

# 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-Garpeville  
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**

**5B22 - OAP L'Union**



## **Sommaire**

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

**5B - OAP dans chaque commune**

**5B22 - OAP L'Union**

- Centre-Ville
- Violette Sud





### Situation

12,9 ha

- ▶ Le territoire de l'OAP s'étend du cœur de ville à l'avenue des Vents d'Autan en passant par l'avenue de Toulouse.
- ▶ L'OAP a pour but d'anticiper le départ d'activités (APAVE, concessionnaires automobile) et le déplacement de la gendarmerie qui rendent mutables des parcelles à forts enjeux urbains.

### 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

### ① Créer un véritable cœur de ville animé autour de la place San Biagio

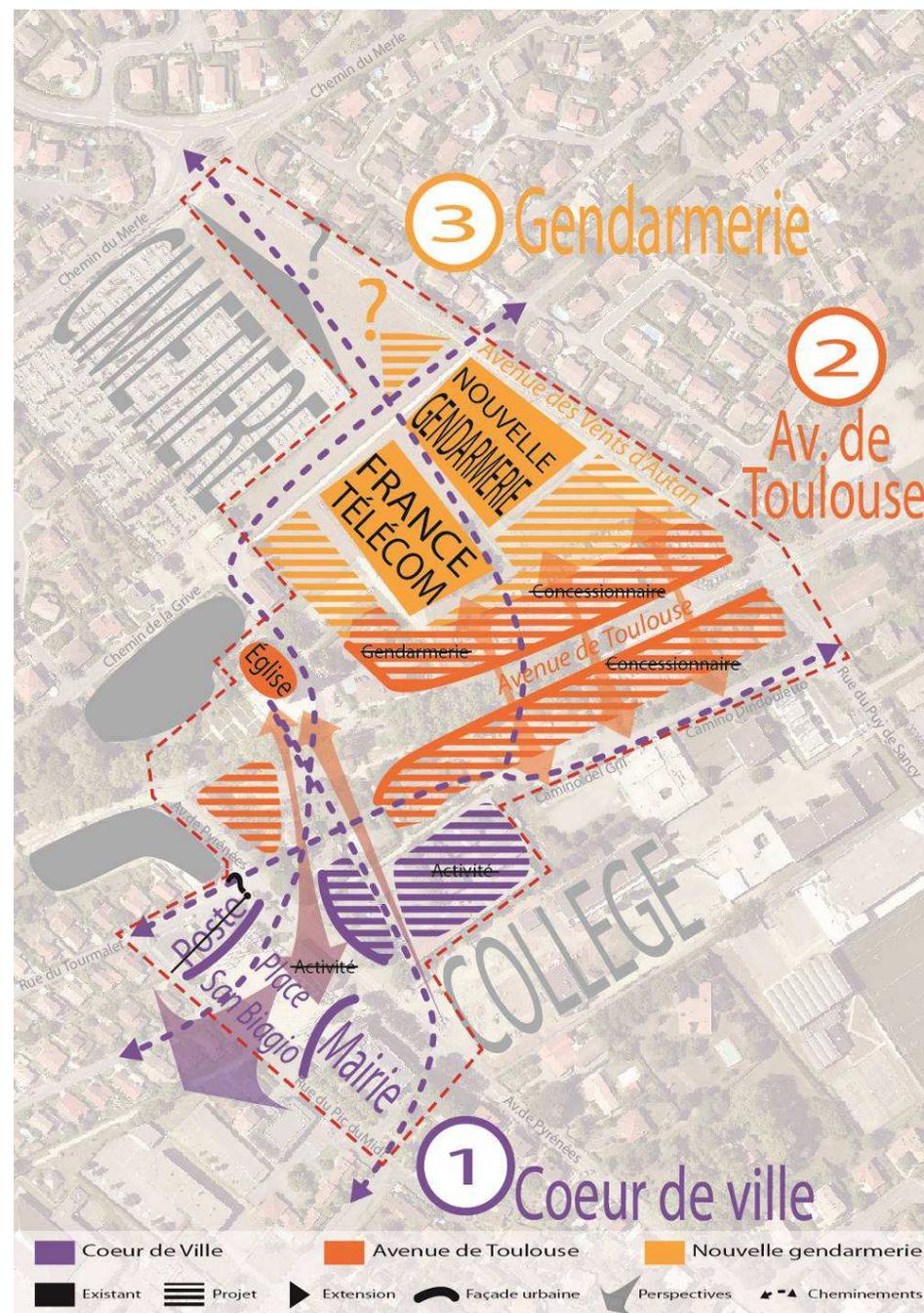
- ▶ Ouvrir la place San Biagio sur l'avenue des Pyrénées par la démolition du bâtiment existant actuellement occupé par des commerces et services en rez-de-chaussé et quelques logements situés à l'étage
- ▶ Accueillir de nouveaux logements de haute qualité sur le site libéré par le départ de APAVE et constituer une nouvelle façade urbaine ouverte sur la place S. Biagio
- ▶ Valoriser la vue sur les Pyrénées depuis la place San Biagio
- ▶ Engager le renouvellement des locaux occupés par la Poste pour en faire à terme un équipement culturel majeur, source d'animation et d'attractivité en synergie avec les équipements existants
- ▶ Animer la place S. Biagio avec commerces, services et équipements en RDC
- ▶ Créer des perspectives visuelles entre les différents équipements majeurs de la commune (église, mairie, collège)
- ▶ Créer des continuités piétonnes reliant les différents quartiers entre eux et au cœur de ville en favorisant la place comme lieu majeur d'échange

### ② Faire de l'avenue de Toulouse l'entrée verte de L'Union

- ▶ Permettre la construction de nouveaux logements avenue de Toulouse après le déménagement des concessionnaires et la relocalisation de la gendarmerie
- ▶ Inscrire la maison des aînés dans la dynamique urbaine par la possible extension de son activité ou la création de logements ou de services sur son îlot
- ▶ Maîtriser la qualité architecturale et urbaine des nouvelles opérations
- ▶ Privilégier l'implantation des futures constructions perpendiculairement à la voie pour favoriser les transparences et minimiser les impacts sonores liés au trafic

### ③ Accompagner la relocalisation de la gendarmerie avec un projet urbain de qualité

- ▶ Accompagner le renouvellement du secteur de la gendarmerie par la création de nouveaux logements
- ▶ Anticiper une éventuelle mutation des locaux de France Télécom
- ▶ Anticiper l'extension du cimetière



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

#### Cœur de Ville

- ▶ Des **logements avec des cœurs d'îlots végétalisés** sur la parcelle de l'Apave
- ▶ Des **commerces et des services en RDC** ouverts sur la place San Biagio
- ▶ Un **possible renouvellement des bâtiments occupés aujourd'hui par la Poste** (équipement culturel, opération mixte de logements et de services et/ou commerces...)

#### Avenue de Toulouse

- ▶ Des **logements implantés perpendiculairement à l'avenue de Toulouse pour permettre des traversées visuelles**
- ▶ Des espaces verts de qualité en accompagnement des constructions, pour rythmer les espaces vides et les pleins
- ▶ Des **parkings** en lien avec l'Église et le Cœur de ville

#### Gendarmerie

- ▶ La relocalisation de la **gendarmerie rue des Vents d'Autan**
- ▶ Un **espace paysager entre le cimetière et les quartiers voisins** pour gérer le lien entre les deux
- ▶ Un **espace vert** (square, parc, mail...) en lien avec l'église
- ▶ Des **logements** de typologies variées

Le périmètre de l'OAP devra permettre d'accueillir un total d'environ 400 logements.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Encourager une **concertation avec les riverains et les futurs habitants pour définir les vocations des espaces partagés et/ou publics** en amont des projets dans le souci de créer une offre diversifiée d'espaces publics
- ▶ Assurer le **confort des espaces publics** (bancs, aires de jeux, tables de jeux, potager, jardins partagés...)
- ▶ Favoriser le **mobilier urbain à plusieurs fonctions** (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer une voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière)

#### Cœur de Ville

- ▶ Maintenir ou créer une **présence végétale visible** depuis l'extérieur sur les cœurs d'îlots

#### Gendarmerie

- ▶ Aménager des **bandes paysagères plantées** en frange des opérations

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

### Principes de qualité architecturale

- ▶ Apporter une attention particulière au traitement architectural des **façades urbaines sur les places et sur l'avenue de Toulouse**
- ▶ Privilégier une **architecture exemplaire** (image architecturale et qualité environnementale) sur l'ensemble des opérations donnant sur la place San Biagio et l'Avenue de Toulouse
- ▶ Encourager l'intervention de **plusieurs architectes** sur les façades urbaines majeures pour une plus grande diversité de l'expression architecturale
- ▶ Proscrire les **façades aveugles**
- ▶ Encourager la **diversité du bâti** et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques...)
- ▶ Se référer au intensités urbaines suivantes :
  - **Intensité forte en Cœur de ville** : R+3 (12 m) avec un principe d'alignement au domaine public et de végétalisation des espaces semi-perméables (dalles, parkings souterrains,...)
  - **Intensité forte avenue de Toulouse et perpendiculairement à l'avenue de Toulouse** : R+3 (12 m) à R+2 (9 m) avec une implantation en peigne en retrait permettant d'alterner les séquences bâties et non bâties de pleine terre
  - **Intensité moyenne** : une hauteur limitée à 7 m (R+1+C) et une occupation du sol comparable à celle exigée dans les secteurs pavillonnaires adjacents ;
  - **Secteur à dominante de service public** : s'agissant du déplacement de la gendarmerie ou du renouvellement d'un équipement existant, la forme urbaine devra s'adapter aux besoins spécifiques et aux attentes de la collectivité.
- ▶ Favoriser le développement de **modes d'habiter variés** (colocations, habitat intergénérationnel, co-promotion, PSLA...) pour accompagner les changements de modes de vie et le maintien de toutes les populations sur la commune
- ▶ Favoriser les **tailles de logements diversifiées** (habitat intermédiaire, habitat social...) pour favoriser les parcours résidentiels
- ▶ Concevoir une majorité de **logements traversants et à double orientation**
- ▶ Veiller à la **qualité et à la diversité des espaces extérieurs des logements** (partagés ou non, couvert ou non, végétalisés ou minéralisés) ainsi qu'à celle de leurs accès

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Aménager des espaces publics de grande qualité (matériaux, esthétiques, usage...) dans un souci de mise en valeur et de préservation des éléments remarquables du patrimoine bâti ou naturel

#### Cœur de Ville

- ▶ Tirer profit de la **topographie** naturelle pour générer des vues aux nouvelles opérations et créer un **paysage urbain unique et qualitatif**, image de l'Union

#### Avenue de Toulouse

- ▶ Implanter le bâti en recul de part et d'autre de l'Avenue de Toulouse pour créer un **espace paysager et planté** et d'éventuelles circulations piétonnes et cycle

#### Gendarmerie

- ▶ Préférer des **traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs** aux barrières opaques et grillagées

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Renforcer les **perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du paysage unionais** (Pyrénées, Église, Place ...)
- ▶ Créer des **espaces paysagers** et partagés en **frange d'opérations** pour une mutualisation avec les quartiers existants
- ▶ Renforcer la **vue panoramique depuis la place San Biagio** sur les toits unionais, la Métropole et les Pyrénées pour faire de la place un belvédère sur le paysage
  - Éviter les barrières visuelles et les éléments disgracieux au sud du périmètre de l'OAP (lampadaires, lignes électriques...)
  - Limiter l'impact lumineux des éclairages publics pour préserver une vue de qualité en soirée

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Préserver au maximum tout **arbre sain ou espace de pleine terre** dans le cœur de ville
- ▶ Privilégier une **diversité végétale** afin d'encourager la biodiversité et d'éviter la fragilité et l'appauvrissement du milieu local
- ▶ Privilégier les **essences végétales locales** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation

- ▶ Se référer à la **Palette Végétale** de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets

#### Cœur de Ville

- ▶ Mettre en place un **aménagement végétal** qui préserve la covisibilité entre la place San Biagio et l'Église

#### Avenue de Toulouse

- ▶ Créer un **retrait paysager** de part et d'autre de l'avenue de Toulouse (retrait du bâti, traversées visuelles) support d'une continuité environnementale tout en préservant notamment les **alignements d'arbres remarquable existants**

### Les risques et nuisances

- ▶ Préalablement au démarrage des travaux, le Maître d'ouvrage devra s'assurer, à sa charge, de la réalisation d'un **chantier « propre »** et ainsi envisager de :
  - Réaliser un **état des lieux de l'environnement** immédiat du chantier voire de l'état des ouvrages avoisinants
  - Réduire les **impacts du chantier** pour les riverains
  - **Inform**er les riverains
  - Limiter et gérer la **production de déchets de chantier**
  - Mettre en place une **gestion des déchets**

### Le confort climatique

- ▶ Veiller à la **qualité environnementale des logements** en privilégiant notamment la double orientation, les **matériaux durables** et de production locale
- ▶ Encourager et valoriser les **démarches innovantes** sur le plan environnemental

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

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

### Déplacements modes actifs

- ▶ Prolonger, sécuriser et rendre confortables les **continuités piétonnes et cyclables**
- ▶ Justifier de **cheminements piétons et cycles continus** entre quartier et vers le cœur de ville
- ▶ Assurer un **traitement cohérent** (même matériaux, même mobilier urbain...) et **continu** des espaces piétons et cycle

## Desserte des terrains par les voies

- ▶ **Hiérarchiser les voies** dans leurs largeurs, leur traitement et leur signalétique
- ▶ Proscrire les **impasses** piétonnes et automobiles
- ▶ S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** soit praticable de façon sécurisée pour les cycles
- ▶ Encourager le **ralentissement de la circulation des véhicules motorisés** par un aménagement et un traitement de la voirie

### Cœur de Ville

- ▶ Ne pas localiser **les accès véhicules sur les façades de la place San Biagio** mais leur préférer un accès par l'arrière.

## Stationnement

- ▶ Privilégier les **traitements perméables** pour les stationnements et/ou des aménagements leur permettant un **usage alternatif** en cas de faible utilisation (repas de quartier, brocante, jeux...)

### Cœur de Ville

- ▶ Aménager un **parking public extérieur** en lien avec l'avenue de Toulouse pour accéder au centre-ville
- ▶ Aménager des **stationnements de très courte durée à proximité des services et commerces** dont l'activité le justifie
- ▶ Aménager des **stationnements réservés aux personnes en situation de handicap** à proximité des services et commerces

### Avenue de Toulouse

- ▶ Aménager des **stationnements en lien avec l'Église et le Cœur de ville**

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux pluviales

- ▶ Le contexte hydrogéologique du secteur ne permet pas l'infiltration des eaux. Aussi, **le principe de séparation des eaux** devra être appliqué autant que possible. Les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés,...) devront donc intégrer leur propre gestion pluviale.
- ▶ En raison d'un important sous-dimensionnement des réseaux d'eaux pluviales, justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion des eaux pluviales** la plus naturelle et paysagère possible sur la parcelle (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...)

- ▶ **Les rejets pluviaux** des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter les prescriptions de Toulouse Métropole en terme de ratio et de dimensionnement. Ces prescriptions peuvent varier au cas par cas en fonction du projet et de l'état initial du site.
- ▶ Quand cela est nécessaire, préférer la création d'**espaces de rétention paysagers** à des bassins bâchés et grillagés

--- 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

Env. 18 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ au nord-ouest de la commune de l'Union
- ▶ à proximité immédiate et en rive droite de l'Hers
- ▶ sur environ 12.52 hectares de territoires libres de toutes constructions
- ▶ sur des territoires de renouvellement/reconversion de zones urbanisées occupées en majeure partie par des habitations
- ▶ Il est desservi et délimité par la D64c (chemin de la Violette) au nord, la D61 à l'est (route de Bessières), la zone d'activités à l'ouest et la zone naturelle de l'Hers au sud.

### 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**

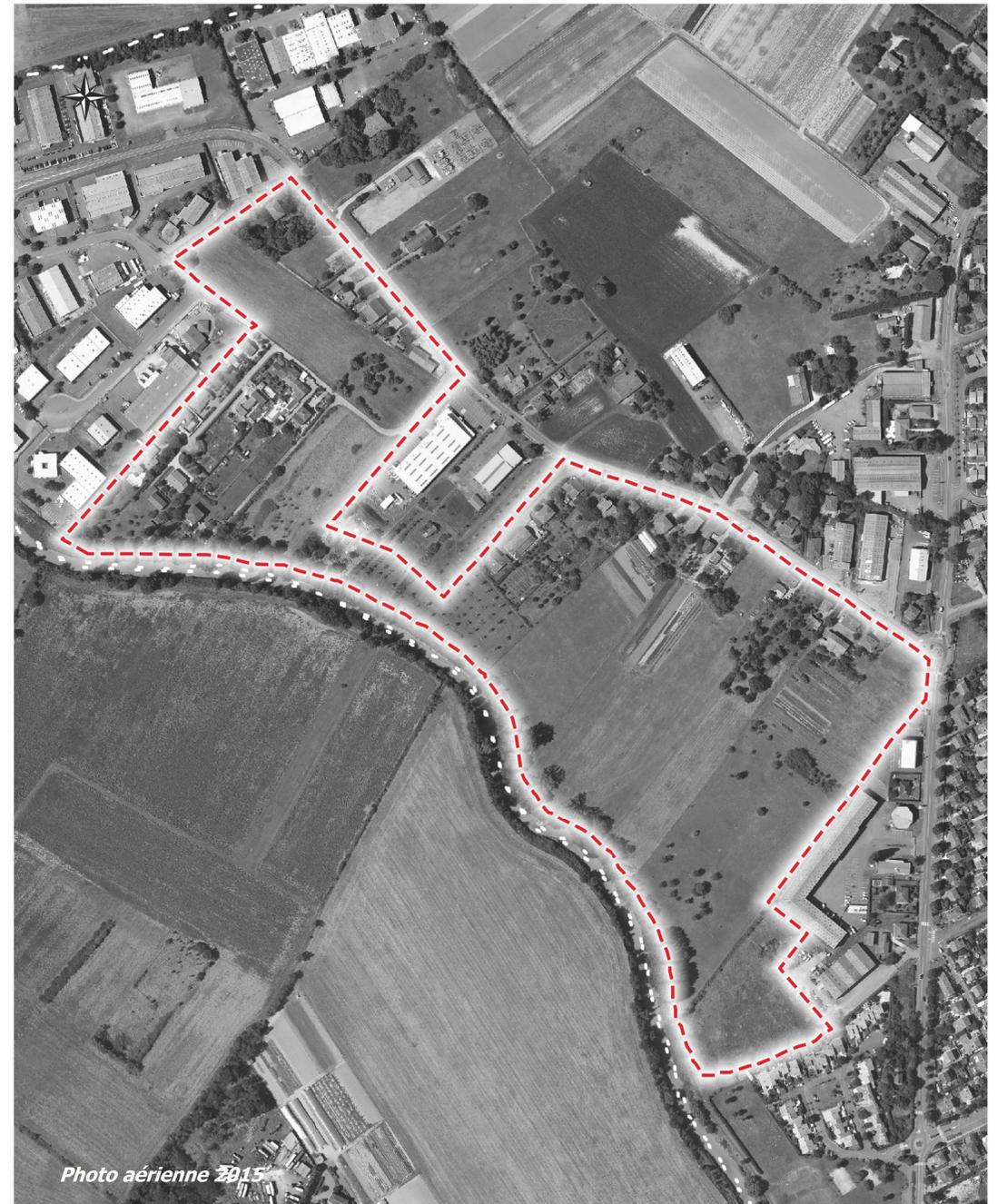


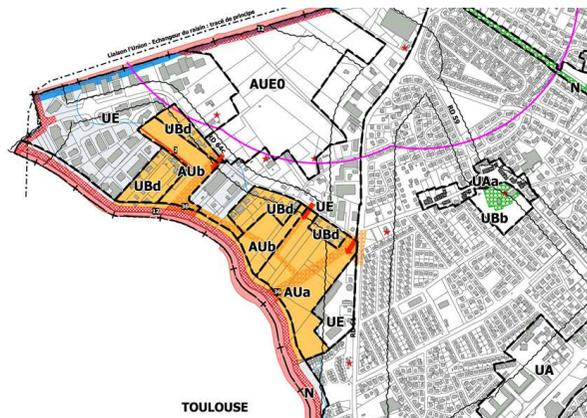
Photo aérienne 2015

### Atouts du site

- ▶ La présence de l'Hers, cours d'eau majeur de la trame verte et bleue, support de continuité écologique et très favorable à la biodiversité en bordure du site
- ▶ La présence d'espaces naturels plus ordinaires constitués d'espaces verts et d'alignements d'arbres à préserver dans le cadre du PUR
- ▶ Une topographie propice à la pratique et au confort des modes doux
- ▶ Une situation stratégique
  - Polarité existante de l'Union
  - Polarité future du quartier de Paleficat
- ▶ Des accès possibles sur la D64 c
- ▶ De futures stations TCSP du BUN
- ▶ De futures stations TCSP sur la RD 888
- ▶ Un important foncier libre de toute construction
- ▶ Un foncier potentiellement mutable en limite de l'opération

### Contraintes du site

- ▶ Des contraintes réglementaires liées au risque inondation à prendre en compte : 80 % du périmètre soumis au PPRI du bassin de La Sausse approuvé en 2004
- ▶ Un paysage urbain existant sectorisé avec :
  - du côté Est de la route de Bessières, un tissu pavillonnaire compact
  - à l'Ouest de la route de Bessières, un tissu à dominante d'activités
- ▶ Une absence d'espace commun fédérateur et d'équipements structurants à proximité immédiate du secteur (espaces publics, espaces partagés...), hors la vallée de l'Hers.



3<sup>ème</sup> modification du PLU – 17 déc. 2015

## Enjeux et objectifs du projet

### Un nouveau quartier mixte pour :

- ▶ Répondre aux objectifs de **diversification de logements** du POA et aux besoins en équipements, notamment scolaires, générés par l'accueil de population
- ▶ Répondre aux objectifs de **mixité fonctionnelle** inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale
- ▶ Inscrire les orientations d'aménagements du nouveau quartier dans celles du Projet Urbain de Référence (**PUR**) du Boulevard Urbain Nord (**BUN**) (Délibération juin 2012\_DEL 12-473)
- ▶ Préserver les qualités environnementales de la continuité écologique de **l'Hers** et de **ses abords** tout en offrant un cadre de vie qualitatif s'appuyant sur les atouts paysagers du cours d'eau
- ▶ Renforcer les **liens vers les deux projets de transports en commun** structurants (BUN et le Linéo de la RD 888)
- ▶ Inscrire l'urbanisation du quartier en relation avec le futur quartier de **Paleficat** à Toulouse et les pôles de services, commerces et équipements existants de la commune de l'Union
- ▶ Conforter un véritable quartier mixte en établissant des **limites claires et qualitatives** entre les espaces à vocation mixte et les espaces à vocation strictement économique, à la fois dans une logique d'extension urbaine et de renouvellement/reconversion de secteurs bâtis.
- ▶ Permettre une complémentarité avec le quartier économique de la Violette nord et favoriser les liens, modes actifs notamment.

### Assurer un aménagement par sous-ensembles

- ▶ Afin de mener à bien la réalisation du projet d'ensemble, il sera demandé aux porteurs de projet de réaliser les opérations par phases tels qu'indiqués sur les cartes ci-dessous.
- ▶ La capacité de logements est de 800 à 900 logements, dont 405 en Phase 1.
- ▶ En phase 2, 50% des logements restants seront également repartis.
- ▶ Les équipements publics d'infrastructure conditionneront le phasage de l'urbanisation.



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP la dominante des vocations est l'habitation, et toutes les autres vocations des constructions sont autorisées à l'exception de l'artisanat, de l'industrie et des entrepôts dans le cœur du quartier et de l'industrie et des entrepôts en limite du quartier, le long du chemin de la Violette.
- ▶ Les vocations autres que l'habitation auront une localisation préférentielle :
  - aux abords de la place principale pour structurer la centralité
  - en frontalité sur le chemin de la Violette
  - au niveau de l'entrée principale
- ▶ Réalisation d'un établissement scolaire dans la phase 2
- ▶ Création d'une centralité de quartier autour d'un espace public structurant. Cette centralité sera en lien avec l'entrée principale et accueillera de manière privilégiée une mixité fonctionnelle (commerces, terrasses, services, équipements).
- ▶ Création d'espaces publics fédérateurs
  - Un espace public central à l'échelle du quartier en lien direct avec les commerces / équipements et pouvant accueillir des manifestations diverses (marché, fête de quartier, brocante...).
  - Des espaces communs à l'échelle de l'îlot, espace de rencontre et de convivialité.
  - Des espaces collectifs/partagés en lien avec les bords de l'Hers

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Priorité donnée aux piétons et cycles avec un traitement des voiries en zone apaisée. L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux afin d'inciter à l'utilisation des futures lignes de TCSP
- ▶ Aménager des **espaces publics de grande qualité** (matériaux, esthétiques, usage...) dans un souci de valorisation de l'Hers, élément remarquable du patrimoine naturel métropolitain présent sur le site.
- ▶ Aménager des **espaces publics diversifiés** dans leurs fonctions (sport, jeu, loisir, détente, commerce...), dans leur traitement (minéral, végétal...) et leur entretien (régie, habitants...)
- ▶ Assurer le **confort des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, zones ombragées, potagers et vergers urbains...)
- ▶ Favoriser le **meublement urbain à plusieurs fonctions** (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer une voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière)
- ▶ Préserver et renforcer la **végétation** en cœurs d'îlots et visible depuis l'extérieur

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

### Principes de qualité architecturale

#### Formes urbaines

- ▶ Privilégier une **architecture exemplaire** (image architecturale et qualité environnementale) sur l'ensemble des opérations du périmètre
- ▶ Apporter une attention particulière au traitement architectural des **façades des constructions** implantées le long des **rives de l'Hers** pour limiter l'impact du projet sur l'environnement et le paysage naturel.
- ▶ S'assurer que les **ouvrages techniques des logements** et des **commerces** ne soient pas perceptibles depuis la rue et les cœurs d'îlot
- ▶ Encourager la **diversité du bâti** et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires...)
- ▶ Encourager la **réflexion pluridisciplinaire** (urbanistes, paysagistes, sociologues, architectes, ...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale, urbaine et environnementale.

#### Logements

- ▶ Concevoir des bâtiments dont la profondeur permette un maximum de **logements traversants**
- ▶ Favoriser une diversification des **formes d'habitat** (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectifs, collectifs, ...) tout en " dialoguant " avec l'identité communale
- ▶ Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés)
- ▶ Favoriser le développement de **modes d'habiter** variés (colocations, habitat intergénérationnel, copromotion, PSLA...) pour accompagner les changements de modes de vie et le maintien des populations sur la commune

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Développement d'une mixité des formes urbaines en cohérence avec le site.
- ▶ Maintien de la typologie existante le long du chemin de la Violette ainsi que les espaces de nature existants.
- ▶ Le parti d'aménagement est d'organiser des façades urbaines composées de constructions le long des percées visuelles depuis la RD 64c vers l'Hers de façon dégressive (les hauteurs les plus basses étant en frontalité sur l'Hers).
- ▶ Hauteurs
  - Une hauteur maximale est fixée à 13.50 mètres (R+3). L'objectif est ici de créer une identité au nouveau quartier par la constitution d'une frontalité urbaine le long des principales entrées depuis la RD 61 et la RD 64c. Elle concerne aussi la nouvelle voie principale de desserte interne ainsi que la future centralité du nouveau quartier.
  - Sur le reste du nouveau quartier, les constructions doivent assurer l'articulation entre ce territoire à plus forte densité et les bords de l'Hers où la hauteur maximale sera limitée à 7 mètres. Aux abords de la rivière, le parti d'aménagement devra aussi composer avec le milieu naturel afin de préserver au maximum le paysage naturel et les perspectives visuelles vers la vallée de l'Hers.

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Mettre en valeur l'élément « Eau » comme un élément fédérateur et identitaire pour le nouveau quartier. Il devra servir de vecteur pour l'aménagement du quartier.
- ▶ Privilégier la gestion alternative des eaux pluviales par la mise en place de noues paysagères, de bassins de rétention paysagers
- ▶ Aménager l'Hers et ses abords en espace naturel et de multifonctionnalité : renaturation et accessibilité, support de circulations douces, gestion des eaux pluviales, espace végétalisée de respiration ...
- ▶ Maintenir et développer les liaisons transversales et perspectives visuelles vers l'Hers depuis le chemin de la Violette pour renforcer les liens entre la zone naturelle et le futur quartier.
- ▶ Proposer une densité adaptée au site garantissant la préservation des différentes entités paysagères existantes (paysage naturel, tissu pavillonnaire et d'activité existant, nouveau tissu d'habitat plus dense.
- ▶ Renforcer le traitement paysager dans les zones d'interfaces ville / nature et entre les secteurs d'habitat et zones dédiées à l'activité.
- ▶ Traiter au moins 30 % des unités foncières privatives en espace de pleine terre (jardin planté et gazonné non imperméabilisés...) et proposer au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de jardin

- ▶ Créer des espaces verts d'accompagnement pour les aménagements plus urbains (place, square, etc) en s'appuyant sur les végétaux recommandés dans la palette végétale en annexée au PLUiH.
- ▶ Plantations d'arbres :
  - Les voies ayant une emprise supérieure ou égale à 15 mètres doivent être plantées, sur chaque côté de la chaussée, d'arbres d'alignement de grand développement. Il doit être planté, sur chaque côté de la voie, un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.
  - Les voies ayant une emprise de 10 mètres au plus, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement. Il doit être planté un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.
  - Les espaces situés en contact des zones UE devront être plantés d'arbres de haute-tige.
  - Se référer à la palette végétale annexée au PLUiH (formation paysagère « arbre isolé et d'alignement ») pour le choix des essences.
- ▶ L'espace végétalisé et situé dans l'entrée principale, au croisement des RD 61 et 64c et repéré sur l'orientation d'aménagement de « La Violette-sud », devra accueillir des traitements paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile tout en créant une entrée emblématique au quartier et en préservant des perspectives visuelles vers l'Hers.
- ▶ Privilégier une implantation des **espaces paysagers, des espaces communs et des commerces en frange d'opérations** pour les mutualiser avec les quartiers voisins
- ▶ Tirer profit de la **topographie** naturelle pour générer des vues aux nouvelles opérations et créer un **paysage urbain unique et qualitatif**

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

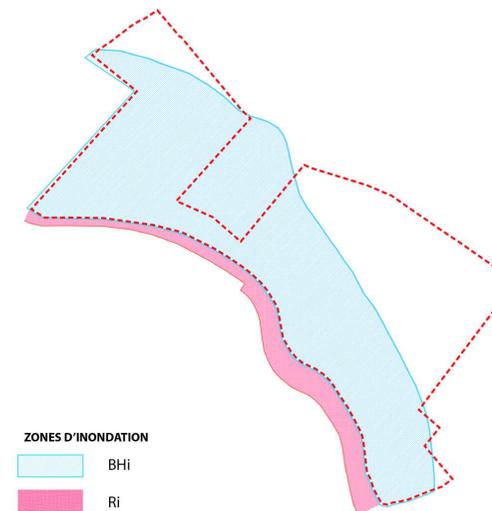
- ▶ Protéger et renforcer le corridor écologique de l'Hers support de biodiversité ; maintenir les linéaires arborés, la diversité des habitats et les milieux ouverts sur une bande de 20 m minimum de part et d'autre du cours d'eau.
- ▶ Renaturation du lit de l'Hers : retalutage des berges, conservation du méandre et espace de mobilité, restauration de la qualité de l'eau et de la ripisylve (végétation associée au cours d'eau) et accessibilité
- ▶ Créer des liaisons vertes favorables aux continuités écologiques et supports d'espaces publics :

- Aménager quatre continuités vertes orientées Nord-Sud permettant aux espèces de se déplacer entre la vallée de l'Hers et le ruisseau de la Pichounelle, mais également en direction des zones naturelles et agricoles recensées Nord sur la commune de Launaguet.
- Construire un maillage vert en lien avec les modes doux et voies de dessertes en s'appuyant sur les formations végétales recommandées dans la palette végétale annexée au PLUIH.
- ▶ S'appuyer sur toute **étude** (phytosanitaire...) pour aménager le site au regard de l'état des arbres présents
- ▶ Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'**arbres sains** et d'**espaces de pleine terre**
- ▶ En cas de création de nouveaux espaces verts ou d'agrément des espaces verts existants, privilégier les **essences végétales locales et diversifiées** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation en s'appuyant sur les végétaux recommandés dans la palette végétale en annexée au PLUIH.
- ▶ Réserver des **zones pour la végétalisation de pleine terre** (minimum d'espace de pleine terre fixé par zone dans le règlement graphique du PLUIH).
- ▶ Protéger les **espèces, essences et éléments remarquables** en préservant leur milieu naturel et en assurant le lien avec des sites naturels voisins. Les valoriser (aménagements "légers", parcours et supports pédagogiques...) quand cela est compatible avec leur bon développement

## Les risques et nuisances

- ▶ **Risque inondation** : ce secteur se situe en zone inondable de crue historique de l'Hers mort. Tout projet dans la zone inondable devra appliquer pour les constructions nouvelles les prescriptions suivantes de la zone bleue hachurée du PPRI du bassin de la Sausse :
  - surélévation de 30 cm au-dessus du terrain naturel
  - implantation dans le sens d'écoulement des eaux
- ▶ Il est recommandé de réaliser une notice spécifique sur le volet inondation en accompagnement du permis de construire (par sous-ensemble) 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.
- ▶ Favoriser le traitement qualitatif des eaux pluviales pour éviter d'aggraver la qualité de l'eau de l'Hers mort par les rejets.



## Le confort climatique

### Espaces partagés

- ▶ 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 partagés, (voiries, places, placettes, bouledromes... / squares, jardins, parcs...) 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
  - Conforter les espaces verts et de nature existants notamment en cœur d'îlots
  - Privilégier les matériaux pour le revêtement urbain de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, « cool materials » en évitant les phénomènes d'éblouissement
  - Favoriser l'ombrage des espaces partagés par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : parking, aribus...)
  - Favoriser la création de fontaines, jeux d'eau, plan d'eau, en privilégiant les milieux naturels, et tout en préservant la ressource en eau.

**Bâti**

- ▶ Justifier le **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 à travers :
  - l'orientation des bâtiments : Nord-Sud, caractère traversant, etc.,
  - la forme urbaine : création de patios et cours intérieures végétalisées, espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés, etc.,
  - la forme architecturale : assurer la protection solaire des bâtiments par des casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.,
  - et les matériaux des bâtiments : isolants naturels, pierre ponce, etc.
- ▶ 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 parties communes
- ▶ Encourager et valoriser les **démarches innovantes** sur le plan environnemental (ex : HQE, Eco-quartiers, LEED, BREAM, bâtiment biosourcé ...)

**Déplacements****Lignes et stations de transport en commun**

- ▶ Améliorer les cheminements modes actifs aux arrêts de la future ligne de TC
- ▶ Une ligne de bus est programmée sur le chemin de la Violette. À terme, elle desservira le futur quartier.

**Déplacements modes actifs**

- ▶ Organisation d'un maillage de circulations actives pour assurer un accès efficace aux différentes polarités et un lien évident à la zone naturelle de l'Hers. Quatre principales liaisons douces ont été identifiées :
  - Un parcours longitudinal le long de la voirie primaire structurante, et
  - Trois parcours transversaux reliant les bords de l'Hers avec le chemin de la Violette (espace partagé)
- ▶ Ce réseau irrigue le quartier mais rejoint aussi la liaison programmée le long de l'Hers (parcours principal uniquement cycle-piéton) pour assurer des liens inter-quartiers et inter-communaux.

**Desserte des terrains par les voies**

- ▶ Création d'un bouclage de la voirie primaire interne par un lien obligatoire depuis le carrefour RD61/RD64c et piquage sur le dernier accès à créer sur la RD 64c, à proximité des ateliers municipaux
- ▶ Création des accès au quartier : aménagement urbain et paysager des entrées, pour une lisibilité du quartier, une meilleure connexion avec le reste de la commune et une gestion des flux sur le réseau viaire existant améliorée
- ▶ 3 connexions sur la RD64c sont identifiées dont la plus importante est constituée par l'intersection entre la RD64c et la RD61 (route de Bessières)
- ▶ Afin de limiter le nombre d'accès sur la départementale lors de la création de la frontalité le long de la RD 64c, ces accès doivent être recherché depuis l'arrière des façades, à partir de la voirie secondaire interne au futur quartier

**Stationnement**

- ▶ Les parcs de stationnement non couverts doivent être plantés de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets ...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et leur évaporation tout en préservant les fonctions écologiques des sols
- ▶ Pour les surfaces de plus de 250 m<sup>2</sup>, ils doivent comporter au moins un arbre par tranche de 75m<sup>2</sup> et au moins un arbre de haute tige pour 4 places de voitures (cf. palette végétale annexée au PLUIH). Si les arbres sont regroupés, l'ombrage des surfaces de stationnement devra être assuré par un autre dispositif.
- ▶ Privilégier les **traitements perméables des places de stationnements** et/ou des aménagements permettant un **usage alternatif** en cas de faible utilisation (repas de quartier, brocante, jeux...)
- ▶ Aménager des **stationnements réservés aux personnes en situation de handicap** à proximité des services et commerces
- ▶ Privilégier les **stationnements en silo** pour les logements de ce nouveau quartier

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux pluviales

- ▶ Justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion alternative des eaux pluviales** (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...)
- ▶ Préférer la création **d'ouvrages paysagers** (noues, prairies humides, etc.)

--- 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

