

PLUi-H

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



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

5B27 - OAP Pibrac

Sommaire

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

5B – OAP dans chaque commune

5B27 - OAP Pibrac

- Coustayrac - Fondes
- Parc de l'Escalette



Situation

16,96 ha

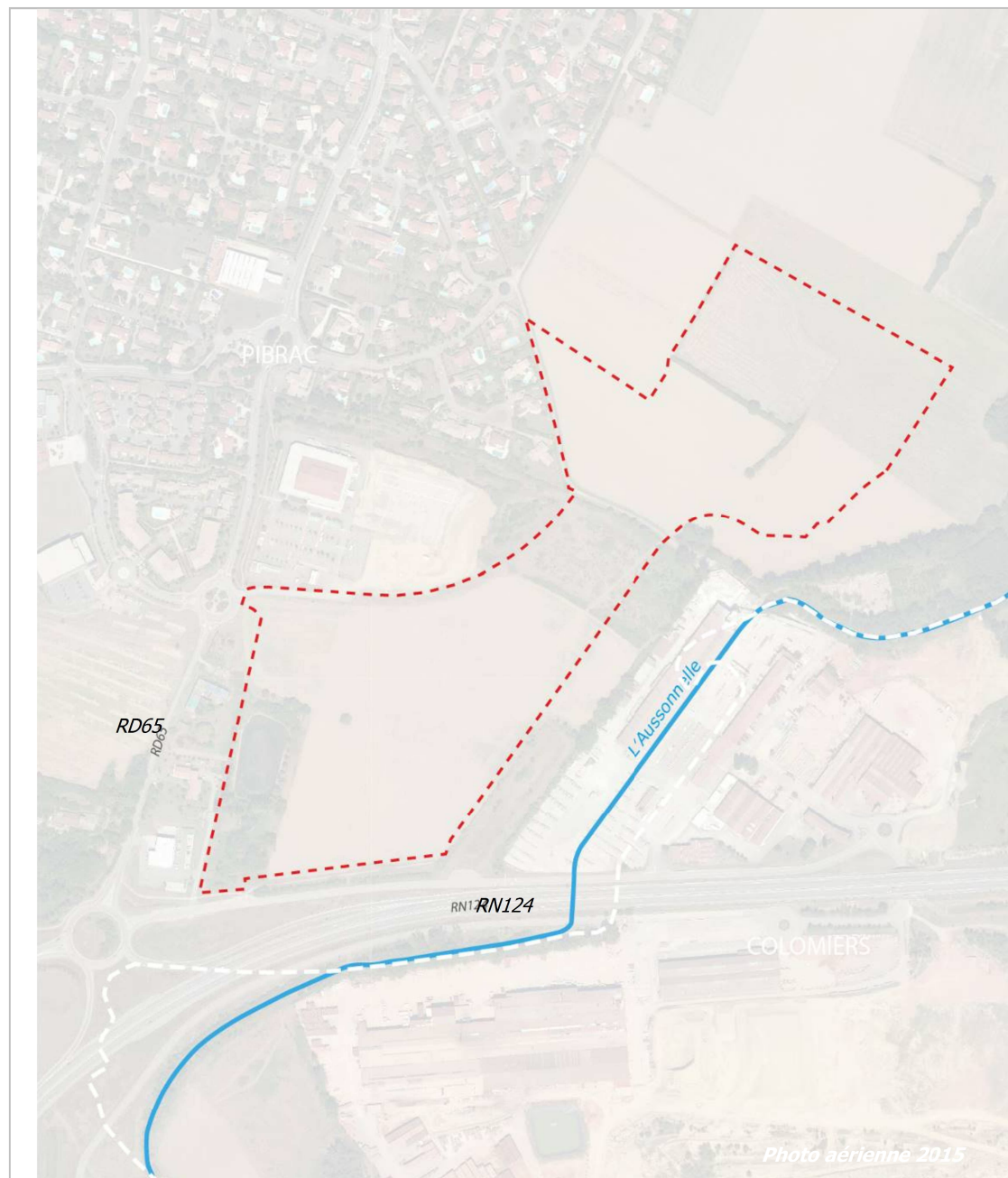
Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ A l'entrée de la métropole toulousaine, au Sud de la commune de Pibrac en bordure de RN124 & RD65, en limite avec Colomiers.

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 ville**
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- **assurer le développement de la commune**



Enjeux et objectifs du projet

1/ Création d'une entrée de ville à échelle métropolitaine

La mise en place d'un programme en cohérence avec le développement Métropolitain, à travers différents aspects :

- **EDUCATION** - L'ouverture du futur Lycée à la rentrée 2017 complètera l'offre existante ou en développement de la Métropole.

- **LOGEMENT** - Le site constitue un secteur structurant pour le développement de la mixité sociale, grâce à l'offre de logements diversifiée et adaptée à tous les stades de la vie qu'il apporte :

- . Logements collectifs
- . Logements sociaux

- **ECONOMIE** - La création de bureaux, de commerces, de services et équipements publics (notamment une crèche et une résidence seniors), permettra d'assurer une offre locale pour les habitants du secteur et des quartiers voisins, et d'éviter des déplacements vers le centre-ville.

Des loisirs et activités à travers les promenades plantées, le practice de golf, le complexe sportif, seront autant d'éléments d'attractivité qui participeront à la vie économique et sociale, et au rayonnement de ce nouveau quartier.

- **NATURE** - l'écoquartier de Coustayrac s'inscrit le long de la coulée verte de l'Aussonnelle, qu'il renforce par un vaste espace vert de loisirs.

2/ Un nouveau quartier pour Pibrac à l'horizon 2030

L'écoquartier de Coustayrac est un véritable projet d'aménagement urbain pour Pibrac.

Sa volonté est de créer un programme mixte venant s'organiser autour d'une coulée verte, un parc-promenade apportant une barrière naturelle aux nuisances sonores de la voie rapide.

Le projet participera également à la création d'un nouveau dynamisme par l'implantation d'une résidence seniors, d'un hôtel ainsi que de locaux destinés à accueillir des Start up.

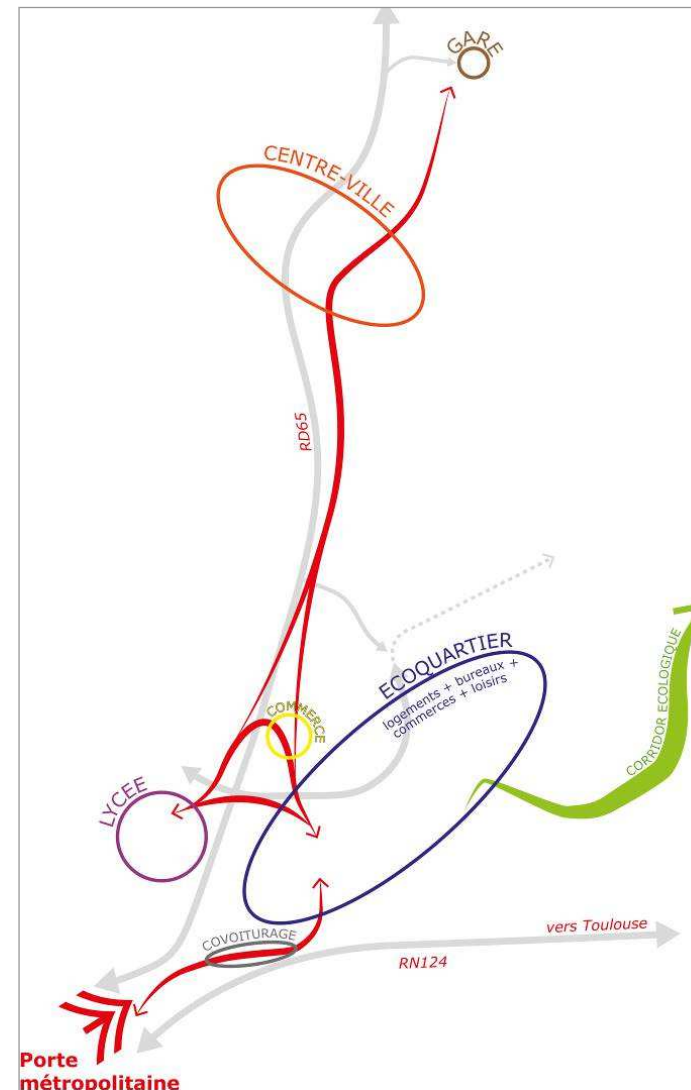
Les nouveaux logements, intégrés au paysage permettront une densification discrète.

Services et espaces de loisirs viendront s'insérer de manière ponctuelle afin de répondre aux attentes des nouveaux habitants afin de créer un nouveau quartier équilibré.

Les objectifs du quartier sont donc les suivants :

- Stimuler une économie locale issue d'activités entrepreneuriales et touristiques,
- Diminuer les problématiques liées au trafic, notamment celle de l'engorgement de la RN124 et du centre-ville, notamment par la création d'une voie de contournement qui limitera le trafic dans le centre de Pibrac
- Augmenter la qualité de vie des habitants,
- Faire rayonner au sens large la ville de Pibrac au sein du territoire métropolitain.

3/ Inscrire le projet de quartier dans une démarche écoresponsable

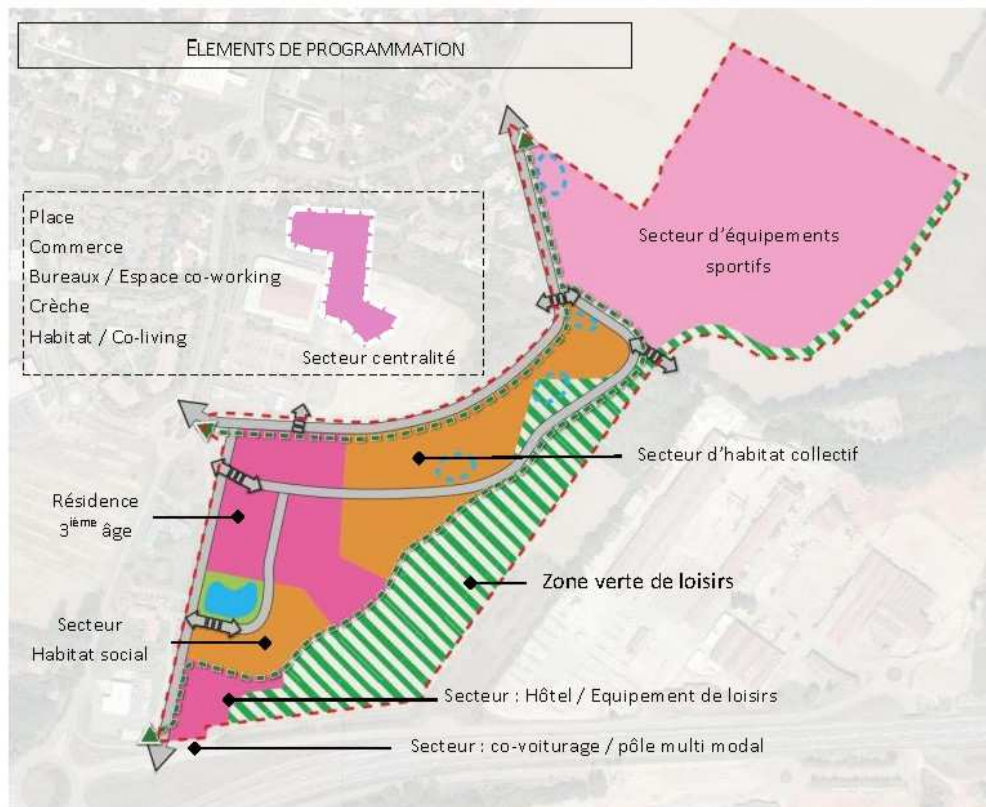


Des systèmes de développement basés sur le partage, la mutualisation et la participation, seront mis en place, en positionnant chaque nouvel habitant comme acteur responsable de ce système ; l'objectif étant d'optimiser les économies circulaires à tous les niveaux, pour un quartier à l'impact carbone minimisé.

Le pôle multimodal en est un bon exemple il permettra de multiplier les possibilités de déplacement afin d'utiliser un moyen de transport plus approprié aux besoins, d'offrir aux habitants d'avoir le choix d'une mobilité plus saine. Toutes ces volontés sont autant d'éléments qui démontrent une envie forte de la ville de responsabiliser ses habitants.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet



Eléments de programme		
	Nombre prévisionnel	Surface prévisionnelle
Logements	300 logements	21 000 m ²
Bureaux		6 000 m ²
Co working / Co living		3 000 m ²
Commerces		500 m ² à 800 m ²
Crèche		400 m ²
Résidence 3 ^{ème} âge pour personnes non dépendantes	90 logements	5 000 m ²
Hôtel	90 chambres	5 400 m ²
Equipement de loisirs		400 m ²
Total Sp.=		42 000 m ²

Traitement des espaces partagés

Les espaces partagés seront traités de manière à être des liens entre les différents éléments du programme. Ils viendront s'insérer de manière ponctuelle dans l'ensemble du projet afin de venir rythmer l'écoquartier, de façon pérenne.

On y trouve par exemple :

- Des espaces de repos et de contemplation autour des bassins de rétention (microcosmes ou la biodiversité sera l'élément fondamental).
- Des espaces dynamiques paysagés à travers la piste cyclable et la promenade plantée.
- Des espaces d'échanges (co-voiturage ou co-working)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le parti d'aménagement répond aux enjeux suivants :

- Créer dans sa partie centrale une place dynamique, comme un cœur, venant irriguer ses différents programmes. Les bassins, les espaces plantés et boisés viendront s'insérer de manière ponctuelle dans le paysage, et ainsi créer des espaces aux différents usages : jeux, promenade, rencontre, tous connectés les uns aux autres. Les cheminements piétons permettront de raccorder les îlots constructibles à ces espaces. Une alternance de haies champêtres et de bosquets, permettra de délimiter naturellement l'espace public de l'espace privé.

- Créer une voie de contournement pour limiter le trafic dans le centre de Pibrac, tout en assurant une connexion douce avec le centre-ville.

- Renforcer la porte d'entrée pour Pibrac.

- Créer une cohérence entre le projet, le nouveau lycée et les quartiers pavillonnaires environnants, de façon à intégrer le projet de la manière la plus douce possible au tissu existant, notamment en termes de hauteur maximale des constructions à édifier, de R+2 à R+4.

- Proposer un découpage en macro-lots pour offrir une souplesse dans la répartition du programme sur la zone.

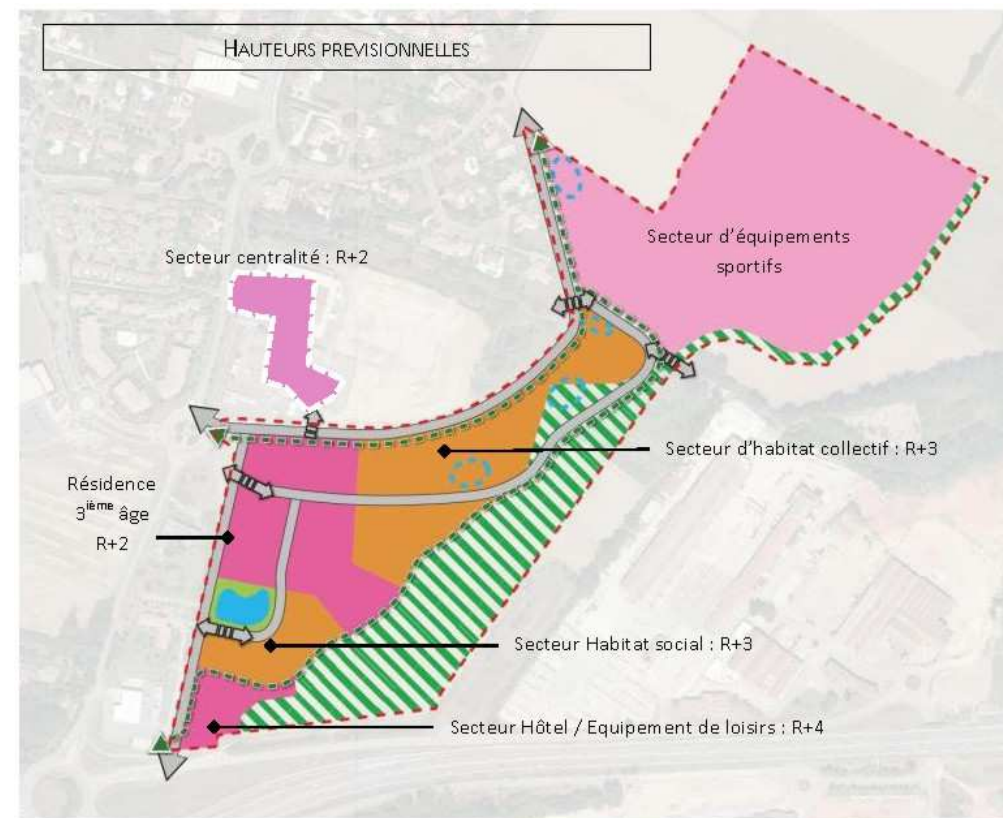
- Intégrer à la conception du nouveau quartier les constructions existantes en anticipant sur leur possible évolution.

Ce parti d'aménagement est basé sur le respect et la mise en valeur des espaces naturels qui bordent l'opération, et axé sur l'aménagement d'un espace public de qualité, autour duquel se positionnent les équipements structurant du projet. Ainsi, L'objectif du projet est de venir insérer des bâtiments le long d'une coulée verte comme s'ils étaient une espèce végétale évoluant dans leur environnement.

Pour traduire cette volonté : Une architecture aux formes douces, des toitures végétalisées, des bassins de rétention, des voies de différentes tailles seront mises en place.

A l'échelle humaine, le projet vient s'insérer comme une protection naturelle pour la ville.

A l'échelle urbaine, il s'insère comme un poumon d'oxygène pour la ville venant ainsi la régénérer.

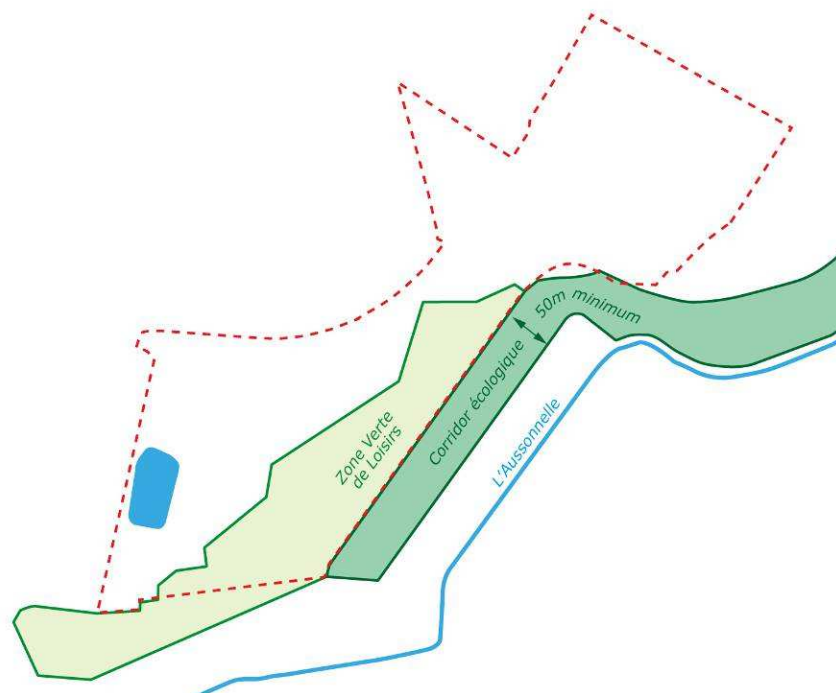


Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

► Corridor écologique de l'Aussonnelle

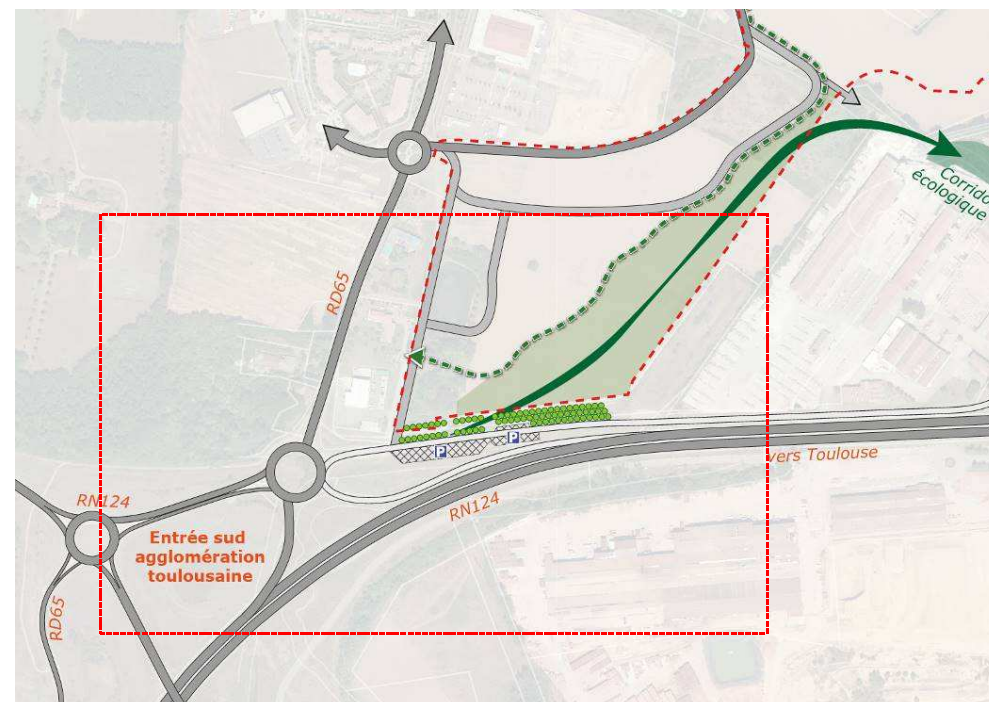
Le corridor écologique de l'Aussonnelle sera prolongé à travers les différents programmes afin de conserver et développer cet écosystème qui régénère la ville. Un réseau de bassins sera mis en place afin d'alimenter chacune des zones du projet, et de faciliter le développement du biotope. De nombreux arbres et plantes seront plantés afin d'accentuer cette volonté de dialogue entre le végétal et le bâti.



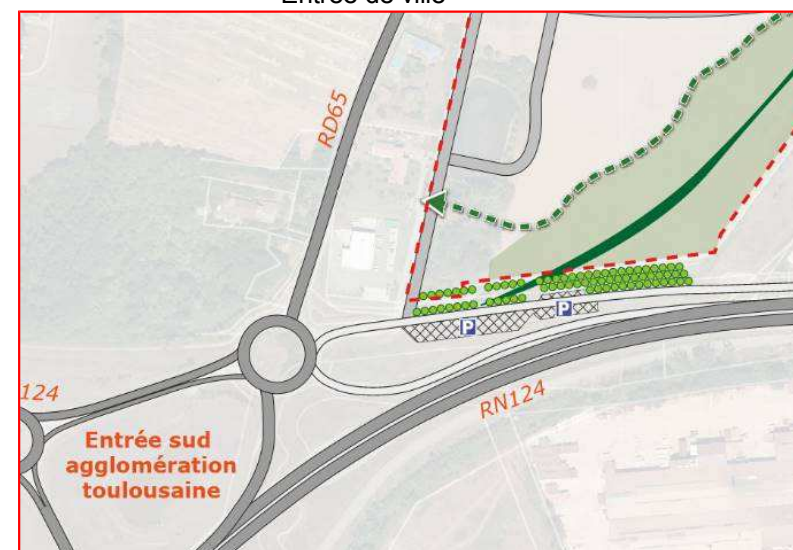
Les risques et nuisances

- Le PPRI de l'Aussonnelle et le réseau GSO
- La RN 124

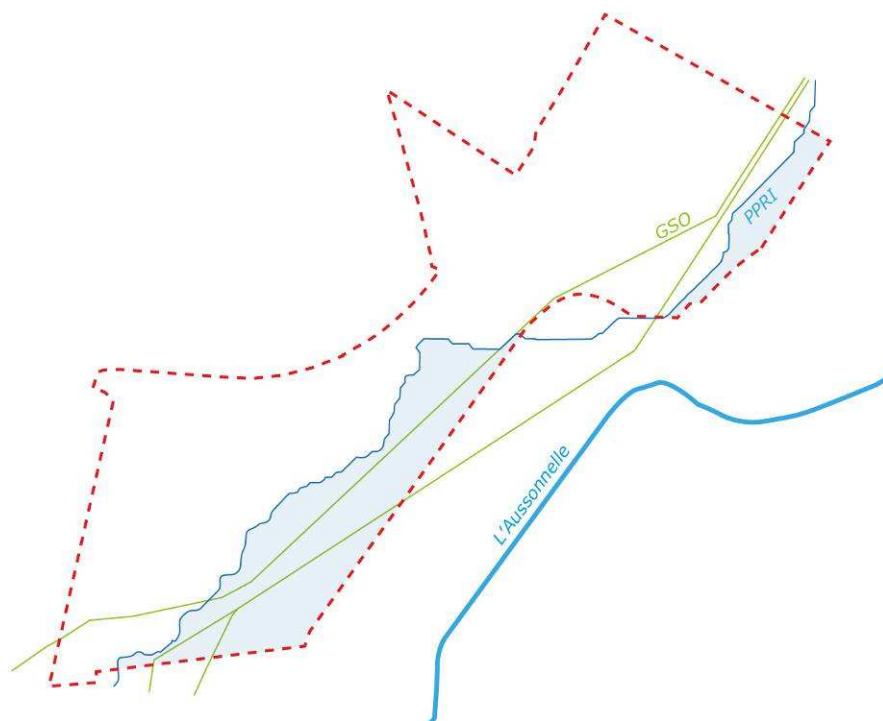
Le corridor écologique jouera également le rôle de barrière sonore face aux nuisances produites par la RN124.



Entrée de ville



La limite du PPRI impliquant des contraintes importantes sur le terrain, s'est transformée en atout puisqu'elle permet de développer une organisation urbaine en adéquation avec la volonté architecturale, avec par exemple, le mouvement dans les implantations des constructions, ou la place importante de l'eau dans le projet.



Ce secteur est impacté par la zone inondable de l'Aussonnelle qui constitue la limite du champs d'expansion de l'Aussonnelle qu'il faut veiller à préserver.

- ▶ Tout projet autorisé dans la zone verte et de loisir devra veiller à :
 - ne pas nuire à l'écoulement ni au stockage des eaux,
 - ne pas faire l'objet d'un hébergement temporaire ou permanent.
- ▶ 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, 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'Aussonnelle par les rejets.

Le confort climatique

Ce quartier régénérateur pour Pibrac est donc guidé par des ambitions fortes en matière de label environnemental, à l'échelle du quartier mais aussi du bâti. Ainsi l'orientation et l'implantation du bâti sont destinées à favoriser l'orientation bioclimatique des bâtiments.

D'une façon générale, l'écoquartier de Coustayrac devra s'intégrer à son contexte urbain, rural et paysager existant. Les enjeux énergétiques et climatiques à prendre en compte seront notamment :

- la protection contre les rayonnements solaires les plus forts et les risques de surchauffe estivale, des espaces collectifs et de l'intérieur des constructions,
- la prise en compte des vents dominants et de la nécessité éventuelle de protéger les espaces extérieurs d'agrément, privés ou collectifs, contre les axes de vents les plus forts et les plus froids.

Ainsi une charte architecturale, paysagère et environnementale sera proposée aux constructeurs, de façon à optimiser le confort climatique et la qualité de vie en général, dans les espaces publics et dans le bâti.

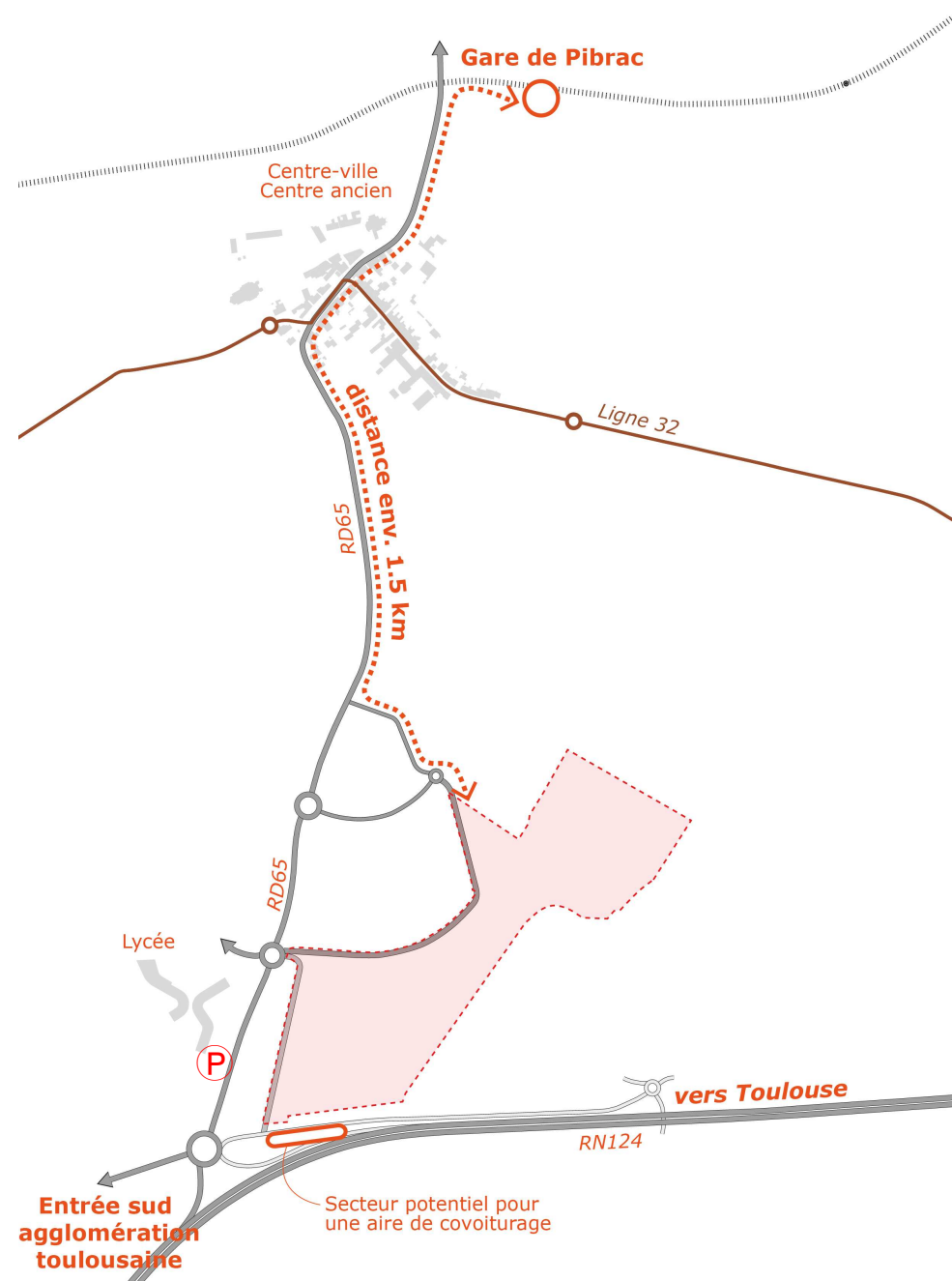
Le tout se traduira par un ensemble de certifications environnementales à atteindre parmi lesquelles on pourrait par exemple trouver : le label BBCA, pour une empreinte carbone inversée, les certifications NF Habitat HQE pour les logements, HQE Bâtiment Durable 2016 pour les bâtiments tertiaires, le label Energie Carbone, label d'Etat qui préfigure la future réglementation environnementale pour les constructions neuves, le label Biodiversity qui est dédié à l'intégration de la biodiversité dans l'acte de construire, le label BEPOS pour des bâtiments à énergie passive.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Un système de navettes autonomes WattWay, et de bus classiques sera mis en place afin de créer des liaisons entre d'une part le lycée et les infrastructures sportives, et d'autre part entre le lycée et le centre-ville.

Un Secteur co-voiturage/bus sera également créé en bordure de la RN124 proche de la nouvelle « porte d'entrée sud ». Celui-ci aura pour but de mutualiser les déplacements et de réduire le trafic dans le centre-ville.

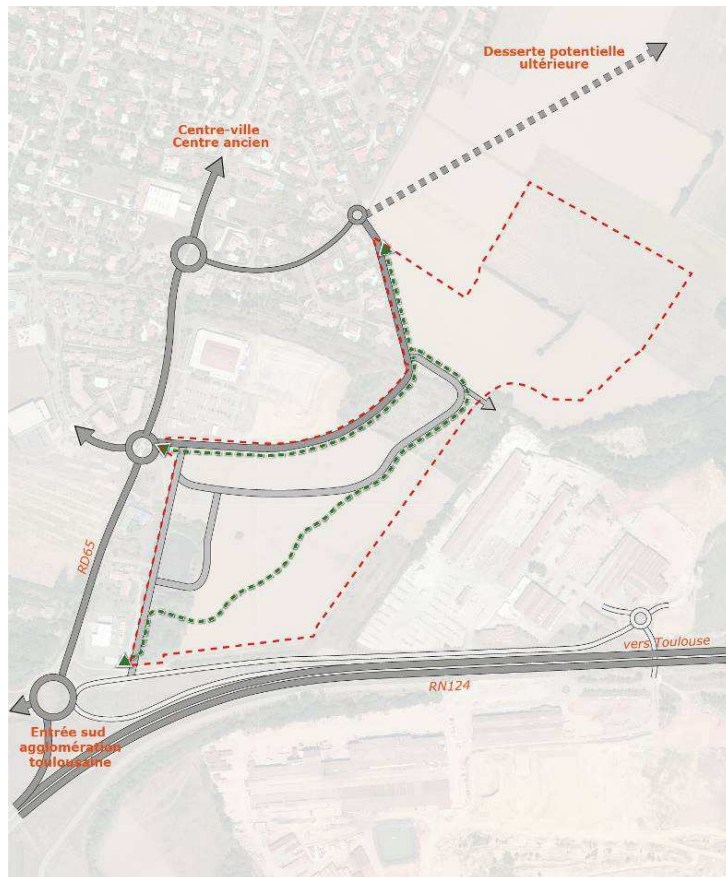


Déplacements modes doux

Un pôle multimodal « nouvelles mobilités » dans lequel des offres de type vélo ou voiture en location de courte durée pourront compléter les différents moyens de transport. Cela permettra de multiplier les possibilités de déplacement afin d'utiliser un moyen de transport plus approprié aux besoins, et d'offrir aux habitants le choix d'une mobilité plus saine.

Desserte des terrains par les voies

Un axe principal sera réalisé pour permettre de desservir à partir de la voirie primaire, des voies de desserte secondaires qui permettront de desservir les différentes opérations

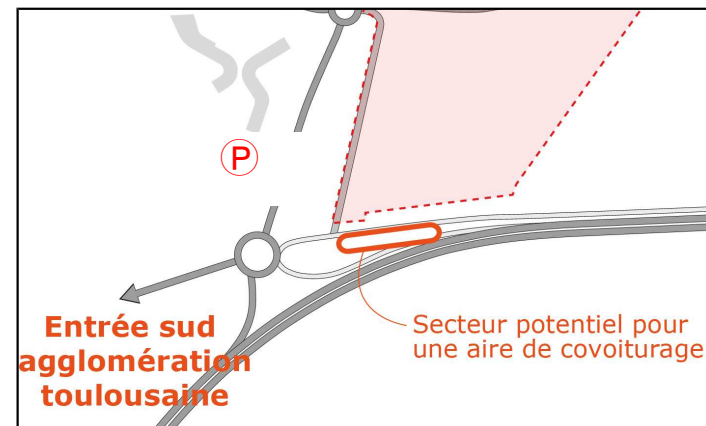


Stationnement

Pour l'ensemble de ses différentes destinations, l'opération devra respecter les règles communes du règlement écrit du PLUiH.

Toutefois dans le cadre du principe de mutualisation et de foisonnement des places de stationnement complémentaires sont à rechercher.

Pour le stationnement de surface la priorité sera donnée à un positionnement longitudinal le long des voiries.



Une zone de stationnement sur l'espace de co-voiturage en sortie de la RN124 sera aménagée

Ⓟ Parking du lycée, un potentiel en stationnement dans le cadre du foisonnement entre les fonctions.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

► Eaux usées

Le secteur est desservi par le réseau d'assainissement collectif, il est à noter dans l'emprise de l'OAP la présence d'un poste de refoulement public et de canalisations d'eaux usées. Une emprise devra être réservée pour l'agrandissement du poste.

► Eau potable

L'éco quartier Coustayrac de Pibrac serait desservi en gravitaire depuis le château d'eau de Pibrac 2 par les canalisations existantes les plus proches. Moyennant un bouclage du futur réseau sous les voiries du projet avec un diamètre suffisant au regard des besoins en eau il ne devrait pas y avoir de problématique particulière

Eaux pluviales

Un bassin de rétention est prévu sur cette zone dans le cadre du schéma directeur pluvial, et ce indépendamment de l'OAP. Un espace permettant l'aménagement d'un bassin de rétention d'un volume utile de 17 000 m³ devra donc être réservé au sein de l'OAP à proximité du fossé-mère longeant le chemin St Roch.

En plus de ce bassin, des dispositifs devront être mis en place pour limiter le ruissellement pluvial de l'OAP à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans.

Réseaux secs

Une extension électrique du réseau HTA sera nécessaire pour desservir le projet.

----- 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

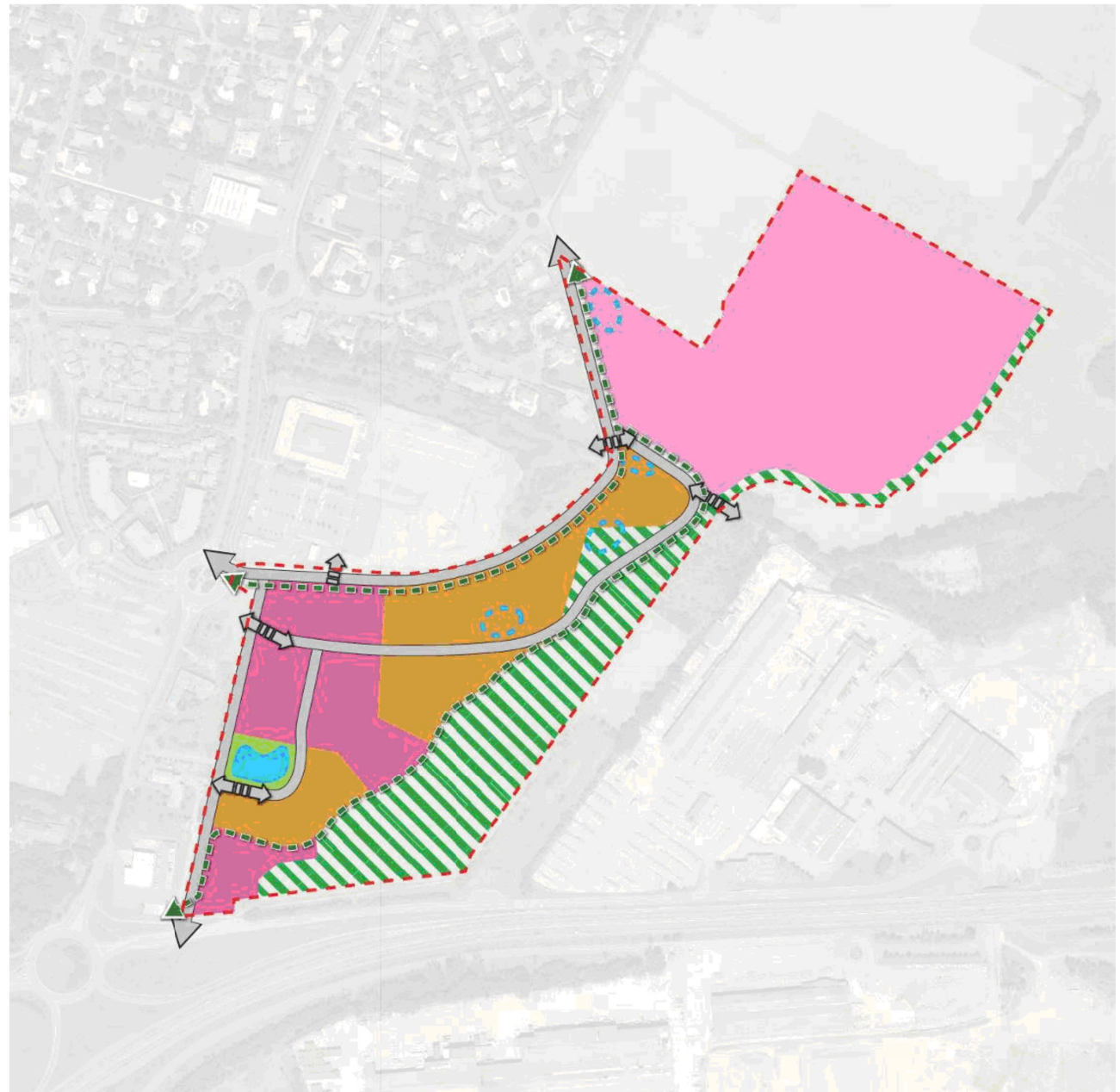
DÉPLACEMENTS

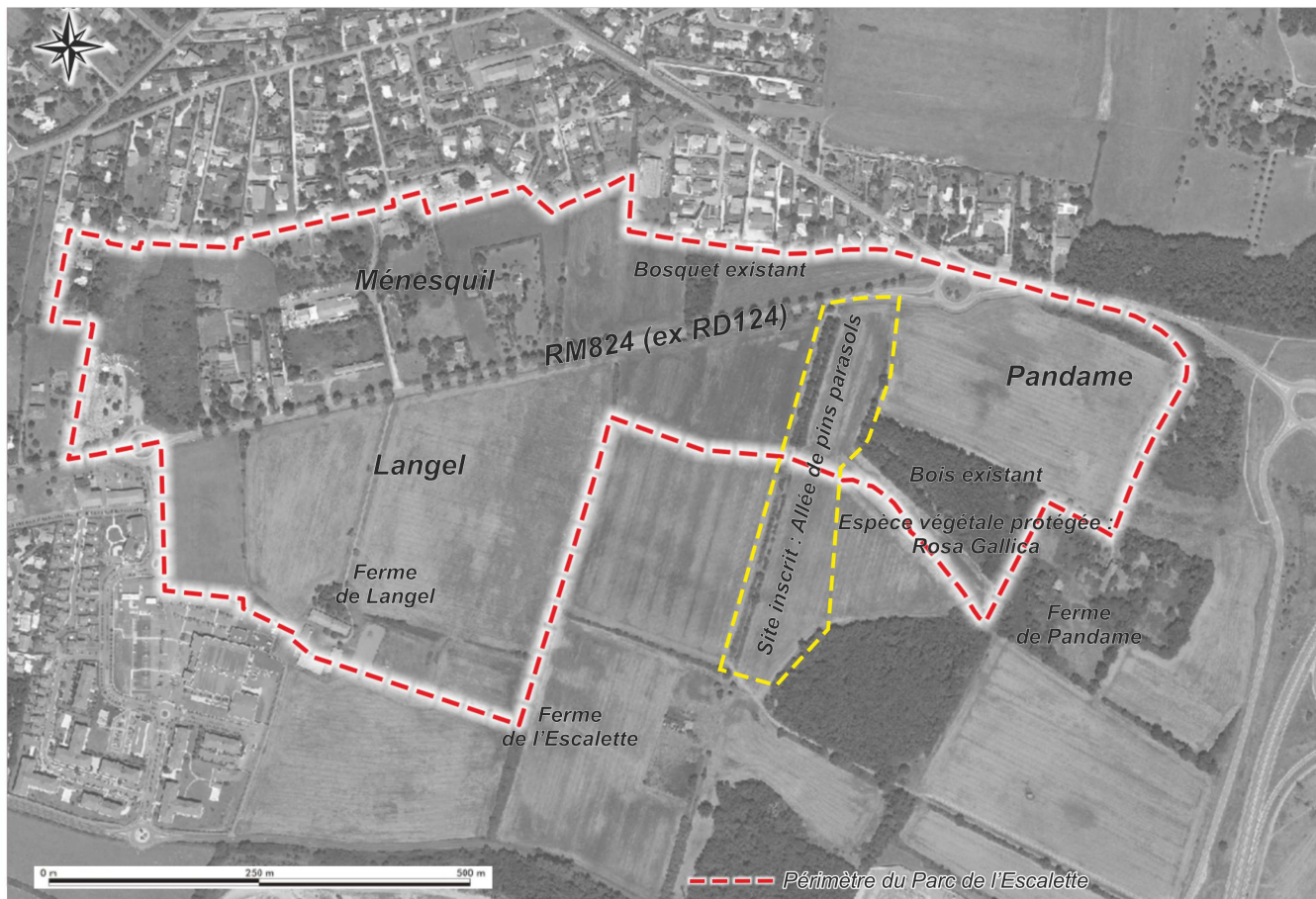
DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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





Enjeux :

De part et d'autre de la RM824 (ex RN124), avec au Nord le secteur de Mènesquil et au Sud le secteur de Langel Pandarme, le Parc de l'Escalette se situe à l'Ouest de la Métropole Toulousaine.

Ce projet destiné à l'accueil d'activités de type petites industrie, artisanat, services, doit permettre à la commune de diversifier son territoire à dominante d'habitat résidentiel.

Toutefois, au Nord de la zone et au Sud-Ouest, sur le secteur en continuité du tissu résidentiel existant, un programme de logements sera réalisé pour assurer une transition réussie.

Cette zone d'activités sur une superficie de 48 hectares environ prendra en compte, sur sa limite au Sud avec la commune de Léguevin, l'aménagement d'un secteur de développement.



Les principes d'aménagement

Planche 1 : Composition urbaine

Planche 2 : Trame viaire, continuités douces et trame verte

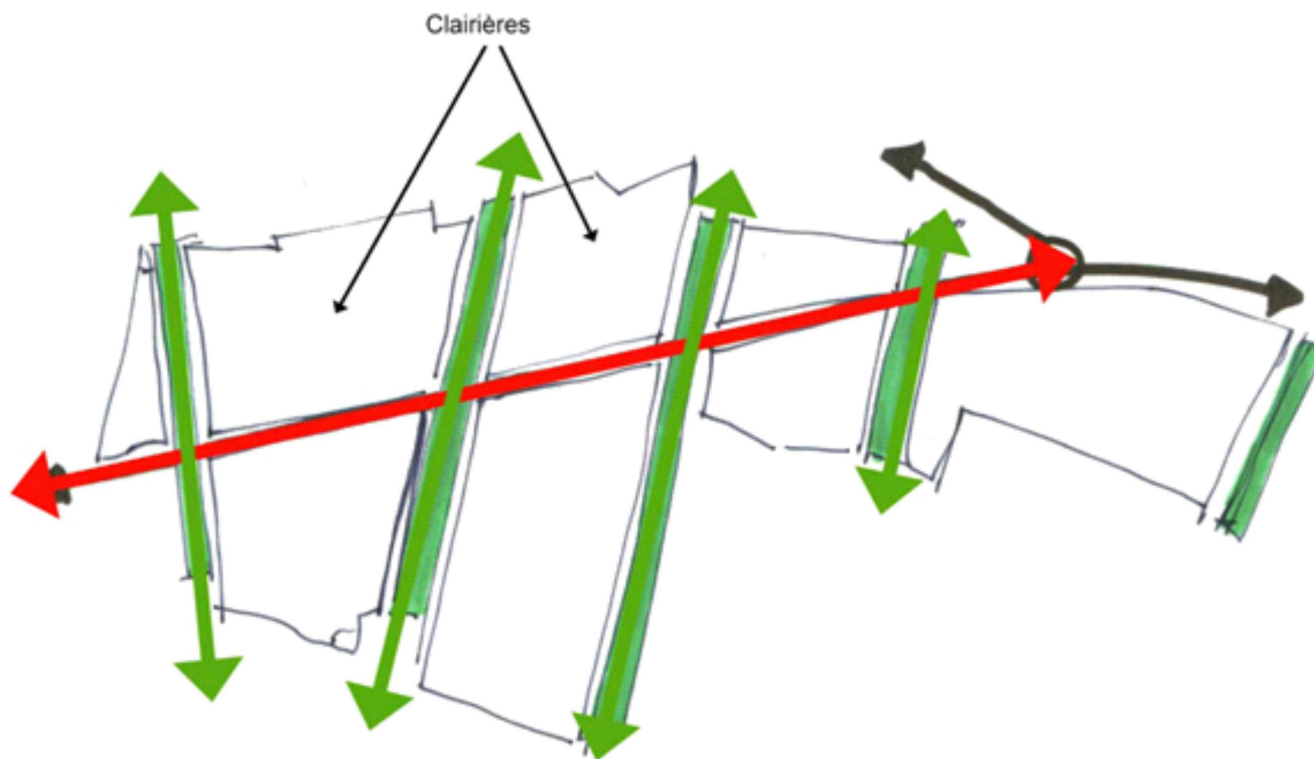
Planche 3 : Programmation et implantation du bâti

Planche 4 : Phasage de l'opération

Planche 5 : Orientations d'aménagement du Parc de l'Escalette

Planche 6 : Orientations d'aménagement du Parc de l'Escalette et de la ZAC de Langel

1 – Composition urbaine



Le parti d'aménagement : Créer une trame boisée structurant le grand paysage

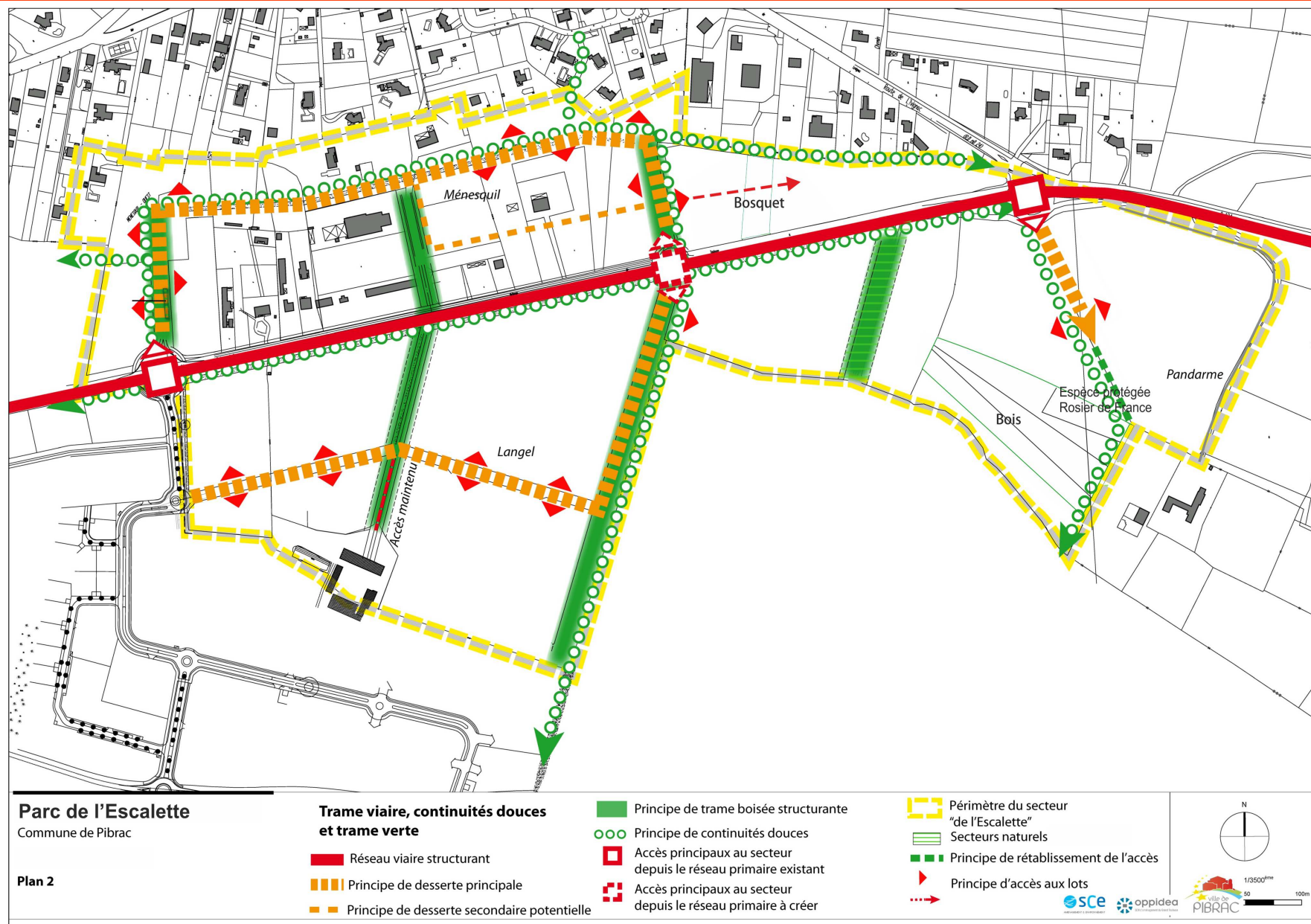
Une trame boisée qui:

- Recoud le tissu urbain et casse l'effet barrière de la route départementale (ex route nationale)
- Rompt la linéarité de la route départementale en entrée de ville.
- Génère de la cohérence dans l'aménagement des deux secteurs de Langel-Pandarme et de Ménesquil.
- Compose des « clairières » qui accueilleront les opérations au fur et à mesure de l'urbanisation du site et permettront d'intégrer les occupations existantes.

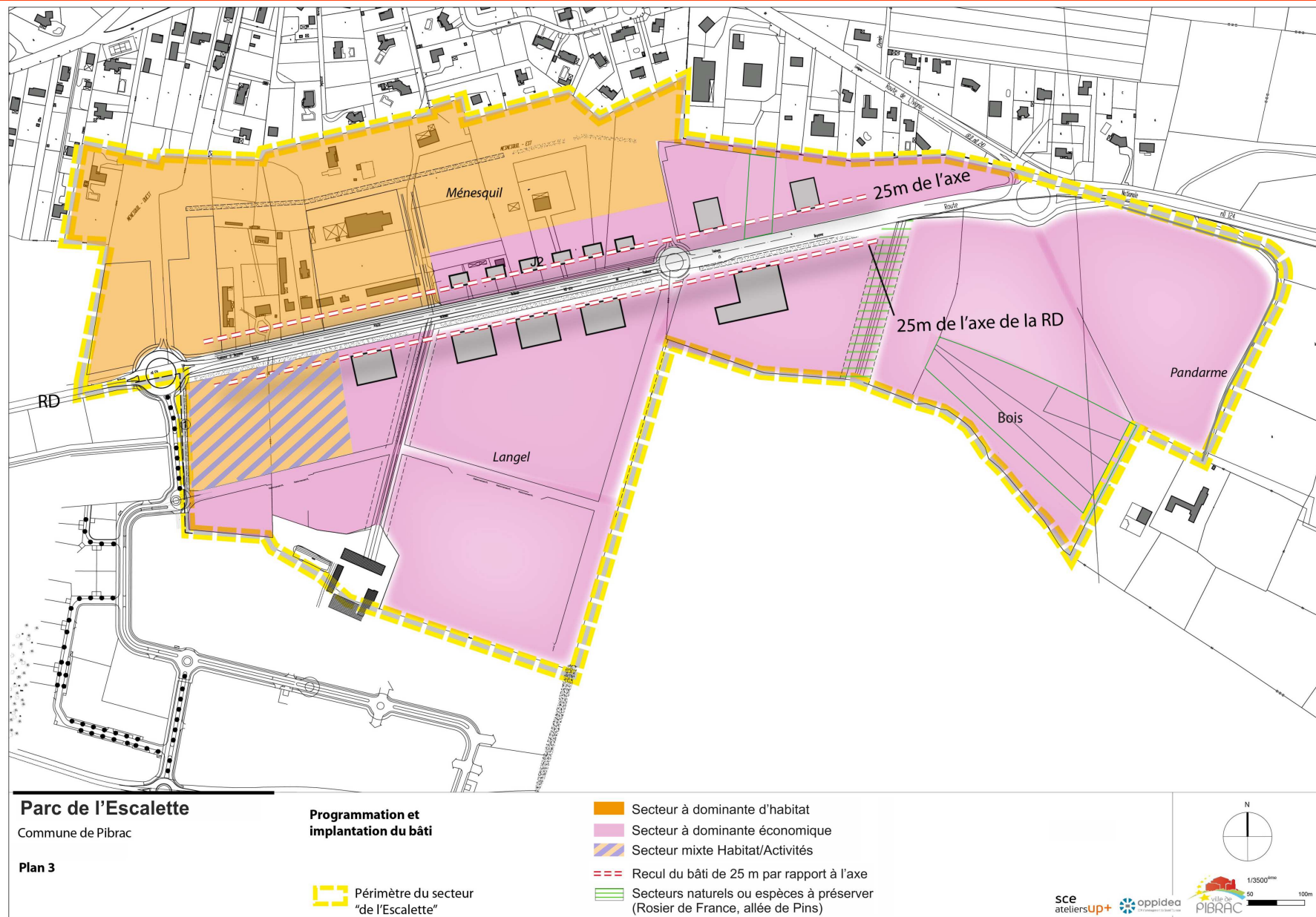
Une structure végétale qui assure également :

- Un écho à l'allée de pins parasols du site inscrit de l'Escalette, qui historiquement permettait de rejoindre le Château
- Un rôle de corridor écologique
- L'intégration du chemin d'accès à la ferme de Langel
- La composition d'un filtre visuel avec le territoire agricole adjacent,
- L'intégration des portes d'accès et voies structurantes pour chacun des secteurs du parc d'activités.
- L'intégration des ouvrages de régulation des eaux pluviales,
- Un support aux continuités piétonnes et cyclables.

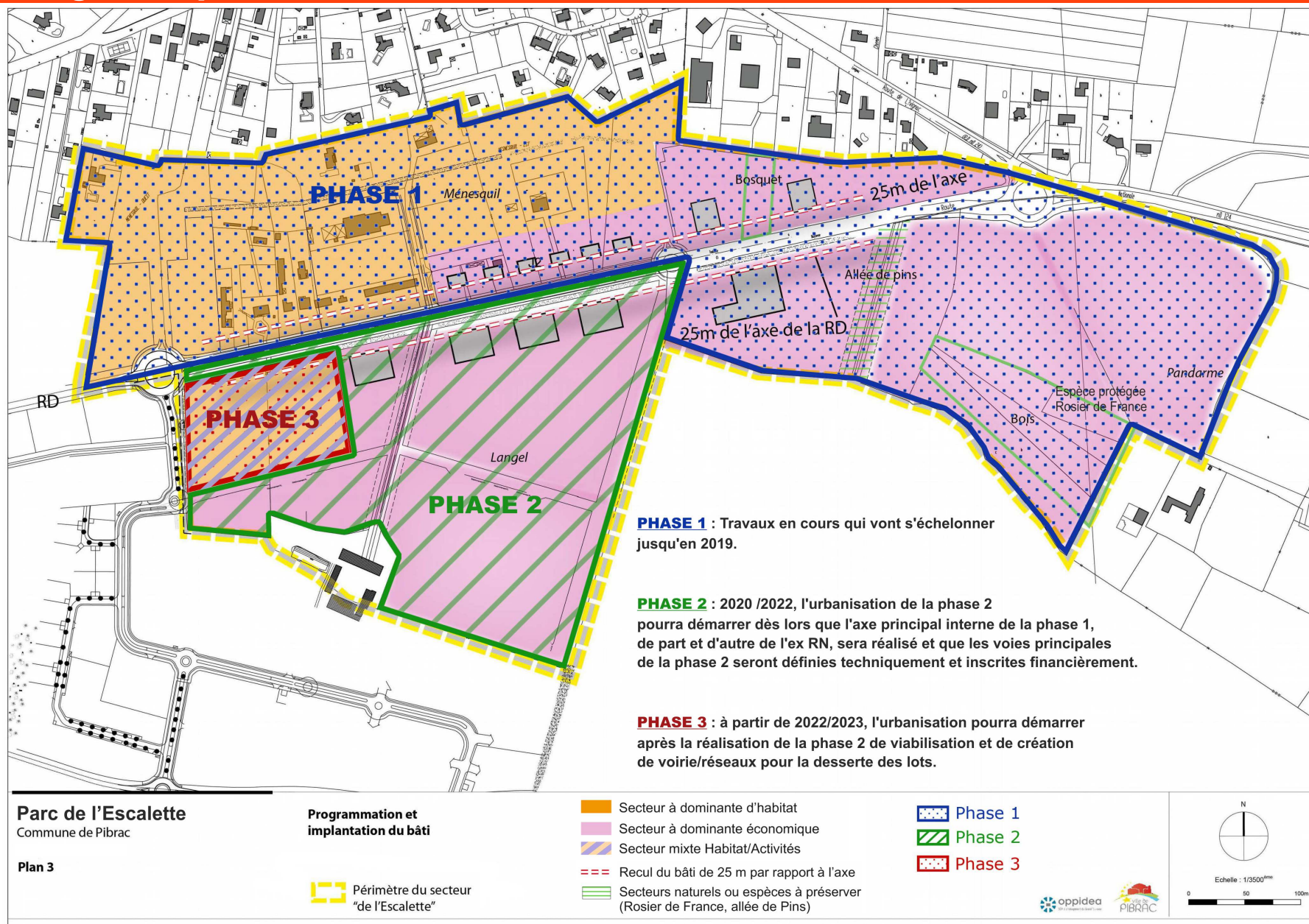
2 – Trame viaire, continuités douces et trame verte



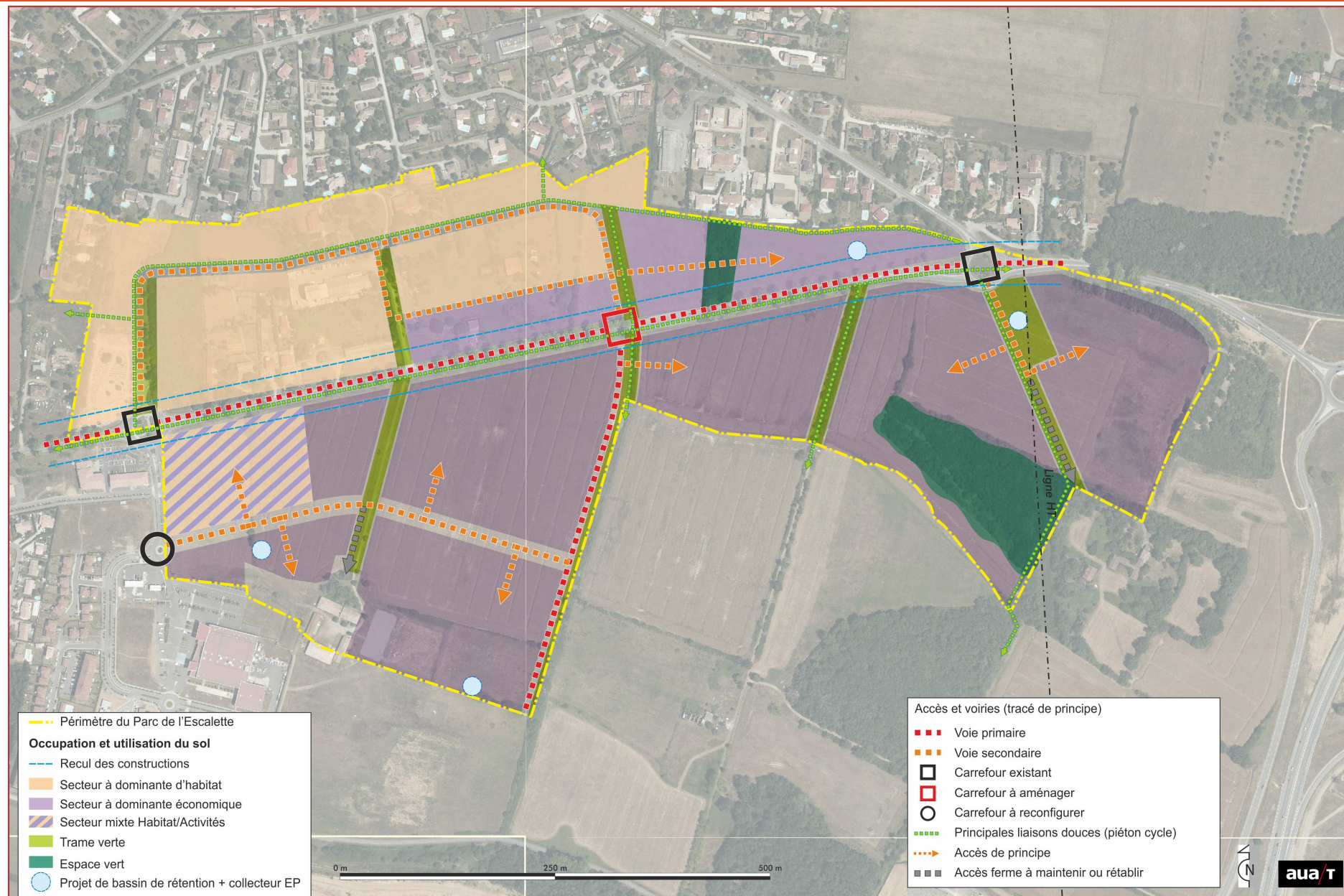
3 – Programmation et implantation du bâti



4 – Phasage de l'opération



5 – Orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette



6 – Orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette et de la ZAC de Langel

