

# PLUi-H

PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL  
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL  
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupruy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabe  
Pibrac  
Pin-Balma  
Saint-Fonsegives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saints-de-Garêmeville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Toulouse-Tolosane

## PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

**5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**5B – OAP dans chaque commune**

**5B21 - OAP Lespinasse**



## Sommaire

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B - OAP dans chaque commune

### **5B21 - OAP Lespinasse**

- L'Espertin
- chemin de la Gravière
- les Vitarellles





## Situation

10,4 ha

- ▶ Le périmètre de l'OAP constitue un territoire important composé d'un foncier libre de 7,5 ha destiné à accueillir un nouveau quartier d'habitat et d'équipements intégrant une partie du pôle sportif existant pour mutualiser les accès et les parkings. Enfin, le foncier bâti dans ses franges de 2,1 ha est destiné à du renouvellement à moyen ou long terme.
- ▶ Il constitue un secteur de développement futur d'accueil d'habitat, d'équipements et des services au sein d'un secteur global d'évolution à terme avec Gagnac (de près de 37 ha) jouxtant deux pôles importants ; le pôle sportif et de loisirs communal de Lespinasse et le pôle commercial récent sur Gagnac.

## Objectifs généraux

### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- **permettre le renouvellement urbain**
- **assurer le développement de la commune**



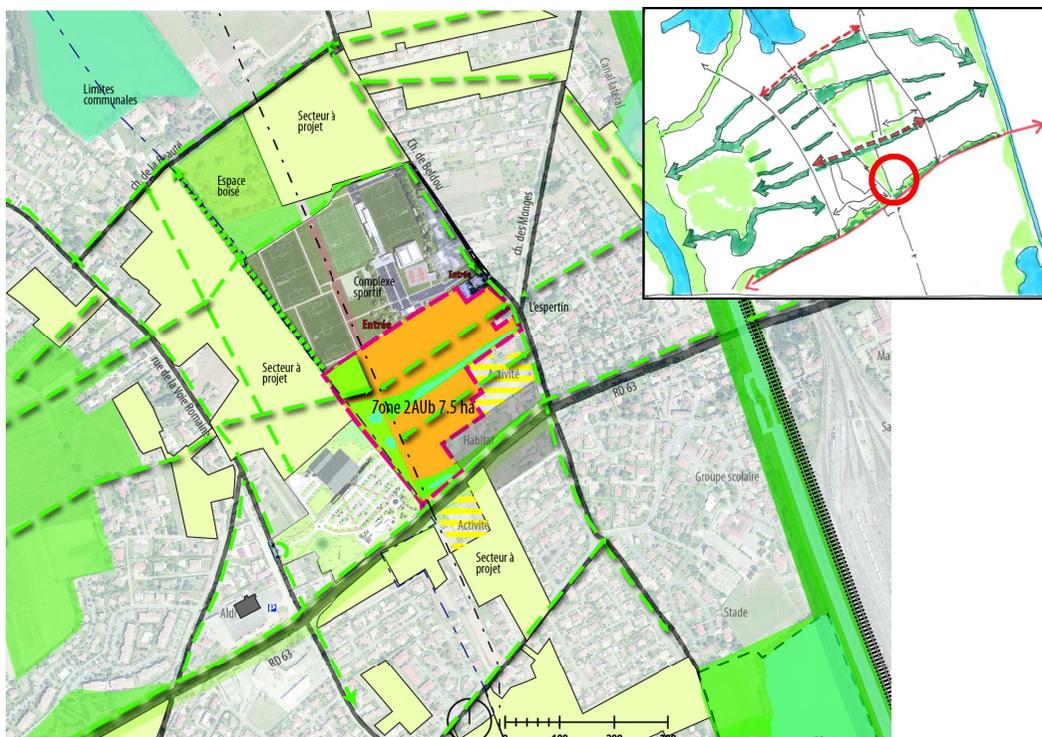
Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

### L'Espertin, un développement qui s'inscrit dans un territoire stratégique d'une nouvelle polarité en construction

#### Inscrire le quartier dans une trame verte et bleue mettant en valeur les points forts, les atouts du secteur global à terme

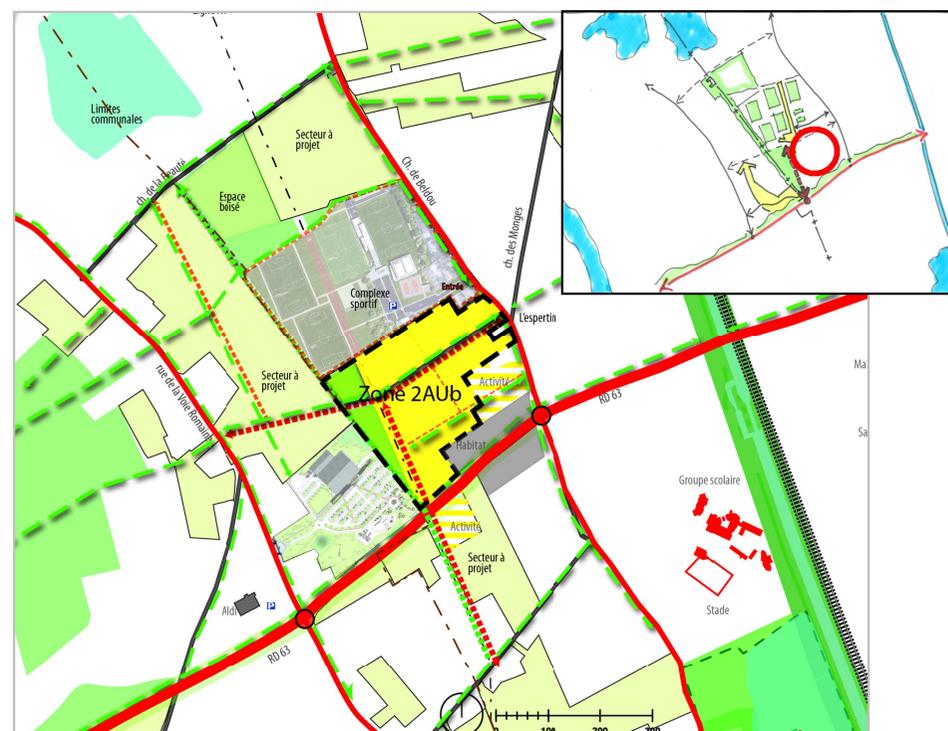
- ▶ **A l'échelle du secteur global**, le projet permettra à terme une valorisation des atouts du site et une perméabilité Est-Ouest : ouverture vers la Garonne et le canal, mise en valeur du **boisement privé et du château...**
- ▶ **A l'échelle du quartier**, l'objectif est de créer une véritable trame verte, pour constituer l'identité du quartier, pour composer avec la polarité d'équipements et de commerce, pour offrir un cadre de vie aux habitants.
- ▶ Le projet est une opportunité de valorisation de l'entrée de ville par le RD 63.



#### Anticiper une trame d'accessibilité du développement secteur global. Donner une lisibilité des accès au quartier global

Un enjeu de création d'une nouvelle entrée depuis la RD63 et d'une mise en scène du site global depuis la RD63

- ▶ **Une « nouvelle entrée » du secteur Nord Sud**
  - pour valoriser et mettre en scène les différents points forts du site : Le complexe sportif et de loisirs, le centre commercial, le château de Novital, les espaces boisés,
  - pour anticiper l'accès au développement au sud à terme
- ▶ **Une séquence urbaine et paysagère sur la RD63** pour valoriser l'entrée de ville et sécuriser les déplacements tous modes
- ▶ **Une voie structurante transversale Est Ouest** pour anticiper le développement du secteur global à plus long terme..



## Mixité fonctionnelle et sociale

- ▶ En secteur d'extension urbaine (ouvert à l'urbanisation), permettre l'accueil : d'environ 180 logements ( près de 12000m<sup>2</sup>) :
  - 30% de logements locatifs sociaux dont un secteur Séniors de 40 logements+ Salle commune (30% PLAI et 70% PLS).
  - 10% de logements en accession social (PSLA).
  - 60 % de logements privés.
- ▶ En secteur de renouvellement urbain avec :
  - 30% de logements locatifs sociaux
- ▶ Favoriser une diversité d'habitat et une graduation de la hauteur bâtie afin de permettre une continuité morphologique avec l'habitat pavillonnaire existant aux limites de la zone. Une densité plus importante en collectif sous forme de « plots » implantés sur des espaces ouverts : noue paysagère principale, en entrée de ville à long terme avec le renouvellement de l'habitat pavillonnaire. Une densité intermédiaire (semi collectifs et groupé superposé) en cœur d'îlot. Une faible densité (individuel groupé) sur les franges en limite d'habitat pavillonnaire et de lotissements existants.
- ▶ Permettre le renouvellement du foncier bâti à terme dans un objectif de valorisation et de cohérence d'évolution du site : activité existante, habitat pavillonnaire le long de la RD63 et parcelles « en dents creuses» jouxtant le foncier libre.
- ▶ Permettre le développement d'un secteur à dominante service public sur 1ha réservé , à proximité du pôle sportif et de loisirs existant avec l'accueil à terme : d'un nouveau groupe scolaire, d'un gymnase en prévoyant une mutualisation avec le pôle sportif existant au niveau de l'accès, des parkings et des services éventuellement. Ces équipements viendront dynamiser la polarité d'équipements existants

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- ▶ Inscrire le quartier dans son environnement urbain et paysager et connecter ce morceau de ville aux tissus urbains constitués et en devenir et aux pôles de vie existants : pôle d'équipement et de loisirs, pôle commercial sur Gagnac.

- ▶ Favoriser une composition harmonieuse et qualitative des façades de l'habitat en collectif sous forme de « plots » implanté en ordre discontinu en rive du parc –noue –promenade en forme de « cône ».
- ▶ Encourager dans les opérations d'habitat, la création de cœur d'îlot paysager favorisant une qualité du cadre de vie et l'infiltration des eaux naturelles, des eaux pluviales.
- ▶ Permettre une certaine intensification du bâti en cœur de quartier compensée par de grands espaces verts, le long de la noue principale en forme de 'cône »avec des grands espaces verts.
- ▶ Conforter une entrée de ville qualitative sur la RD63 avec un soin des façades des constructions et un aménagement paysager des espaces de stationnement et des espaces libres.
- ▶ L'expression d'une architecture mixte composant le traditionnel avec le contemporain sera privilégiée.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

- ▶ Créer une noue-parc paysagé nord-sud (en forme de cône), espace structurant en cœur de secteur de développement global , qui offre un lieu de détente , de promenade et de loisirs. Un espace public qui fédère l'ensemble des composantes du secteur, offre un espace tampon de transition avec le parking du centre commercial, assure la gestion des eaux pluviales et permet une protection de la ligne haute tension.
- ▶ Créer une noue paysagère est-ouest plus privative qui offre un cadre de vie de qualité pour les habitations tout en assurant la gestion des eaux pluviales.
- ▶ Prendre en compte la partie de zone affectée par le périmètre du plan de prévention des risques inondables. Il est recommandé de réaliser une notice spécifique sur le volet inondation en accompagnement du permis pour expliquer la gestion intégrée du risque inondation.
- ▶ Le projet d'aménagement doit dégager un paysage dans lequel dominant les espaces plantés en pleine terre, limiter l'imperméabilisation des sols notamment en limitant les espaces minéralisés de parking , respecter la biodiversité, adopter le fonctionnement hydraulique comme support du paysage.

- ▶ **Risque inondation** : ce secteur se situe en partie en zone inondable de la Garonne. Tout projet dans la zone inondable devra appliquer pour les constructions nouvelles les prescriptions suivantes de la zone bleue du PPRI :
  - Il est recommandé de réaliser une notice spécifique sur le volet inondation en accompagnement du permis de construire pour expliquer la gestion intégrée du risque inondation permettant le maintien de la fonction hydraulique du champs d'expansion de crue : définir le cheminement de l'eau, orienter les constructions pour éviter au maximum les ombres hydrauliques, assurer la transparence hydraulique...
  - Respecter les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du PPRI notamment pour les réseaux publics.
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier les techniques alternatives de la gestion des eaux pluviales pour éviter d'aggraver le risque inondation.
  - Limiter les équipements sensibles afin de ne pas compliquer la gestion de crise.

## Déplacements

### Déplacements modes actifs

- ▶ Deux liaisons actives structurantes Nord sud longeant le parc- noue sous forme de « cône » en vue d'accès au pôle sportif et de loisirs communal et en vue de promenade à terme vers le secteur nord (château et bois de Novital coté Gagnac) .
- ▶ Deux liaisons actives est – ouest favorisant le lien avec le chemin de Beldou à l'est et l'accès notamment au centre commercial.
- ▶ Améliorer l'accessibilité aux arrêts de transports en commun.

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Une trame de voirie lisible et minimisée.
- ▶ Deux voies de desserte : nord - sud d'accès depuis la RD63 et une voie est - ouest d'accès depuis le chemin de Beldou.
- ▶ Une voie de desserte en bouclage (à éviter les impasses), sera traitée de façon à limiter l'effet routier de circulation, viendra compléter ce dispositif.
- ▶ Les nouvelles rues devront respecter le principe de partage de l'espace et conforter les piétons et vélos.
- ▶ La création d'un carrefour giratoire structurant d'accès depuis le chemin de Beldou et d'un carrefour giratoire structurant à terme depuis la RD63, dont la réalisation sera phasée. Les liaisons et desserte de voirie sont données comme principe. La localisation définitive des tracés déterminera le tracé final de ce maillage.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées

- ▶ La zone située en zone collectif devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera vraisemblablement nécessaire. recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera vraisemblablement nécessaire.

### Eau potable

- ▶ La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Afin d'assurer de bonnes conditions d'alimentation interne, un maillage de réseaux sera à prévoir entre le Chemin Beldou et la Route de la Plage. Des systèmes de lutte contre l'incendie à l'intérieur de l'OAP devront également être envisagés.

### Eaux pluviales

- ▶ Le contexte hydrogéologique du secteur incite à favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur le site. Un espace végétal paysager couplé à une noue paysagère sera donc à créer pour gérer les eaux de pluie issues des parties intégrables dans le domaine public.
- ▶ Cette noue paysagère pourra éventuellement avoir comme exutoire le fossé bordant la Route de la Plage.
- ▶ Le principe de séparation des eaux devra être appliqué, les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés,...) devront donc intégrer leur propre gestion pluviale et l'infiltration des eaux sera à privilégier.
- ▶ Les rejets pluviaux des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter un ratio de 10 l/s/ha et un dimensionnement sur une pluie de période de retour vicennale.
- ▶ La collecte des eaux des voiries sera assurée par des ouvrages hydrauliques superficiels permettant l'accompagnement de celles-ci jusqu'à la noue paysagère créée.

--- Périimètre de l'OAP

**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

**PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS**  
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER**

	Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

**TRAME VERTE ET BLEUE**

	Réservoir de biodiversité
	Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
	Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

	Ligne et station de transports en commun
--	--

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

	Liaison et/ou desserte viaire
	Liaison mode doux
	Parking
	Accès
	Carrefour







### Situation

3ha

Le territoire de l'OAP est situé

- ▶ dans le centre-ville de Lespinasse au nord de la Mairie entre le Chemin de la Gravière et la rue des Lacs.
- ▶ Il s'agit d'un îlot d'environ 3 ha, potentiellement mutable, occupé aujourd'hui par du bâti à usage d'activités industrielles et un plan d'eau (ancienne gravière).

### Objectifs généraux

#### Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- **mettre en valeur les paysages**
- mettre en valeur les entrées de villes
- **mettre en valeur le patrimoine**
- lutter contre l'insalubrité
- **permettre le renouvellement urbain**
- **assurer le développement de la commune**

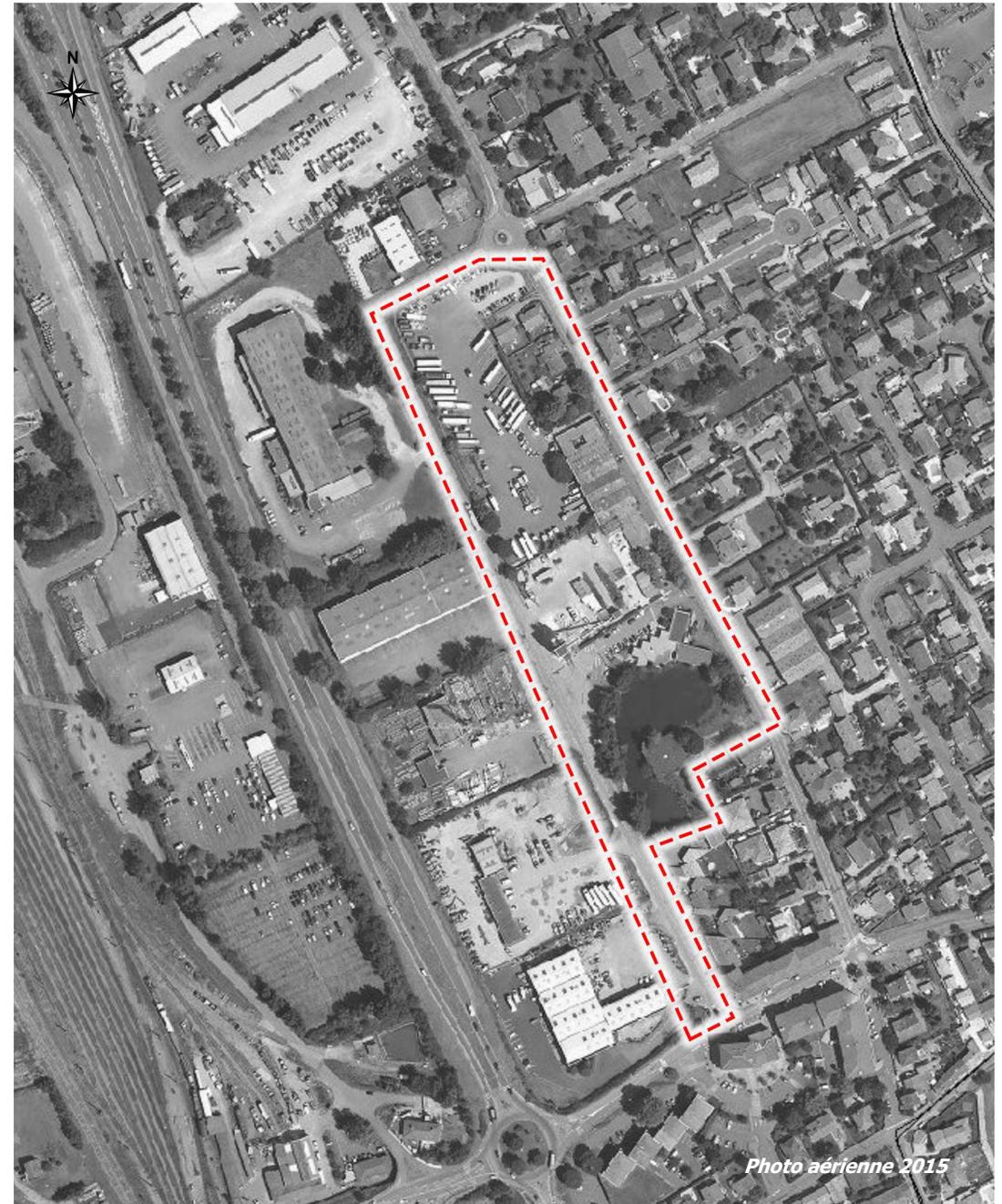


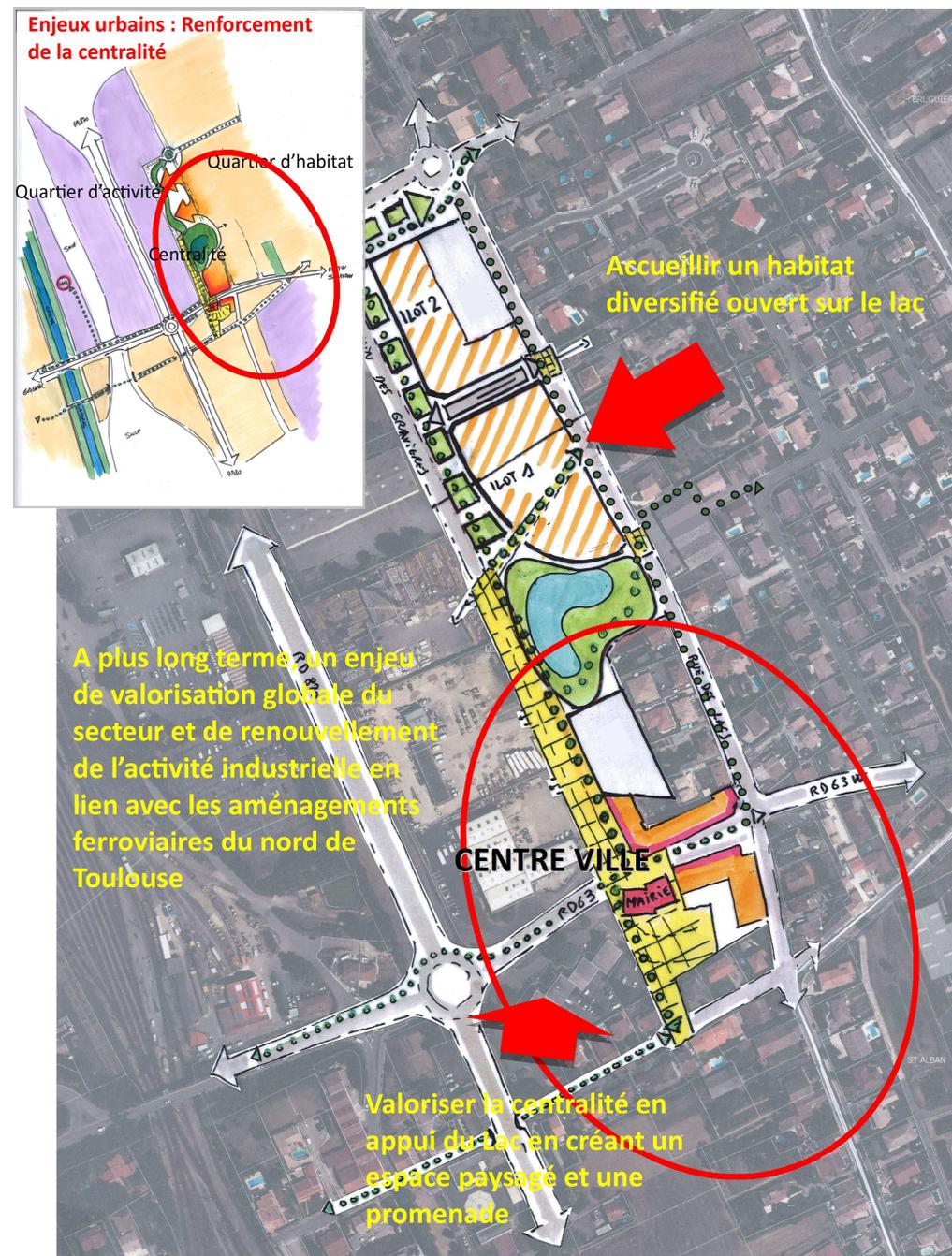
Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

### Donner un nouvel élan à la centralité

Du fait de sa situation stratégique dans le centre-ville, la collectivité souhaite anticiper la mutation de ce secteur d'activités avec un projet global qui s'inscrit dans le renforcement de la centralité de Lespinasse.

- ▶ **Créer un lieu de vie en appui du lac existant, permettre un espace public de confortement de la centralité**
  - Créer un espace public vert agréable en cœur de ville qui renforce l'attractivité du centre et rompt avec l'image d'un quartier industriel. Cet espace sera un jardin public articulé au lac existant à valoriser et aux espaces verts autour à paysager. Cet espace permettra ainsi, la détente, la promenade des habitants du centre et bénéficiera à l'ensemble des quartiers d'habitat autour.
  - Permettre la réaffectation du bâti existant de facture architecturale intéressante, en équipement public (administratif, culturel, exposition..), qui renforce l'animation du secteur et le statut public de cet espace.
  - Requalifier le chemin de la Gravière, en favorisant entre la mairie et le lac un espace public élargi, offrant une qualité de vie avec une liaison en modes doux sécurisé et confortable pour les piétons et vélos.
  - Requalifier la rue des Lacs, permettre le prolongement de la piste cyclable vers le centre, dans une vision d'amélioration de l'accessibilité de l'ensemble de l'îlot du centre-ville.
- ▶ **Accueillir un habitat mixte qui conforte la centralité et qui s'appuie sur les qualités du lac et son espace paysagé**
  - Permettre l'accueil d'un secteur d'habitat diversifié, qui renforce la vocation résidentielle dans le centre, dans une perspective de changement d'image et de renouvellement à long terme de l'ensemble du secteur d'activités, tel que souhaité par la collectivité.
  - Favoriser l'accueil de petits collectifs et de l'habitat groupé, dans une composition harmonieuse et une densité intégrée à l'environnement.
  - Créer des îlots ouverts avec un maillage modes doux d'articulation avec le lac paysagé, avec la mairie et le centre et ses commerces, ainsi qu'avec les quartiers d'habitat à l'Est et au Sud



## Mixité fonctionnelle et sociale

Permettre le développement d'un secteur de mixité fonctionnelle au cœur du quartier accueillant du logement, des bureaux et un potentiel en équipement public.

### • Secteur à dominante d'habitat

- ▶ Accueillir au nord du lac de l'habitat : environ 4500 m<sup>2</sup> de Surface Plancher (près de 65 logements) avec une densité moyenne de 20 à 25 logement/ha.
- ▶ Favoriser une diversité d'habitat : l'offre de logement sera orientée vers un habitat en petits collectifs ou semi collectifs et une offre en individuel groupé à proximité des habitations en individuel.

### • Secteur à dominante de mixité fonctionnelle

- ▶ Maintenir l'activité existante des bureaux sur le site et son développement,
- ▶ Permettre la transformation des locaux de bureaux au cœur du lac en équipements publics (environ 200m<sup>2</sup> Surface Plancher) favorisant l'attractivité et l'intérêt public du site avec le lac.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- ▶ Inscrire le secteur dans son environnement urbain et paysager pour connecter cet îlot au tissu urbain constitué et assurer une transition entre secteur d'habitat et secteur économique.
- ▶ Recomposer l'îlot en créant un espace paysagé autour du lac existant, favorisant une qualité du cadre de vie pour les habitants et l'exploitation des eaux naturelles, des eaux pluviales.
- ▶ Favoriser un aménagement paysager qui rompt avec l'image du secteur d'activités industrielles ; prolonger une continuité verte paysagère avec la centralité amorcée autour de la Mairie.
- ▶ Permettre une intégration urbaine et architecturale de l'habitat à l'environnement avec un épannelage des hauteurs : une certaine densité du bâti le long du Chemin de la Gravière, sous forme de petits collectifs ou semi collectifs à R+2/R+1 et une faible densité de l'habitat le long du Chemin des Lacs, en contact avec l'habitat individuel existant.
- ▶ Favoriser une composition des façades le long du chemin de la Gravière.

- ▶ Préserver un patrimoine bâti architectural localisé au sud du lac (repéré dans l'OAP) et le valoriser en équipement public

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

- ▶ Valoriser l'ancienne gravière du site industriel (le lac) et ses abords, en profiter pour créer un espace type parc paysagé renforçant la centralité.
- ▶ Renforcer les boisements autour du lac.
- ▶ Créer un espace vert paysager le long de long du chemin de la Gravière, permettant de faire écran aux nuisances de circulation, d'accueillir un mode doux et d'infiltrer naturellement les eaux pluviales

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Améliorer l'accessibilité modes actifs aux arrêts de transport en commun.

### Déplacements modes actifs

**Favoriser les déplacements des modes actifs et conforter les liens lac-mairie par un espace public de circulation « apaisée »**

- ▶ Requalifier le chemin de la Gravière et la rue des Lacs de manière à ralentir les flux des circulations.
- ▶ Créer une zone de circulation apaisée au droit de la Mairie et du Chemin de la Gravière, permettant de conforter les traversées piétonnes et vélos au droit de la centralité.
- ▶ Permettre le confortement des modes actifs :
  - Aménager un mode doux Nord Sud sur chemin de la Gravière jusqu'à la Mairie.
  - Prolonger la piste cyclable vers le Sud sur la Rue des Lacs jusqu'à la Mairie.
  - Créer un maillage des liaisons douces vers les quartiers limitrophes, à l'est et au sud.

## Desserte des terrains par les voies

### Permettre une desserte sécurisée de l'îlot d'habitat

- ▶ Créer un maillage voirie transversal permettant de traverser l'îlot entre le Chemin de la Gravière et la Rue des Lacs.
- ▶ Permettre la desserte des îlots d'habitat par la nouvelle voie créée sans création d'accès supplémentaires depuis les voies existantes.
- ▶ Sécuriser les croisements de la nouvelle voie avec le chemin de la Gravière et la rue des Lacs.
- ▶ Répartir et mutualiser le stationnement par poches de taille raisonnable et végétaliser les parkings.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées

- ▶ Raccordement de la zone possible sur le réseau existant rue des Lacs (Ø200) et ch. de la Gravière (Ø200).

### Eau potable

- ▶ Raccordement de la zone possible sur le réseau existants rue des Lacs (Ø150) et ch. de la Gravière (Ø110 au Nord de la zone et Ø50 au Sud).

### Eaux pluviales

- ▶ Raccordement de la zone possible sur le réseau existant rue des Lacs (Ø1000). Le projet devra respecter une limitation de rejet avec un débit limité à 10l/s/ha.

--- Périimètre de l'OAP

**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

**PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS**  
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER**

	Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

**TRAME VERTE ET BLEUE**

	Réservoir de biodiversité
	Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
	Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

	Ligne et station de transports en commun
--	--

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

	Liaison et/ou desserte viaire
	Liaison mode doux
	Parking
	Accès
	Carrefour







### Situation

1,8 ha

- ▶ Le territoire de l'OAP est situé à proximité de la mairie, au sud du centre-ville de Lespinasse, le long de la RD820.
- ▶ Il s'agit d'un îlot d'environ 1,8 ha, en situation stratégique, destiné à accueillir de l'habitat proche des commerces et des services.
- ▶ Le foncier est en majorité libre de construction.

### Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur les paysages
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- **permettre le renouvellement urbain**
- **assurer le développement de la commune**

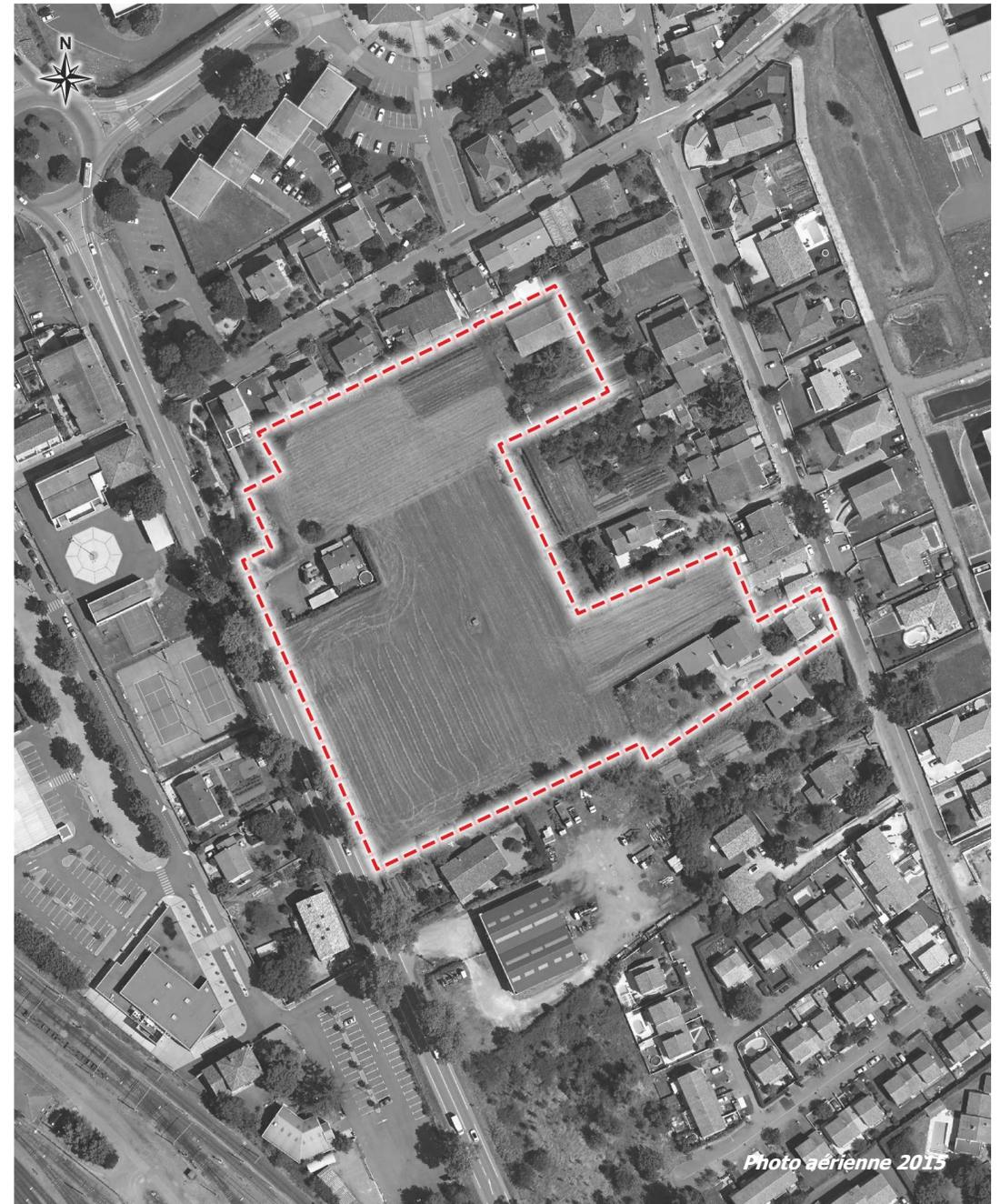


Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

### Renforcer la centralité en accueillant un habitat diversifié et en confortant le lien avec le cœur de ville

#### Accueillir un habitat mixte qui conforte la centralité

- ▶ Permettre l'accueil d'un secteur d'habitat diversifié, qui renforce la vocation résidentielle du centre ville .
- ▶ Permettre la valorisation de ce foncier en majorité libre en prenant en compte les questions d'accessibilité et de desserte dans une vision de cohérence d'organisation globale de quartier à terme (et en anticipant le renouvellement du foncier bâti situé au sud , à long terme).

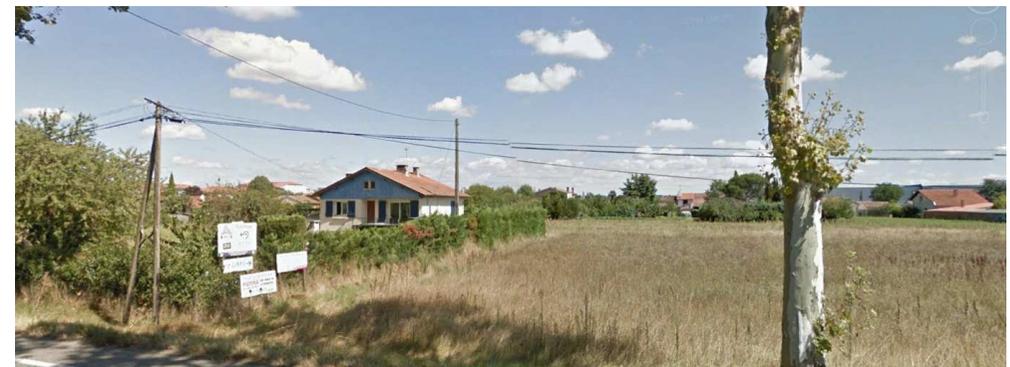
#### Créer un espace public de qualité, de liaison avec le centre-ville et les autres quartiers

- ▶ -Ce projet est l'occasion de créer un cœur de quartier en lien avec la centralité toute proche par un espace public de qualité.
- ▶ Il est proposé la création d'un mail structurant et une liaison douce vers la mairie qui permettrait de faire émerger une véritable identité au quartier tout en préservant les évolutions pour le long terme
- ▶ Ce projet est également l'opportunité d'améliorer les liens inter quartiers, en terme d'accessibilité de voirie et de piétonnier /cycles.

#### Revaloriser l'image d'entrée de ville de la commune par la RD 820.

- ▶ Proposer un écran vert paysagé en façade sur la RD 820, permettant de faire écran aux nuisances de circulation, d'améliorer le cadre de vie des habitants et éventuellement d'infiltrer naturellement les eaux pluviales.

Secteur des Vitarelles concerné par l'OAP



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

- ▶ Accueillir globalement environ 65 logements.
- ▶ Favoriser une diversité d'habitat et une mixité d'accueil avec du logement social.

L'offre en logements sera orientée vers un habitat en petits collectifs à l'Ouest, le long de la RD 820 et un habitat individuel groupé à l'Est, en contact avec l'habitat pavillonnaire existant.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- ▶ Inscrire le secteur dans son environnement urbain et paysager pour connecter cet îlot au tissu urbain constitué.
- ▶ Favoriser une composition de façade le long de la voie structurante ; la RD 820 avec une architecture qualitative, marquant un effet d'entrée de ville.
- ▶ Favoriser un aménagement paysager qui rompt avec l'image du secteur d'activités industrielles plus au Nord : prolonger la continuité verte le long de la RD 820.
- ▶ Encourager l'aménagement des espaces publics, des espaces verts favorisant une qualité de cadre de vie.
- ▶ Accueillir un espace de proximité de cœur de quartier destiné à des jeux d'enfants, loisirs et détente pour les habitants.
- ▶ Permettre une intégration urbaine et architecturale de l'habitat à l'environnement avec un épannelage des hauteurs : une certaine densité du bâti le long de la RD 820, sous forme de petits collectifs à R+1 et une faible densité avec de l'individuel groupé en contact de l'habitat pavillonnaire existant.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Préserver et renforcer au mieux les arbres existants en bon état, le long de la RD820.
- ▶ Créer un espace paysagé et un écran végétal suffisamment large permettant en façade Ouest de faire écran aux nuisances de circulation le long de la RD 820 et d'infiltrer naturellement les eaux pluviales.
- ▶ Créer un mail structurant planté Nord/Sud en cœur d'îlot et une aire de jeux, pour favoriser un cadre de vie de qualité.
- ▶ Dans la mesure du possible, préserver les haies et bosquets existants pour maintenir une biodiversité commune sur le site. Dans le cas contraire, la reconstitution de haies est souhaitée en diversifiant les espèces végétales et en privilégiant les espèces locales.
- ▶ Se référer à la palette végétale (annexée au règlement du PLUiH) pour le choix des essences à planter dans les espaces publics et collectifs.

### Le confort climatique

#### Espaces collectifs

- ▶ Privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbain :
  - Rechercher l'équilibre minéral/végétal des espaces publics, (voiries, places, placettes, jardins, ...) notamment en végétalisant et en réduisant les espaces minéralisés existants.
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre.
  - Privilégier les matériaux pour le revêtement urbain de couleur claire, à forte émissivité, en évitant les phénomènes d'éblouissement.
  - Favoriser l'ombrage des espaces publics par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : parking, ...).

### Bâti

- ▶ Privilégier les choix climatiques, voire bioclimatiques à l'échelle du bâtiment pour limiter l'usage de chauffage, de climatisation mécanique qui mènent à la création d'îlots de chaleurs et nuisent à la santé et à l'environnement.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelle avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.
- ▶ Favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque et thermique), et encourager la création d'habitat passif (la consommation des bâtiments devra être équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur).
- ▶ Privilégier l'éclairage naturel des bâtiments et des parties communes.

## Déplacements

### Déplacements modes doux

- ▶ Prolonger la piste cyclable du secteur Mairie vers le Sud et les quartiers d'habitat limitrophes.

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Redéfinir une trame viaire structurante avec notamment :
  - la création d'une voie centrale Nord-Sud, structurante de quartier et de maillage aux voies existantes et futures, traitée en rue mixte à circulation apaisée type plateau : zone 20 ou 30.
  - la création d'un accès en sens « tourner à droite » depuis la RD820.
  - la création de deux voies de maillage transversal avec le chemin des Vitarelles, en sécurisant les carrefours d'accès à cette voie existante.

### Stationnement

- ▶ Répartir le stationnement par poche de taille raisonnable ou en longitudinal le long des voies, aménagé de façon très paysagère.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eau Potable

La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable.

### Eaux usées

L'OAP n'est raccordable directement que sur le réseau Ø200 mm de la rue des Vitarelles. Il n'y a pas de réseau EU sur la départementale (RD820). Le recours à un ou plusieurs postes de relevage et/ou de refoulement à créer pourrait être nécessaire.

### Eaux pluviales

Une limitation de rejet de 10l/s/ha sera imposée en cas de raccordement aux réseaux publics.

--- Périmètre de l'OAP

**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

**PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS**  
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

-  Espace paysager à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
-  Espace végétal paysager à créer
-  Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
-  Composition de façades urbaines

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER**

-  Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
-  Perspective visuelle et paysagère

**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

**TRAME VERTE ET BLEUE**

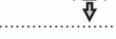
-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
-  Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

-  Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

-  Liaison et/ou desserte viaire
-  Liaison mode doux
-  Parking
-  Accès
-  Carrefour

