flore.

RESEAU DE VOIES

Gabarit :

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.

Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



RESEAU PLUVIAL

- La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement etc.).
- La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.
- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Figure 6 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de



SECTEUR 5

1. SITUATION ET LOCALISATION



 Périmètre de l'OAP

Surface : 1ha

Le secteur se situe à l'Est du bourg, en face des principaux équipements publics : salle des fêtes, médiathèque, école... Il est inséré entre la Route de l'Aérodrome et le Chemin de Garros.

Une maison familiale et sa dépendance occupe le terrain, une vigne encore en exploitation fait face aux équipements communaux. Deux hangars en mauvais état composent également le site.

L'OAP prévoit l'accueil d'un projet résidentiel qui s'inscrit dans une réflexion plus large de création d'une polarité de services en vis-à-vis.



2 CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE



Desserte :

- Accès possible par la route de l'aérodrome et le chemin de Garros



Sensibilité environnementale et paysagère du site :

- Proximité directe de la zone urbaine à vocation d'équipement ; de l'école élémentaire, la salle Athéna
- Proximité de la Mairie, La Poste et de services de proximité
- Tissu urbain environnant résidentiel pavillonnaire



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Connexion obligatoire, positionnement indicatif
-  Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
-  Accompagnement paysager ponctuel
-  Construction existante conservée

TYPOLOGIE:

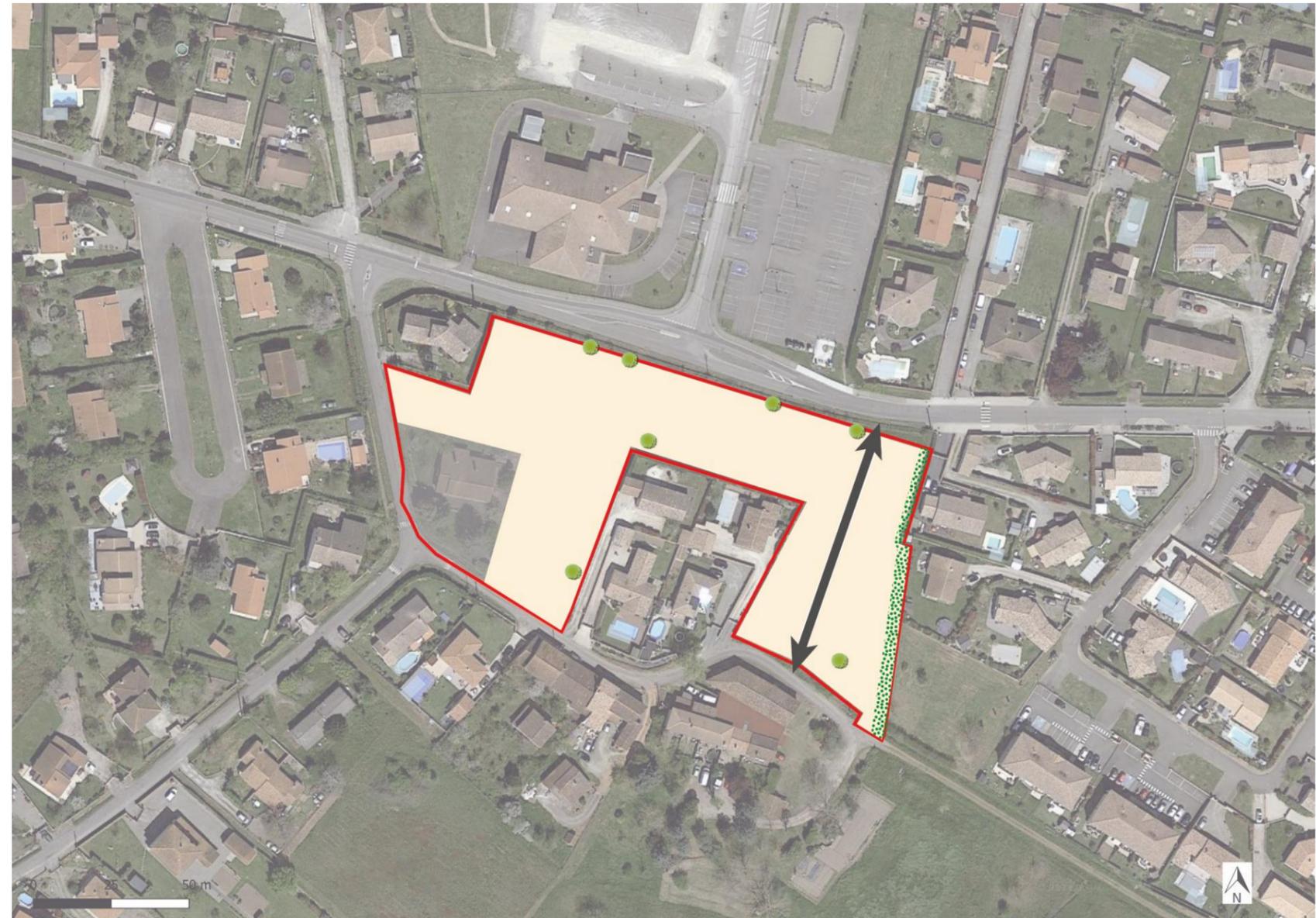
-  Logements individuels continu et/ou de type pavillonnaire

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 1ha dont la construction existante
- 12 à 16 logements attendus
- Densité brute : 12 à 16 logts/ha

INTEGRATION DANS SON ENVIRONNEMENT :

- L'objectif est de structurer ce foncier stratégique pour diversifier l'offre de logements en vis-à-vis avec le pôle d'équipements/services.

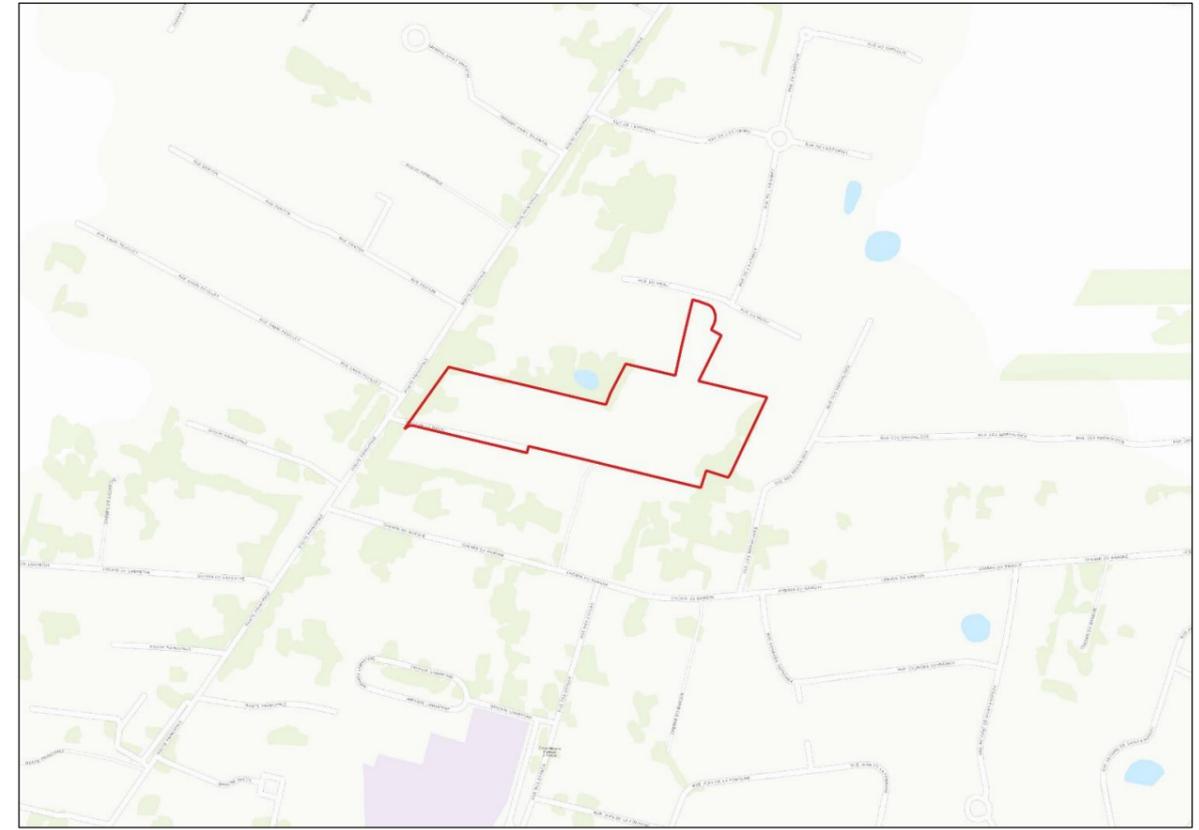




SECTEUR 6

DURON

1. SITUATION ET LOCALISATION



 Périmètre de l'OAP

Surface : 1, 6 ha.

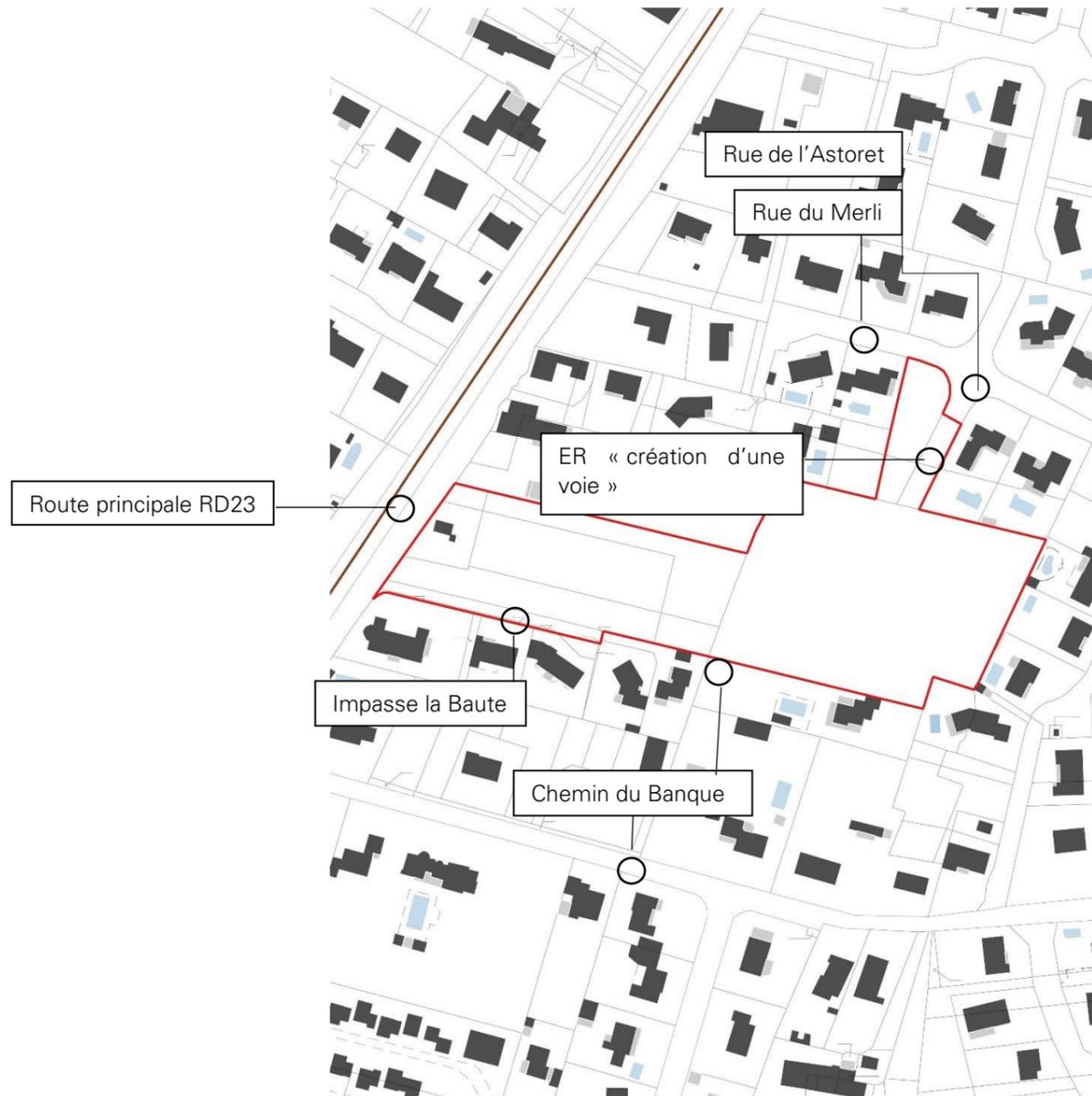
Le secteur « **Duron** » se situe au Nord de la commune. Accessible au Nord depuis la rue du Merli, il est bordé au sud par l'impasse la Baute, cette dernière se connecte à la route principale (RD 23).

Située au Nord du cœur historique, cette dent creuse est pleinement intégrée dans l'enveloppe urbaine ; le tissu dans lequel elle s'insère est purement résidentiel.

Le projet attendu est à vocation résidentielle de type mixte. La réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics de type gendarmerie pourrait également s'intégrer au projet. Un espace paysager inhérent à la gestion des eaux pluviales viendra assurer une continuité entre ces composantes et le tissu urbain adossé.



2. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE



- Desserte :**
- Accès par l'impasse la Baute
 - Accès par la rue du Merli /Astoret
 - Accès piétonnier possible depuis le chemin du Banque
 - Identification d'un emplacement réservé pour la création d'une voie desservant l'opération



- Sensibilité environnementale et paysagère du site :**
- Eléments boisés sous forme de jardin bordant l'opération
 - Tissu urbain résidentiel alentour :
 - o Maison individuelle
 - o Lotissements pavillonnaires



IMAGE DU POSSIBLE / PROPOSITION D'AMENAGEMENT



Programmation :

- logements collectifs
- logements individuels (continu et/ou libre)
- espaces paysagers
- haie multistrata

Surface : 1,6 ha



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

- Périmètre de l'OAP
- Principe de voie de desserte mixte
- Connexion piétonne
- Lisière végétale à aménager (haie multistrata)
- Espace collectif paysager à aménager /gestion des eaux de pluie
- Accompagnement paysager ponctuel

TYPOLOGIE:

- Logements collectifs et/ou intermédiaires et/ou équipement d'intérêt collectif et de services publics
- Logements individuels continu et/ou de type pavillonnaire

OBJECTIFS DE PRODUCTION:

- Surface aménagée : 1,6 ha
- 40 logements attendus environ
- Densité brute : 25 lgts/ha

PHASAGE:

- 2 opérations d'aménagement d'ensemble sont attendues





PROGRAMMATION

- La vocation principale de cette OAP est résidentielle. La réalisation d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics de type gendarmerie pourrait également s'intégrer au projet.
- 40 logements environ sont attendus.
- Un phasage en deux temps est attendu.
- Des espaces paysagers ponctuels sont attendus ainsi qu'une haie multistrata en bordure avec les habitations existantes.

TPOLOGIE DE LOGEMENTS

- Le projet se veut constituer de :
 - logements individuels : de type continu et/ou maison individuelle
 - logements collectifs

Plusieurs illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



Figure 9 : Opération Chemin de Lestang à Toulouse



Figure 9 : source : SAS Amethyste invest



Figure 9 : Source ; CAUE Haute-Garonne

PRINCIPES PAYSAGERS

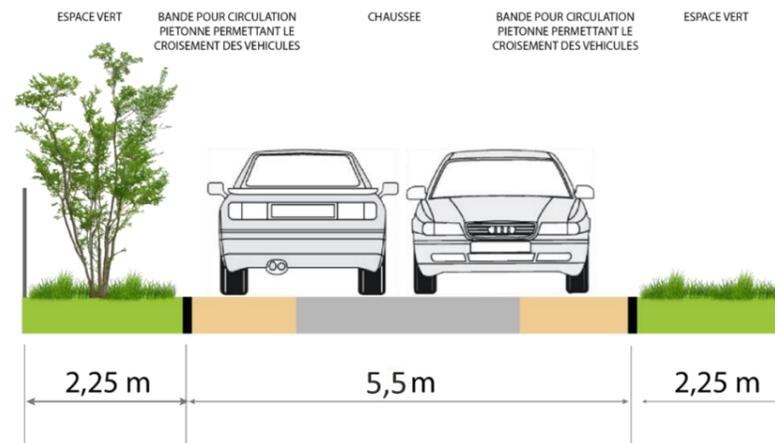
- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces paysagers afin de favoriser l'intégration des noues et du bassin de rétention.
- L'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- La limite d'urbanisation devra intégrer une lisière végétale. Ces franges assurent la transition avec les constructions existantes et permettent la circulation de la faune et la flore.

RESEAU DE VOIES

Gabarit :

- Une voie de desserte intégrant systématiquement les déplacements doux (piéton et/ou cycle) sera privilégiée pour limiter la place de la voiture et favoriser la qualité urbaine au sein du nouveau quartier.

Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



RESEAU PLUVIAL

- La limitation de l'imperméabilisation des sols est recherchée. L'infiltration des eaux de pluie fera l'objet d'une gestion intégrée à l'échelle du quartier, elle sera conçue et organisée pour le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de La gestion des eaux de ruissellement sera réalisée à l'échelle de l'opération par l'aménagement de bassins d'infiltration ou de rétention, de noues ou fossés d'infiltration ou de rétention.

- Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré au quartier.



Figure 10 : Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « ECONOMIQUE »



1



SECTEUR 1

MARGALIDES

1. SITUATION ET LOCALISATION



 Périmètre de l'OAP

Surface totale : 2,3 ha.

Le secteur se situe au Nord de la commune, en limite avec la commune de Muret. Il est situé en extension, en continuité d'un secteur résidentiel.

Le projet attendu est de type économique, la zone participera au marquage de l'entrée de ville de Labastidette.



2. CONTEXTE ET ENVIRONNEMENT DU SITE



Desserte :

- Le site sera accessible par la RD3 via une parcelle sur la commune de Muret.
- Des aménagements routiers sont prévus sur la départementale pour accéder à la future zone.

Sensibilité environnementale et paysagère du site :

- Situé en entrée de ville,
- Présence avérée d'une zone humide au Sud du périmètre, la zone de projet évite la zone humide,
- Présence d'un fossé en limite Ouest de l'opération, le fossé est intégré dans le périmètre de l'opération et conservé
- Terrain en jachère depuis plusieurs années,
- Alignement d'arbres en bordure de RD sur la commune de Muret,
- Tissu urbain environnant résidentiel à l'Ouest et au Sud.



3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

AMENAGEMENTS ATTENDUS:

-  Périmètre de l'OAP
-  Accès principal et principe de desserte du site
-  Connexion piétonne obligatoire
-  Espaces collectifs à planter
-  Bassin de rétention des eaux pluviales (emplacement à titre indicatif)
-  Accompagnement paysager ponctuel
-  Bande de recul de 20m par rapport aux collectifs existants
-  Fossé à conserver
-  Aménagement sécurisé programmé

TYPLOGIE:

-  Activités de type artisanales





ACCES AU PARC D'ACTIVITES

- La zone des Margalides sera desservie au Nord par la RD3 via un aménagement programmé sur la voie départementale, situé sur la commune de Muret, pour sécuriser l'accès sur la zone.
- Elle sera accessible en transports en communs ou par d'autres moyens de locomotion privés.
- Un cheminement piéton permettra de relier la zone aux arrêts de bus et au quartier résidentiel situé à l'Ouest de l'opération.

VOCATION DE LA ZONE

- Le projet prévoit la création d'un macro lot pour la construction d'un village d'artisans.
- Ce village d'artisans accueillera des activités industrielles et artisanales variées.
- La zone pourra accueillir de l'artisanat et des commerces de détail (exceptés les commerces de bouche), de la restauration, des commerces de gros, des activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle, de l'industrie, des entrepôts et des bureaux.

PARTI ARCHITECTURAL ET URBANISTIQUE

- L'idée générale de la zone est de donner la primeur à un espace public qualitatif sur le plan urbain et paysager. Les constructions devront donc rechercher la plus grande sobriété et la plus grande unité possible.

→ TOITURES

- Les toitures seront les plus plates possibles, la façade sur voie structurante et ses deux retours auront un acrotère horizontal.
- D'autres dispositions pourront être acceptés dans le cas de pose de panneaux photovoltaïques.
- Les toitures des bâtiments, dont l'emprise au sol est supérieure à 200m², devront comporter des dispositifs de production on d'énergies renouvelables sur au moins 30% de leur superficie.
- Les toitures métalliques seront de teinte claire pour limiter la surchauffe intérieure.

→ FACADES

- Il est recommandé de végétaliser les pieds de façade afin de renforcer la qualité paysagère de chaque parcelle. Cette végétalisation sera nécessaire pour les façades du côté des habitations en bordure du parc.

- Un traitement soigné des façades visibles depuis la RD est demandé.

Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



→ ENSEIGNES

- Les enseignes pourront se situer en façade. Dans ce cas elles seront intégrées de manière discrète.

PARTI ENVIRONNEMENTAL

- Une zone tampon pouvant être le support du bassin de rétention devra être réalisé entre l'habitat existant et les bâtiments d'activités.
- Un des enjeux de l'aménagement végétal de la zone est de favoriser la biodiversité et d'intégrer au mieux la zone dans son environnement.
- Le choix d'arbres et arbustes de pays permet de s'assurer de la mise en place d'aménagements rustiques (moins « gourmands » en eau, moins sensibles aux maladies, nécessitant moins d'entretien...), capables de faire face aux aléas climatiques.
- La végétation recommandée pour les plantations des espaces paysagers au sein des parcelles sont les essences végétales mentionnées dans la palette végétale du règlement écrit (article 6).

ESPACES VERTS

- Une place importante dans l'aménagement sera dédiée aux espaces verts paysagers, l'accompagnement paysager contribuera à la création d'îlots de fraîcheur tout en participant à l'intégration du projet dans son environnement.
- Une attention particulière sera portée dans la zone de non implantation de 20 mètres par rapport aux logements collectifs situés sur la partie Ouest du projet. Le traitement d'un espace vert qualitatif est attendu pour mettre à distance les deux fonctionnalités.
- Les voiries internes devront être végétalisés à minima par de la végétalisation arbustives

Des illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



GESTION DU PLUVIAL

- Le lot devra assurer le stockage sur la parcelle de la pluie de retour 30 ans.
- Différents dispositifs alternatifs peuvent être mis en place et sont donnés à titre d'exemple :
 - Une noue d'infiltration sera privilégiée,
 - Un jardin de pluie,
 - Une tranchée infiltrante sera possible en cas d'impossibilité du fait des dimensions de la noue ou du jardin de pluie.

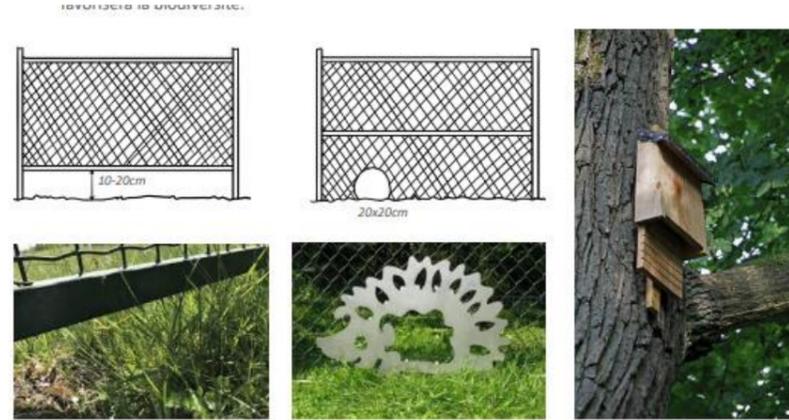
Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.





TRAITEMENT DES LIMITES

- Dans un souci environnemental et écologique, des haies champêtres devront être plantés au niveau des limites séparatives correspondant au plan masse.
- L'écrin végétal planté permettra d'offrir une qualité paysagère et environnementale au site.
- Le largueur des haies champêtres est de 2.5m de large minimum, plantées avec des essences locales et variées. Elles auront pour but de renforcer la biodiversité et d'intégrer la zone d'un point de vue paysager dans le milieu prairial dans lequel elle s'implante.



TRAITEMENT DES CLOTURES

- Une clôture en maille rigide peut être installée sur les limites. Elle viendra doubler la haie végétale.
- Si elle existe, la hauteur de la clôture sera de 1,8 m et la couleur sera 'gris anthracite' RAL 7016, elle sera perméable et devra être mise en place de façon à laisser passer la petite faune.
- Des passages doivent être aménagés dans les clôtures afin de permettre à la petite faune de circuler aisément dans l'ensemble de la ZA ; une des deux solutions proposées devra être mise en place :
 - Des fenêtres de 20x20cm seront aménagés tous les 100m minimum afin de laisser passer la petite faune.
 - Un espace en pied de clôture devra être laissé libre.
- La mise en place de gîtes à chiroptères, d'hôtel à insectes, d'hibernacula et des nichoirs pourront être installés dans les milieux fermés afin de favoriser l'installation de l'avifaune, de l'entomofaune et de chiroptères.

Des illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.



COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

- Un coefficient de pleine terre est attendu sur l'opération. Il correspond à la surface des espaces verts en pleine terre, c'est-à-dire lorsque la terre végétale est en lien direct avec les strates du sol naturel.
- Un espace libre est qualifié « de pleine terre » s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
 - il est perméable et végétalisé
 - il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) sur une profondeur de 3 m à compter de sa surface
- Les stationnements perméables ne sont pas pris en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.
- Le coefficient de pleine terre imposé sera de 20 % minimum.

AIRE DE STATIONNEMENTS

- Dans un souci écologique, paysager et environnemental, les aires de stationnements (à minima pour les véhicules légers) seront perméables, sauf s'ils sont couverts d'ombrières photovoltaïques et sous réserve de la perméabilité suffisante des sols. L'utilisation de revêtements perméables permet de limiter le ruissellement et favorise une absorption de l'eau directement dans le sol et limite ainsi le déversement des eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement, ce qui évite de charger inutilement les canalisations. Les risques d'inondations sont ainsi limités et l'infiltration de l'eau dans la nappe phréatique est régulière.
- De plus, la plantation de végétation et l'utilisation de matières perméables réduit la réverbération et permet de lutter contre les îlots de chaleur.
- Les aires de stationnement, non couvertes d'ombrières, seront végétalisées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements excepter pour les places situées en pied de bâtiment. Ces arbres pourront être plantés en alignement ou en bosquet sur l'ensemble de l'opération en

priviliégiant l'ombrage des places. Les arbres en cépée seront autorisés dans le cas de plantation en bosquet.



Des illustrations sont proposées afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

LOCAL CYCLE

- Le projet devra proposer un abri couvert à ses usagers à vélo, dimensionné selon les besoins. Des dispositifs devront permettre la sécurisation des vélos : arceaux, supports, racks, etc.

PRINCIPES D'IMPLANTATION

- Les constructions seront implantées à 20 mètres minimum des logements collectifs existants situés à l'Ouest du secteur.
- L'implantation des bâtiments se fera dans le sens Nord/Sud.



Une illustration est proposée afin d'éclairer sur l'objectif recherché.

- En limite séparative, les constructions seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.



Les espaces libres entre les différents bâtiments d'une même parcelle devront être conformes à la réglementation incendie, et donc permettre le passage des engins de secours. Les projets de construction devront être présentés aux services d'incendie et de secours avant tout dépôt de dossier de demande de permis de construire

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions sera limitée à 12 mètres, des dépassements pourront néanmoins être acceptés pour l'intégration d'éléments techniques.

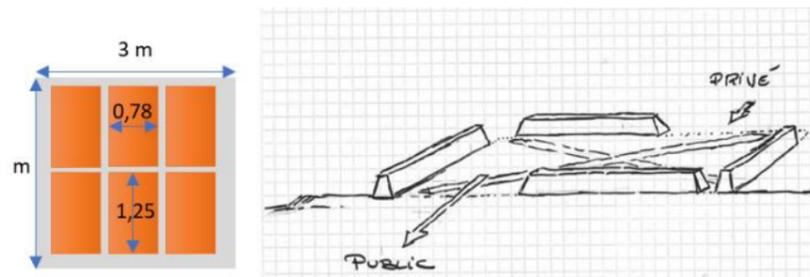
ORDURES MENAGERES

Des aires de présentations devront être mis en place à l'intérieur de l'opération en bordure des voiries interne. Leur nombre et leur dimension devront permettre l'accueil d'un bac par entreprise.

Elles devront respecter les critères suivants :

- Pouvoir accueillir 1 bac /entreprise. Par exemple pour 6 bacs, la dimension minimal est de 9 m² (3 * 3 m)
- être située sur le domaine privé en limite de voie publique
- être accessible depuis la voirie du projet
- être plane et matérialisée par une plateforme de propreté
- être au même niveau topographique que la voie publique (bordure basse)
- avoir un dispositif empêchant le déplacement accidentel des bacs en cas de vent par exemple (bordure haute, palissage,...)
- A l'issue de chaque collecte, les bacs devront être remisés dans les bâtiments

Exemple d'illustration pour une aire de 9 m²



Une aire pour une collecte en apport volontaire dans des bornes aériennes devra être réalisé.