

# 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-Fonsegrives  
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**

**5B36 - OAP Tournefeuille**



## Sommaire

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

#### 5B - OAP dans chaque commune

#### **5B36 - OAP Tournefeuille**

- rue Belbèze - rue Gaston Doumergue
- Centre-Ville
- Ferro-Lèbres
- rue François Verdier
- chemin de Grillou
- Hameau des Bourdets
- avenue Jean-Jaurès
- Grand Marquisat
- Petit Marquisat
- chemin de la Peyrette
- Prat - Pirac
- La Ramée Marquisat
- Saint-Pierre





## Situation

9,7 ha

- ▶ Le territoire de l'OAP est situé dans un contexte stratégique, dans le prolongement du centre-ville de part et d'autre de la route de Tarbes. C'est également un contexte d'entrée de ville sur l'axe RD632.
- ▶ L'OAP recouvre un foncier bâti potentiellement mutable important sur 8.2ha (A noter des réalisations récentes sont déjà présentes sur ce foncier sur 1,9ha). Le site est proche des commerces, services et équipements du centre ville. Il jouxte également les espaces sportifs et de loisirs de la commune, localisés dans la zone de nature de la vallée du Touch.

## 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**

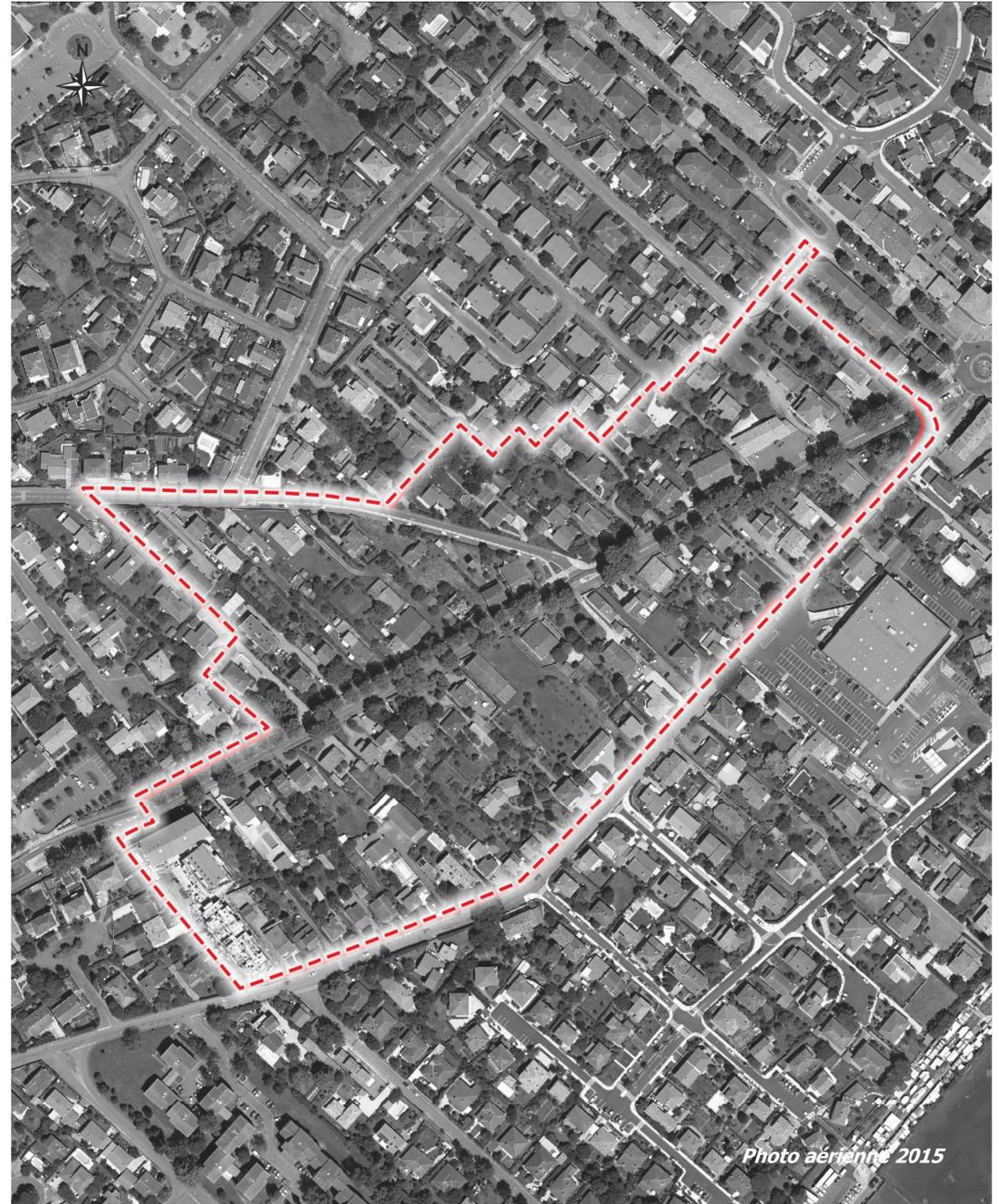


Photo aérienne 2015

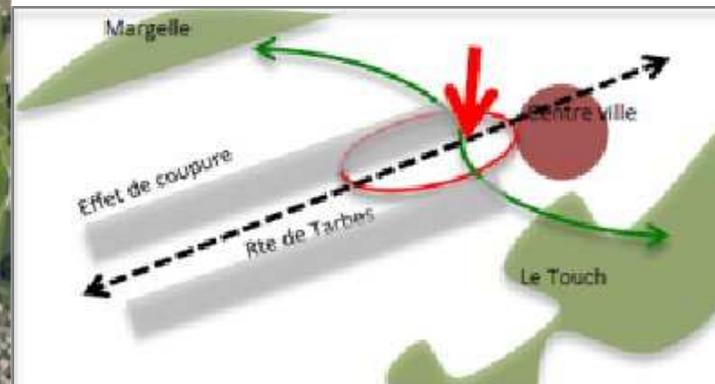
## Enjeux et objectifs du projet

### Des enjeux urbains et paysagers à l'échelle de la commune

- ▶ Un enjeu d'élargissement de la centralité
- ▶ Un enjeu d'amélioration de l'image d'entrée de ville sur l'axe routes de Tarbes (axe de coupure nord sud)
- ▶ Un enjeu de maillage vert et mode doux Margelle / parc boisé de La Paderne / Touch

### Des enjeux urbains et paysagers à l'échelle du site

- ▶ Un enjeu de recomposition et de requalification urbaine d'un secteur peu perméable
  - un équilibre à trouver entre espaces construits, espaces verts, espaces publics, lieu de vie de quartier....
  - d'un foncier organisé en lanières à une logique d'évolution en îlots
- ▶ Un enjeu d'amélioration des déplacements et de circulation dans un contexte contraint entre la RD632 très circulée et à grandes nuisances et la rue Belbèze à faible gabarit



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ Accueillir environ 600 logements, avec une mixité d'habitat et du logement locatif social. La programmation sur le quartier permettra de diversifier l'offre d'habitat existante, en proposant de l'habitat en petits collectifs, semi-collectif et individuel groupé.
- ▶ Maintenir une mixité d'habitat en préservant quelques habitations individuelles.
- ▶ Encourager l'accueil des commerces / services en continuité du boulevard V. Auriol sur la séquence de voie jusqu'au carrefour avec le chemin St Pierre.

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

### Principes de qualité architecturale

- ▶ Encourager une diversité d'habitat avec une pluralité des formes d'habitat, une densité et une implantation assurant une transition souple avec l'environnement:
- ▶ Conforter une entrée de ville qualitative le long de la RD632 : permettre une certaine intensification du bâti en bord de voie pour appuyer l'urbanité, favoriser une composition de façades urbaines avec un épannelage des hauteurs, aménager et paysager les espaces libres et le stationnement le long de la voie.
- ▶ Favoriser une architecture qualitative et une expression urbaine marquée le long de l'axe RD632

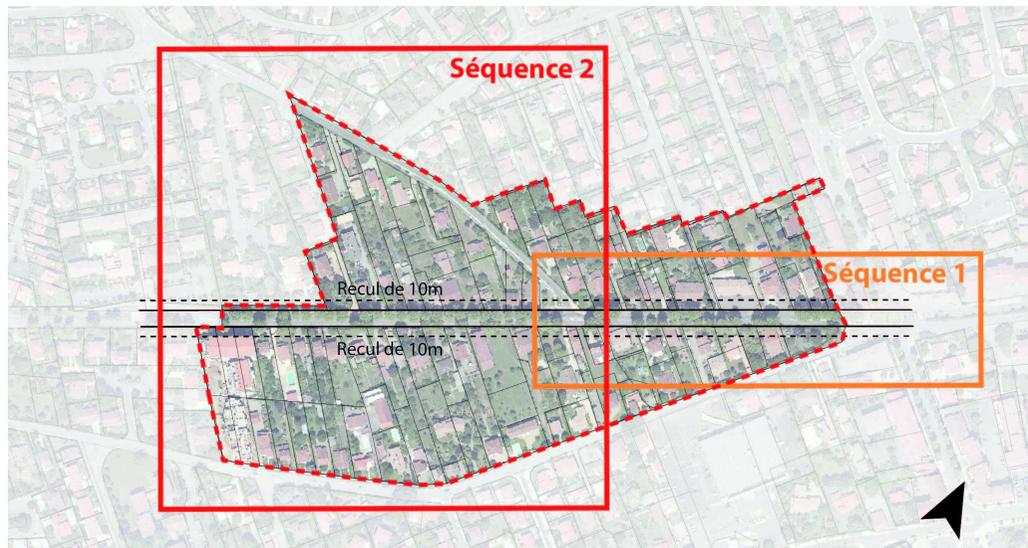
### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Favoriser une densité et un épannelage des hauteurs permettant une bonne transition avec l'environnement : privilégier un bâti en collectif avec un principe d'alignement le long de la bande verte sur l'axe route de Tarbes. Maintenir un habitat moins dense le long de la rue Belbèze et au nord aux abords des lotissements existants.

- ▶ Soit une densité graduée :
  - **Secteur d'intensification faible** : 7 mètres / R+1
  - **Secteur d'intensification moyen** : 9 mètres/ R+2
  - **Secteur d'intensification fort** : de 13 mètres / R+3 + éventuellement attique
- ▶ Favoriser une composition de façades urbaines le long de l'axe d'entrée de ville RD632 avec une architecture qualitative.
- ▶ Permettre un recul du bâti de 10m fixe de l'emprise publique actuelle de la voie rue Gaston Doumergue/route de Tarbes (voir schéma des profils A et B ci-dessous)
- ▶ Créer un lieu de vie dans le quartier qui met en valeur l'existant, en appui de l'équipement collectif : crèche et le jardin existants.

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

- ▶ Encourager la création de cœur d'îlot paysager dans les opérations d'habitat pour favoriser une qualité du cadre de vie et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- ▶ Permettre un aménagement paysager qui conforte des perspectives et des ouvertures visuelles Nord Sud entre la route de Tarbes et la rue Belbèze.
- ▶ Conforter une entrée de ville qualitative avec un aménagement paysager des espaces de stationnement et des espaces libres le long de la RD 632.



(Recul du bâti de 10m de la limité d'emprise publique actuelle )

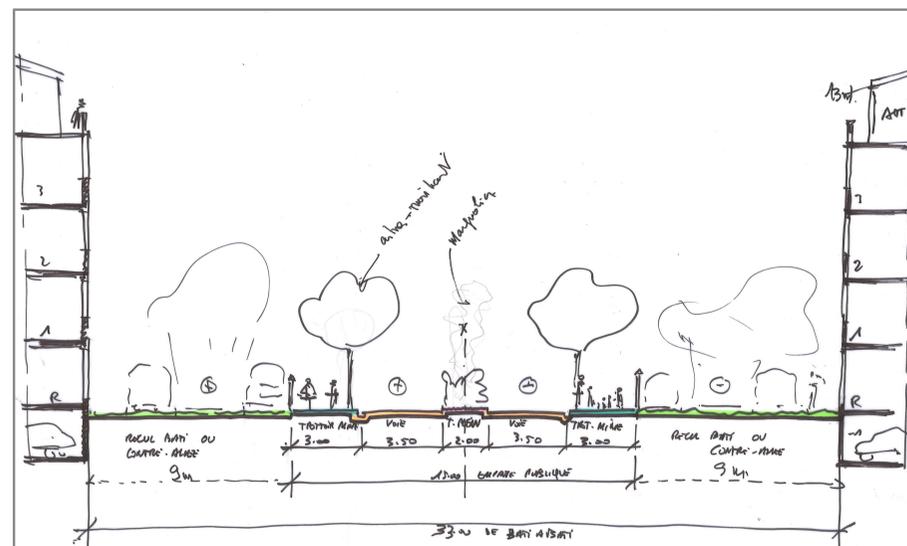
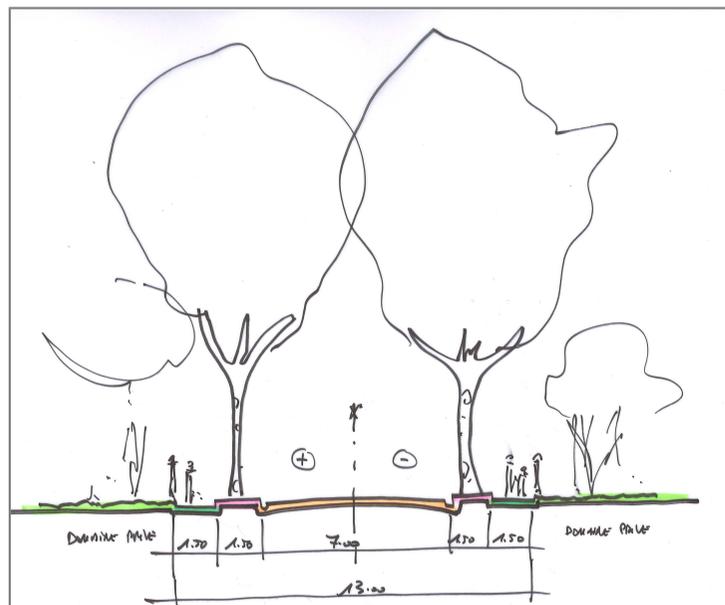


Schéma de principe du profil A - Séquence 1



Etat actuel de l'emprise publique de la rue Gaston Doumergue

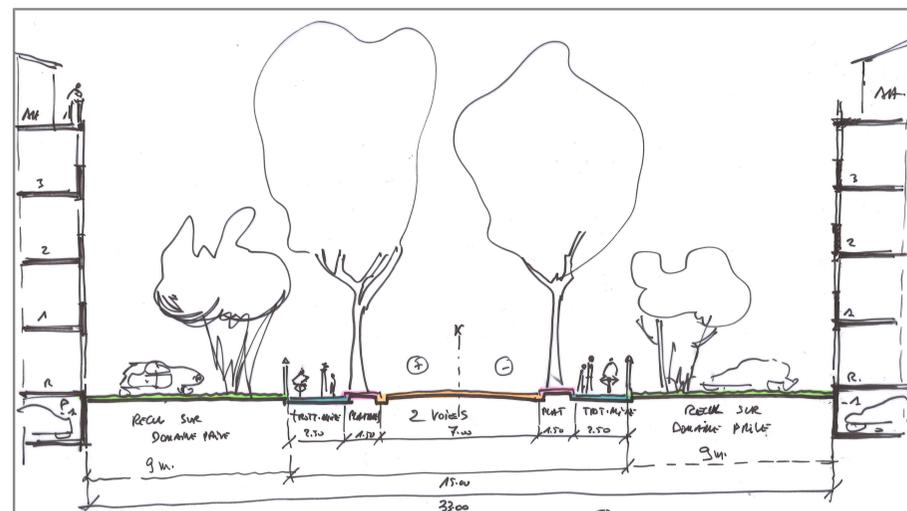


Schéma de principe du profil B- Séquence 2

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Dans la mesure du possible, préserver les arbres et les plantations intéressantes pour maintenir une biodiversité commune sur le site.
- ▶ Se référer à la palette végétale (annexée au règlement du PLUiH) pour le choix des essences à planter dans les espaces publics et collectifs.

### Les risques et nuisances

- ▶ Créer un espace vert paysager, le long de la voie RD632 sur une largeur de 9m environ, permettant de faire écran et un filtre aux nuisances de circulation.

### 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
  - Conforter les espaces verts et de nature existants notamment en cœur d'îlots
  - 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

- ▶ 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, logement traversant, ventilation naturelle 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 systèmes soit inclus à la façade (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) soit naturel avec arbres à feuilles caduques.
  - 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

- ▶ Future Linéo 3. Ce territoire est concerné par un Pacte Urbain.
- ▶ Améliorer les cheminements modes actifs vers les futures stations de la Linéo.

### Déplacements modes actifs

- ▶ Conforter la continuité du mode actif existant d'articulation Margelle (Bois de la Paderne) / Touch / centre ville (créer « une respiration » à l'intérieur de l'îlot peu perméable entre la route de Tarbes et la rue Belbèze).
- ▶ Créer des liaisons actives de desserte interne du quartier et de liaison avec son environnement, notamment de maillage nord /sud et d'articulation vers le centre-ville et le centre commercial existant.

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Permettre la création d'une voie structurante nord –sud (route de Tarbes et rue Belbèze) en vue de fluidifier la circulation et soulager le trafic sur la rue Belbèze.
- ▶ Aménager le carrefour existant : rte de Tarbes /ch St Pierre en prévoyant un carrefour giratoire.
- ▶ Assurer une desserte de l'îlot au nord de la rte de Tarbes, par la création d'une voie articulée au bd E ; Monteil.
- ▶ Prévoir la desserte des îlots en cohérence avec le schéma graphique de l'orientation d'aménagement.

### Stationnement

- ▶ Privilégier des stationnements par petites « poches » aménagées de façon paysagère.
- ▶ 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.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

- ▶ Pas de besoin spécifique lié à l'OAP.

### Eaux pluviales

- ▶ Les futurs logements devront respecter une limitation de rejet de leurs EP fixée à 10l/s/ha. Cela impliquera pour les futurs propriétaires de mettre en place une gestion privée des eaux pluviales (stockage, infiltration, ...).

--- 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

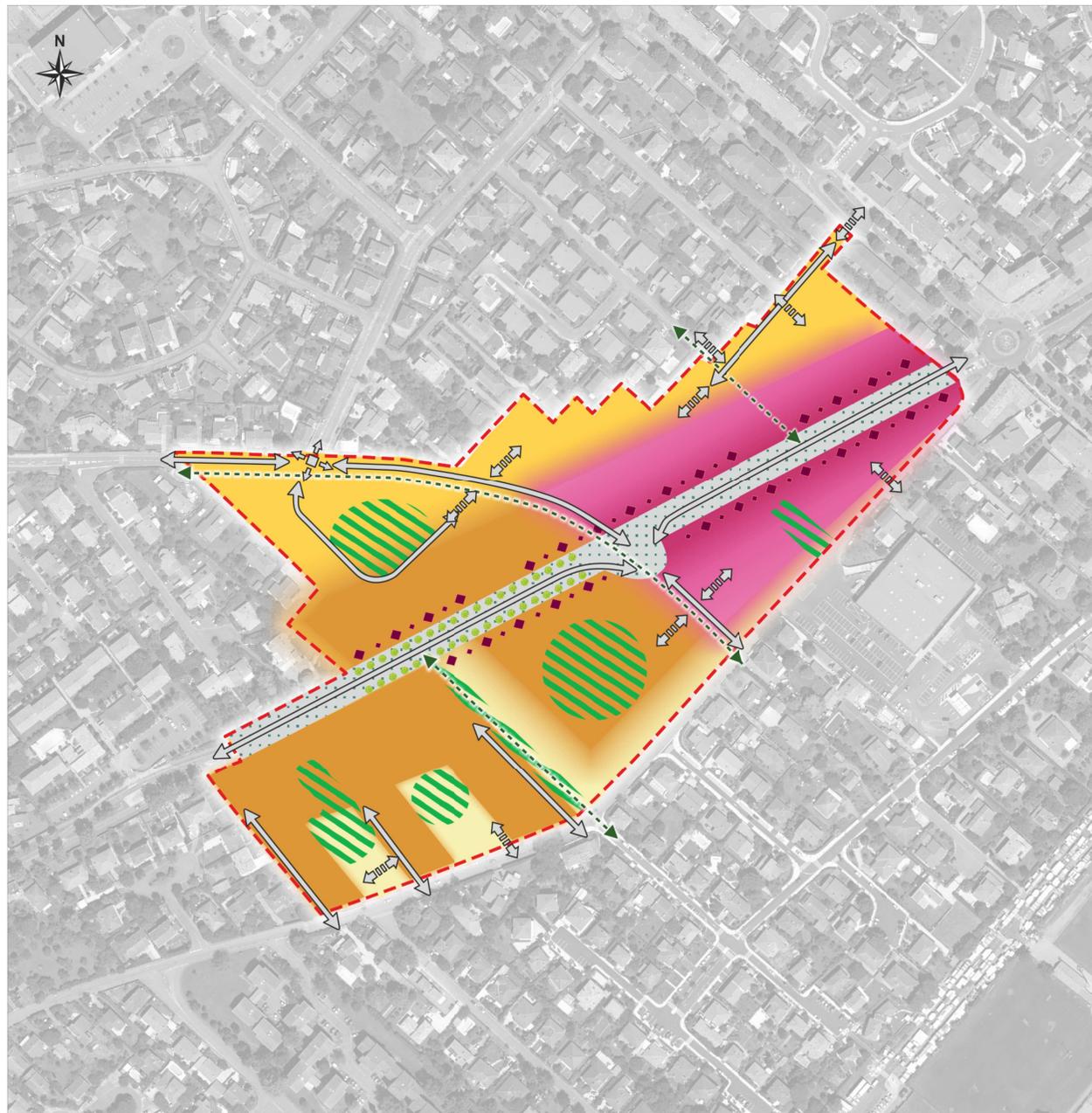
**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

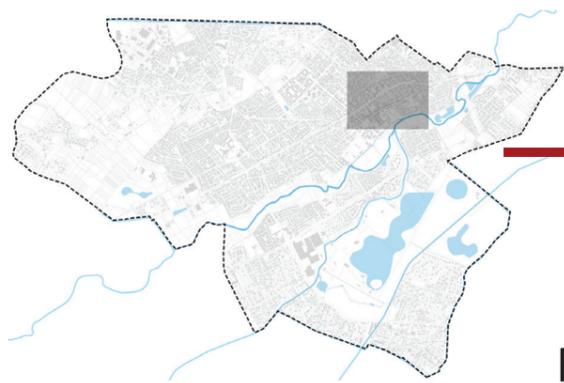
-  Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

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

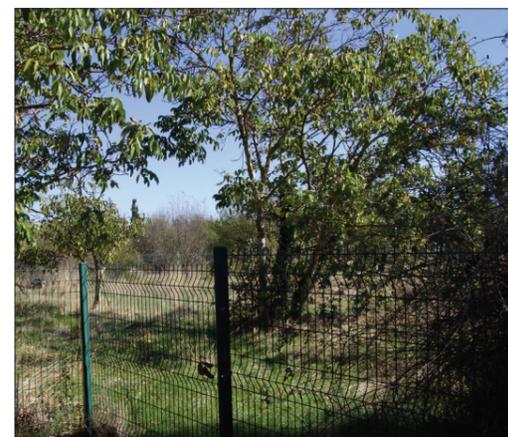
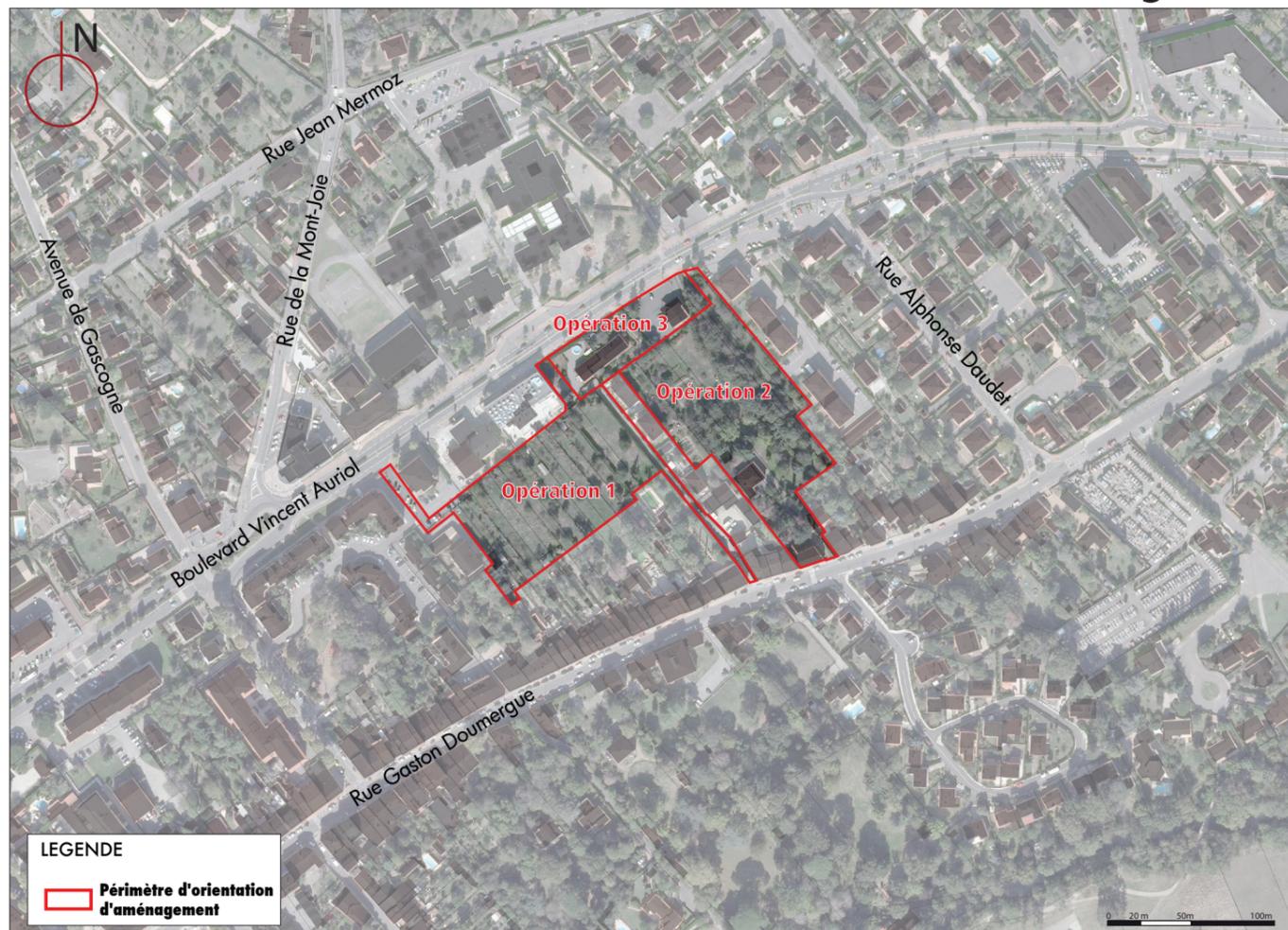


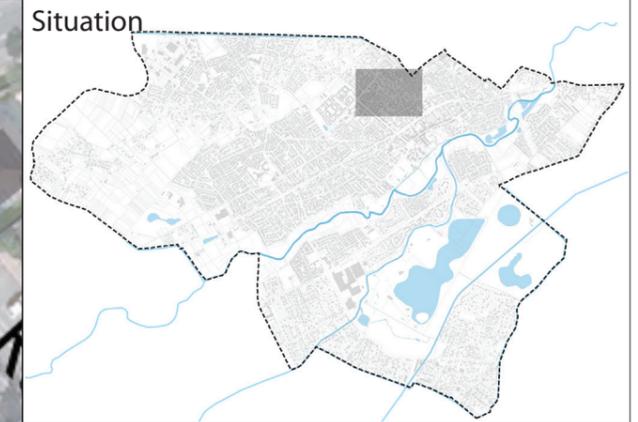




## CENTRE VILLE

## Périmètre d'orientation d'aménagement





Périmètre d'orientation d'aménagement

**1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES**

**Vocations à conforter ou à créer**

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

**Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**

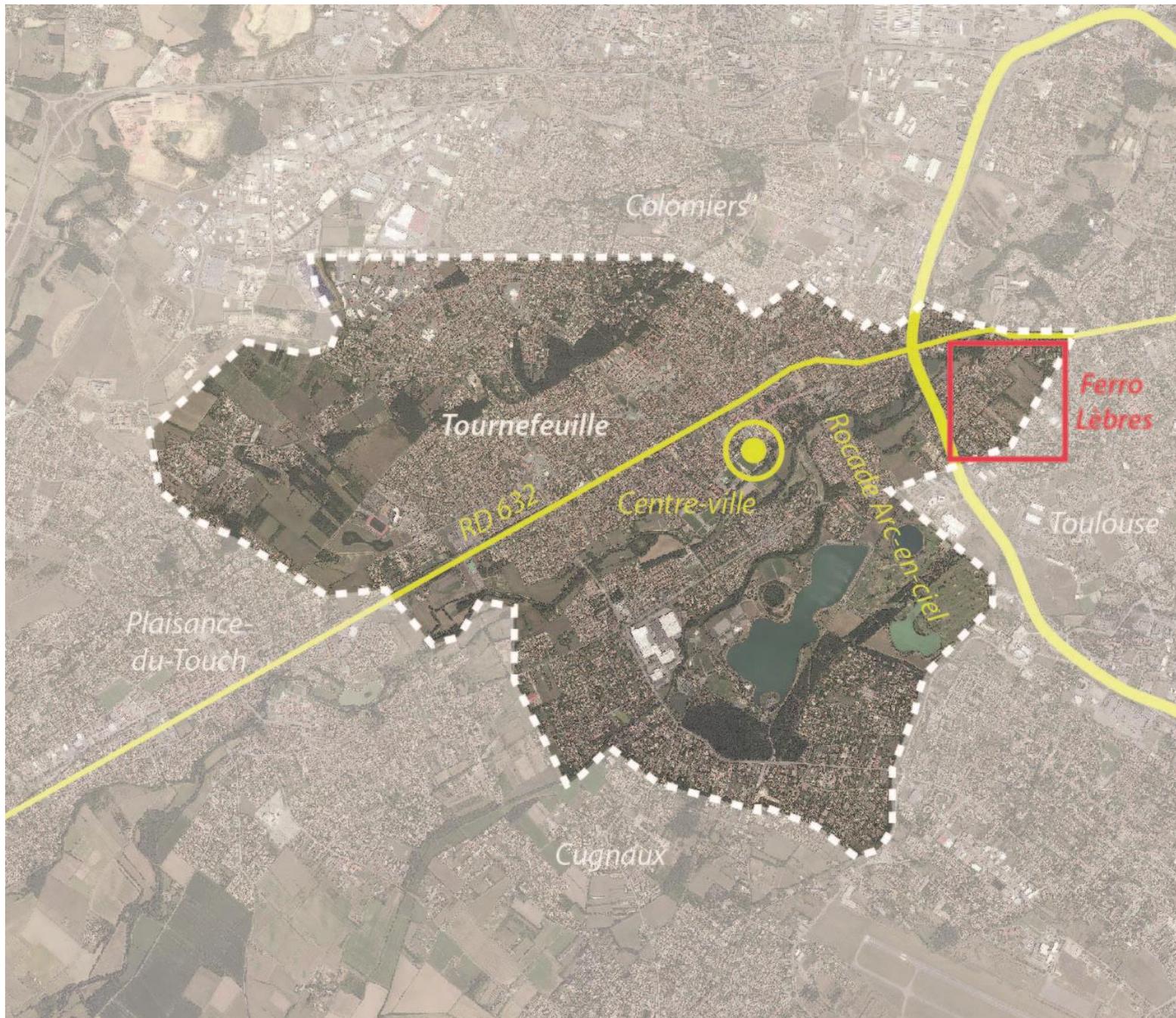
- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

**Principes architecturaux et paysagers**

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

**2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

Densité brute Scot recommandée : 70 logts/ha  
 Densité brute préconisée : 70 logements/ha



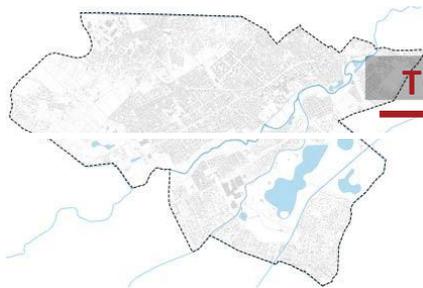
- La ZAC de Ferro Lèbres se développe sur un territoire de 13 hectares environ.

- Elle est située dans la partie Est du territoire communal positionnée au-delà de la rocade Arc-en-Ciel (RD 980), et constitue un dernier grand espace tourné vers le quartier toulousain de Lardenne.

- Elle s'insère dans un tissu urbain constitué ainsi délimité :

- du Sud-Ouest au Nord, par des parcelles urbanisées localisées sur le territoire de la commune de Tournefeuille et possédant un accès à la RD 632 par la rue Michel Montagné,

- du Sud-Est à l'Est, par des parcelles localisées sur la commune de Toulouse, desservies par le chemin intercommunal de Ferro Lèbres.



# TOURNEFEUILLE - ZAC FERRO LÈBRES

# Enjeux et objectifs du projet

**Enjeux et objectifs**  
**Accueillir un quartier d'habitat mixte, avec des services :**

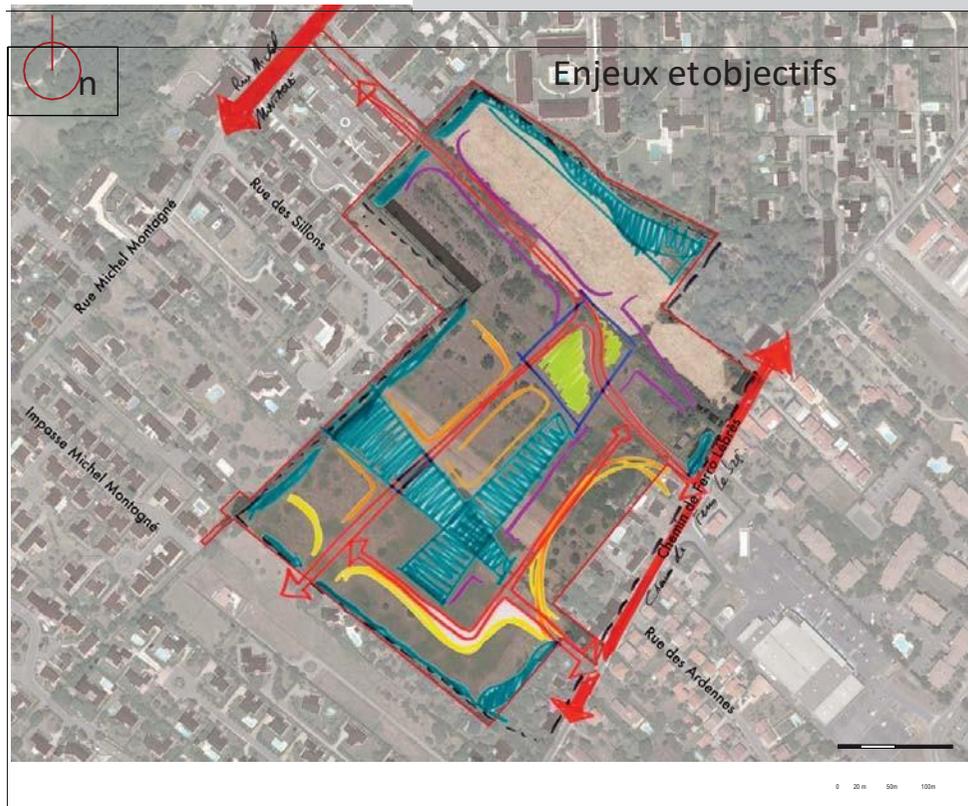
- diversité des formes d'habitat,
- équilibre entre accession et locatif,
- présence d'équipements de proximité.

**Intégrer les objectifs de qualité environnementale :**

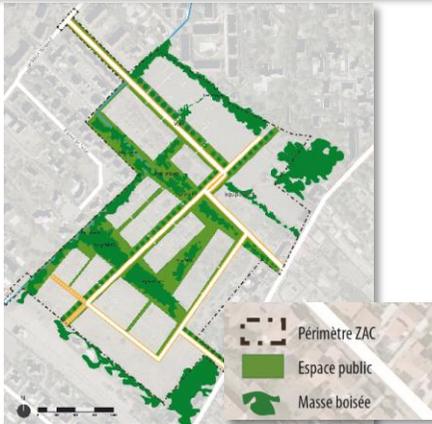
- qualité des espaces publics et image paysagère renforcée,
- gestion alternative des eaux pluviales et gestion des déchets,
- prise en compte des déplacements et des stationnements,
- maîtrise de l'énergie/recommandations environnementales.

**Assurer une «greffe» à l'environnement :**

- gradation des densités avec l'environnement
- répartition des typologies d'habitat,
- maillage inter – quartier : voirie , modes doux.

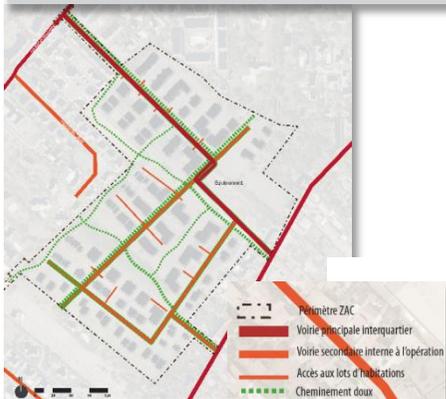


**Valorisation du paysage, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau et des déchets**



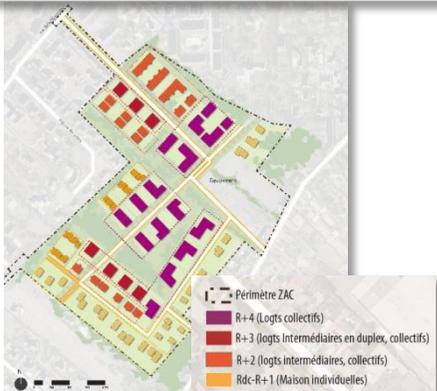
- Mettre en valeur et renforcer la trame verte, afin de conserver l'habitat d'espèces animales protégées, ainsi qu'une qualité paysagère du quartier et un cadre de vie agréable des habitants.
- Encourager une qualité de vie des habitants avec l'accueil d'une variété d'espaces publics de qualité : rues, venelles, petit bois, mail planté, espace verts et noues...
- Permettre une gestion alternative des eaux pluviales par des systèmes de noues sur de grands espaces verts ouverts.
- Favoriser une gestion qualitative de collecte des déchets (exemple : système de containers enterrés).
- Promouvoir la construction de bâtiments économes en eau, privilégiant la gestion durable, le confort acoustique, la lumière naturelle et la qualité de l'air.
- Intégrer les objectifs de performances énergétiques du bâti et de production d'énergies renouvelables.
- Prendre en compte le cahier de recommandations urbaines, paysagères et environnementales de la ZAC

**Organisation et optimisation des déplacements**



- Favoriser une ouverture du quartier avec un maillage nord /sud à la ville et permettre une hiérarchisation du réseau de circulation à l'intérieur du quartier (voie nord sud structurante et voies secondaires).
- Favoriser des déplacements en faveur des modes doux (piétons et vélos), irriguant le quartier et le reliant à son environnement.
- Anticiper l'accueil de transport en commun de desserte interne du quartier intégré à la voie structurante nord sud.
- Programmer le réaménagement de voiries et de carrefours d'accès au quartier (rue Michel Montagne, chemin Ferro Lèbres...).
- Permettre une gestion des stationnements publics et privés (optimisation des besoins, mutualisation sur des espaces collectifs...).

**Mixité d'habitat et cohésion sociale , diversité des typologies**



- Accueillir environ 700 logements avec une offre en logements locatifs aidés et en accession sociale.
- 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 est privilégiée en cœur de quartier avec du collectif sous forme de «plots» et du collectif plus traditionnel qui seront implantés sur des espaces ouverts (noue paysagère structurante). Une densité intermédiaire (avec de l'habitat semi collectif et de l'habitat groupé) est localisée en secteur péri central. Enfin, une faible densité (individuel) sera privilégiée sur les franges, en limite avec l'habitat pavillonnaire existant.
- Permettre le développement d'un secteur d'équipements à proximité de l'accès principal depuis le chemin de Ferro Lèbres avec l'accueil d'un pôle de services publics de proximité. Ces équipements viendront conforter une polarité et un lieu de vie de quartier autour d'un espace public de qualité.

 Périmètre ZAC et d'orientation d'aménagement correspondante

## 1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

Prescriptions urbaines et paysagères

H = 7m  
R+1 maxi

Hauteur par espace constructible



à dominante habitat mixte (collectif, intermédiaire et groupé)



à dominante habitat individuel



à dominante d'équipements publics et/ou collectifs



Boisements d'intérêt paysagé à conforter



Canales et continuités écologiques à conforter



Vues et/ou ouvertures paysagères à préserver



Principe d'implantation fixe

## Localisation de principe des voies et des espaces publics ou collectifs structurants

 Espaces verts / noues

 Voies structurantes

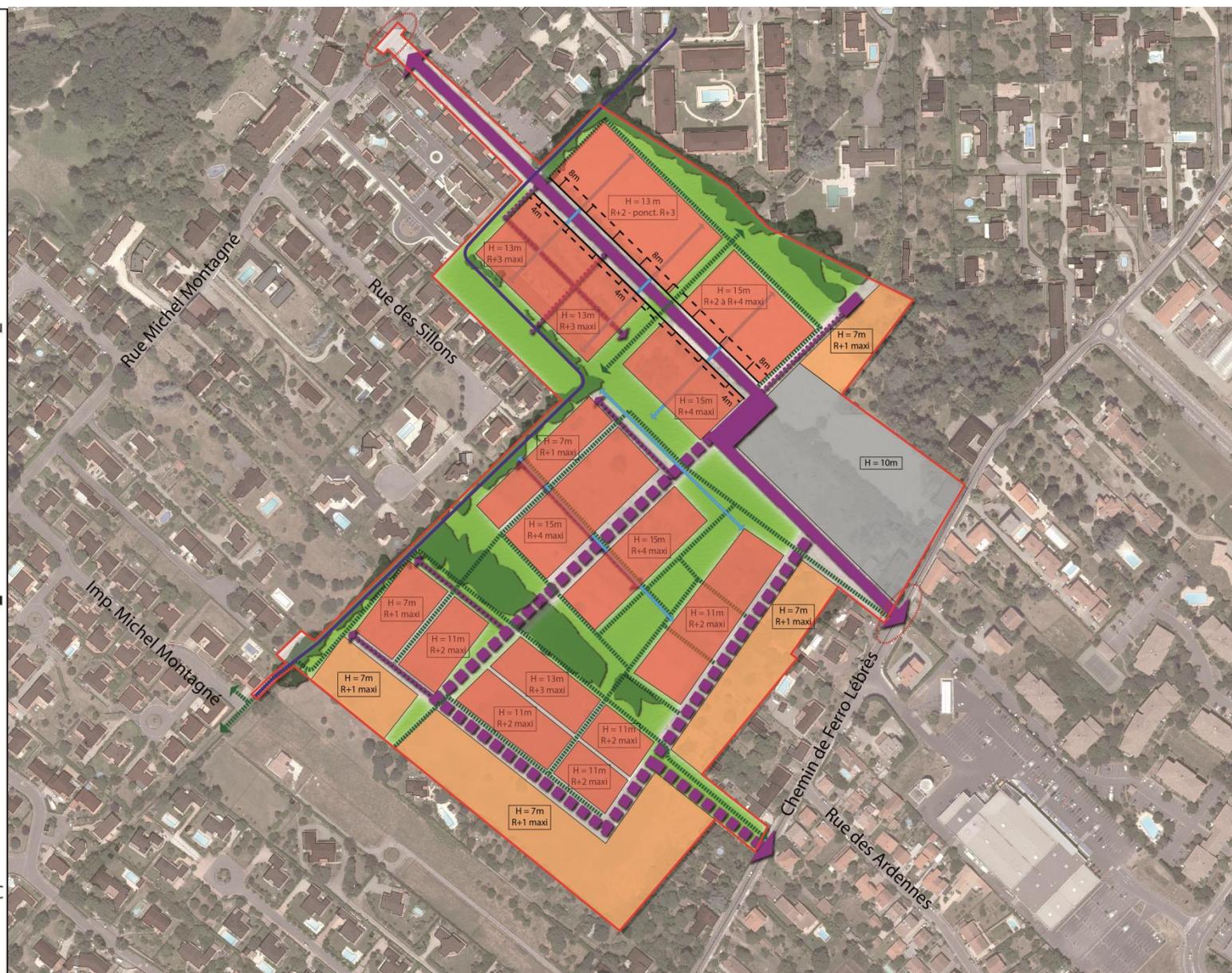
 Voies secondaires

 Voies de desserte et/ou venelle

 Principe de cheminement piéton / vélo hors voirie

 Connexion voirie / désenclavement extérieur à la ZAC

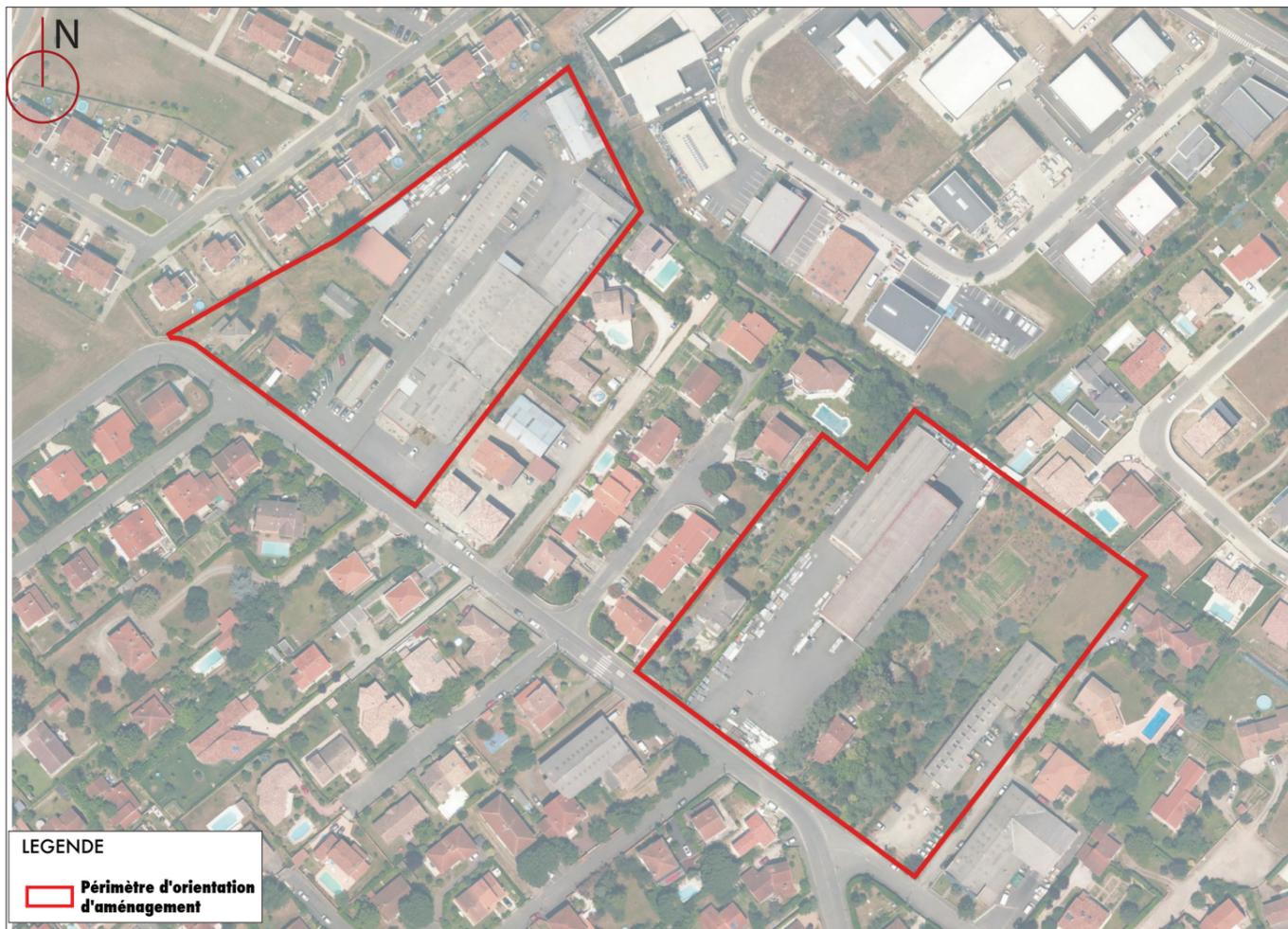
 Carrefour / accès à traiter



RUE FRANÇOIS VERDIER

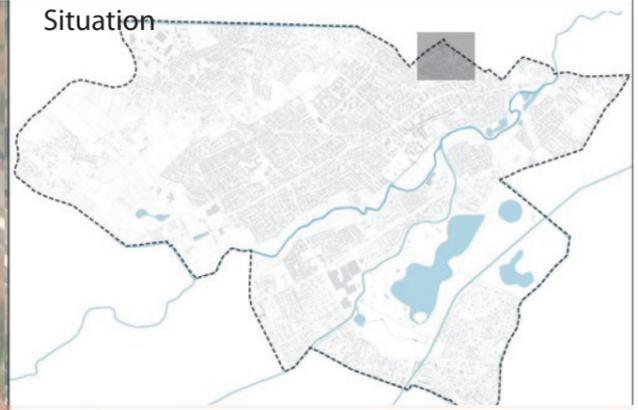
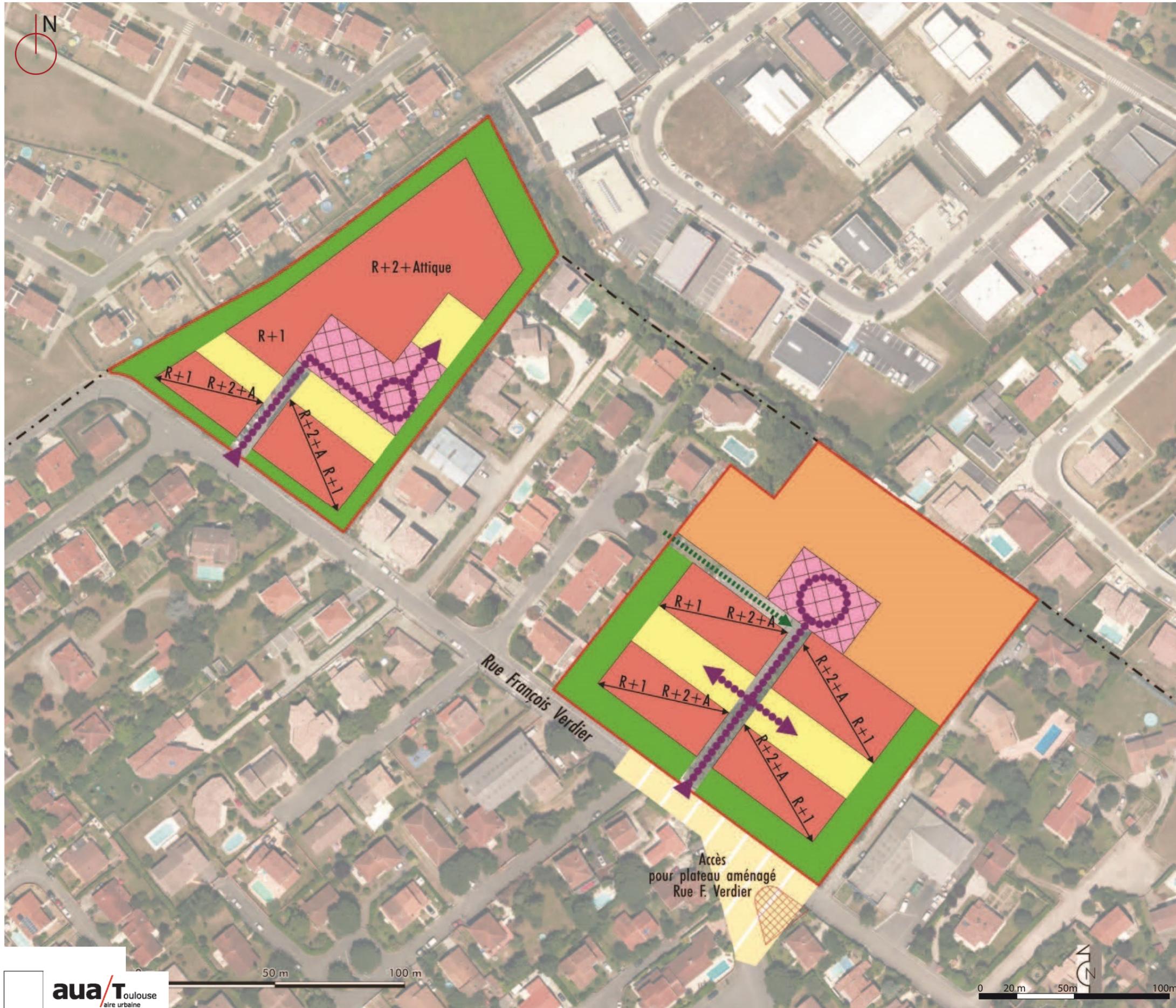


Périmètre d'orientation d'aménagement



LEGENDE  
Périmètre d'orientation d'aménagement





- Périmètre d'orientation d'aménagement**
- 1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES**
- Vocations à conforter ou à créer**
- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
  - Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé
- Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**
- Liaison et/ou de desserte voirie
  - Connection voirie avec le secteur
  - Accès interne ou accès riverains
  - Cheminement piéton/vélo
  - Accès au carrefour à traiter
  - Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...)
  - Emplacement réservé
  - Parkings (localisation de principe)
- Principes architecturaux et paysagers**
- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
  - Epanelage du bâti
  - Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
  - Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
  - Espaces boisés classés
  - Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
  - Arbres/masses boisées à conserver ou à planter
- 2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**
- Densité brute Scot recommandée : 70 logts/ha  
 Densité brute préconisée : 70 logements/ha

CHEMIN DE GRILLOU

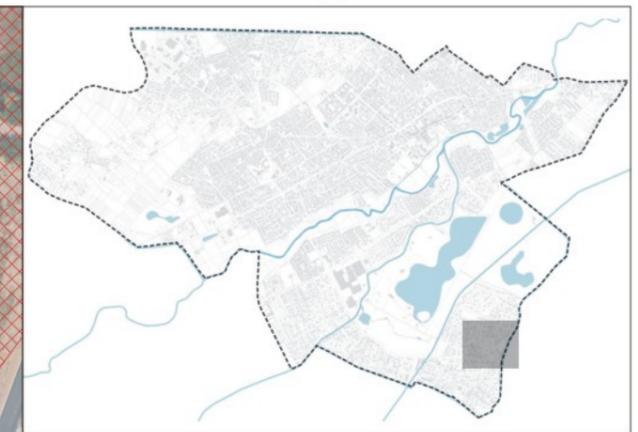
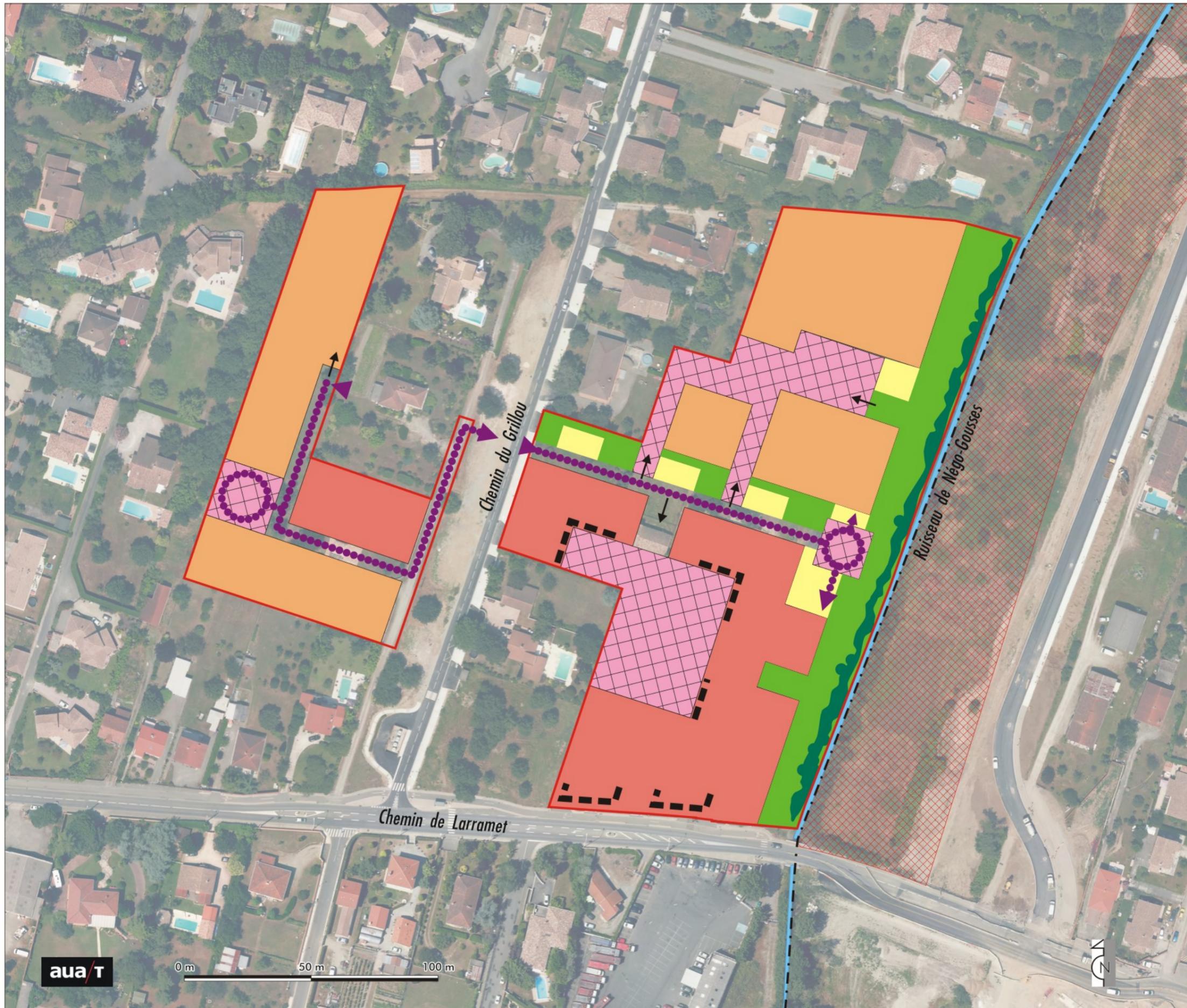


Périmètre d'orientation d'aménagement



LEGENDE  
Périmètre d'orientation d'aménagement





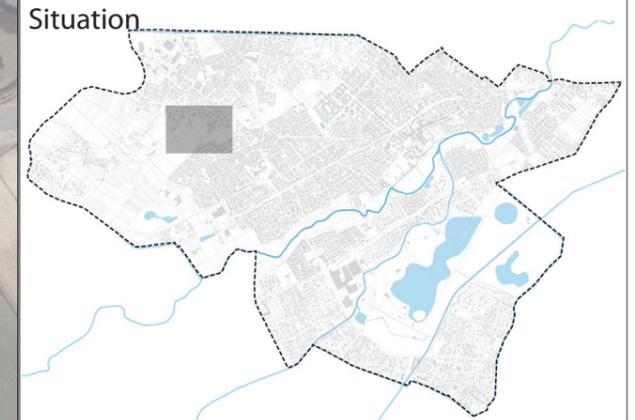
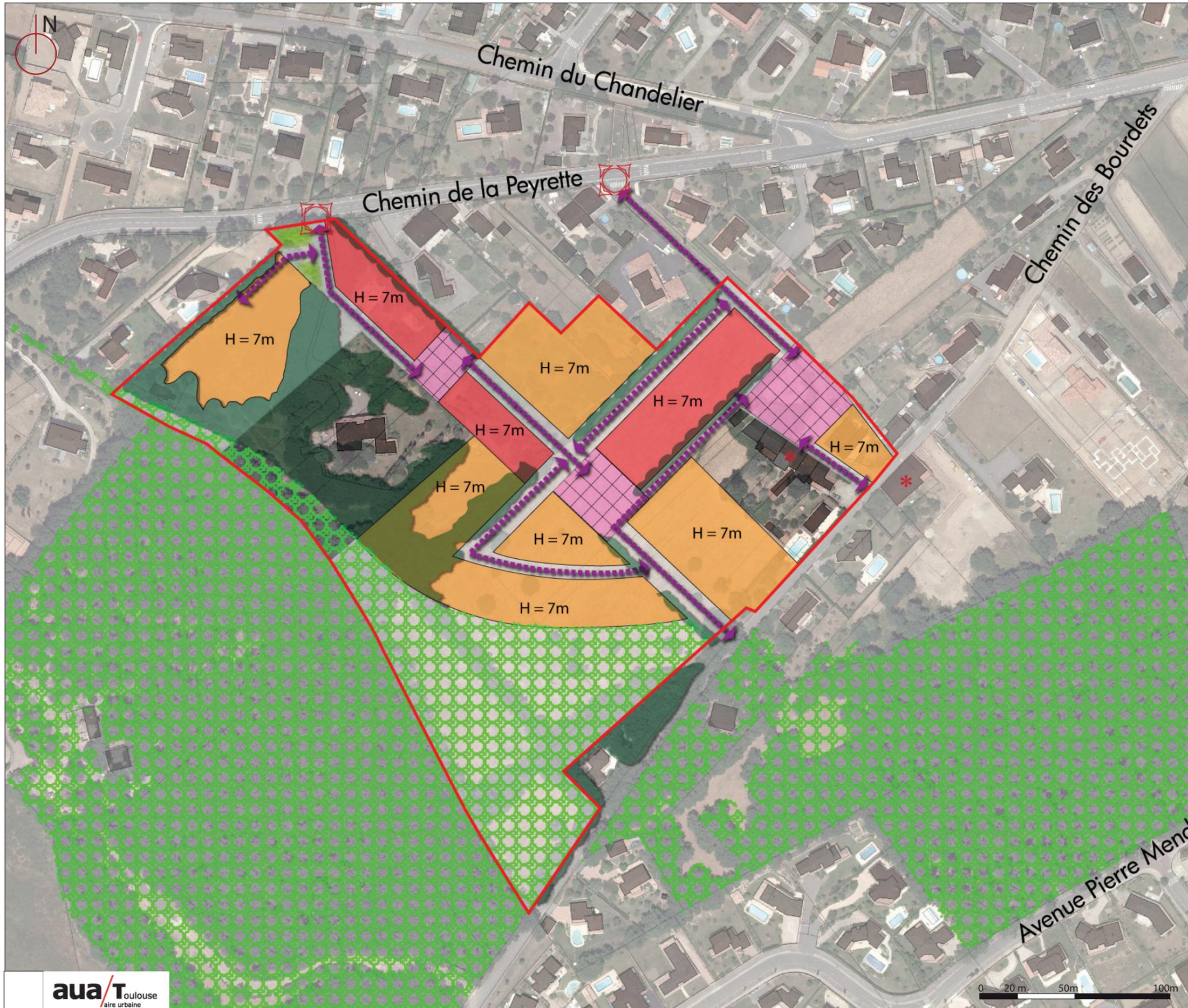
- 1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES**
- Vocations à conforter ou à créer**
- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
  - Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé
- Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**
- Liaison et/ou de desserte voirie
  - Connection voirie avec le secteur
  - Accès interne ou accès riverains
  - Cheminement piéton/vélo
  - Accès au carrefour à traiter
  - Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...)
  - Emplacement réservé
  - Parkings (localisation de principe)
- Principes architecturaux et paysagers**
- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
  - Epanelage du bâti
  - Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
  - Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
  - Espaces boisés classés
  - Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
  - Arbres/masses boisées à conserver ou à planter
- 2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**
- Densité brute Scot recommandée : 50 logts/ha  
 Densité brute préconisée : 50 logements/ha



# HAMEAU DES BOURDETS

## Périmètre d'orientation d'aménagement





Périmètre d'orientation d'aménagement

**1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES**

**Vocations à conforter ou à créer**

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

**Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

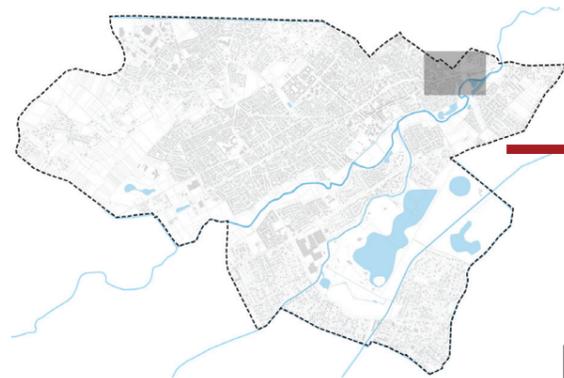
**Principes architecturaux et paysagers**

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

**2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

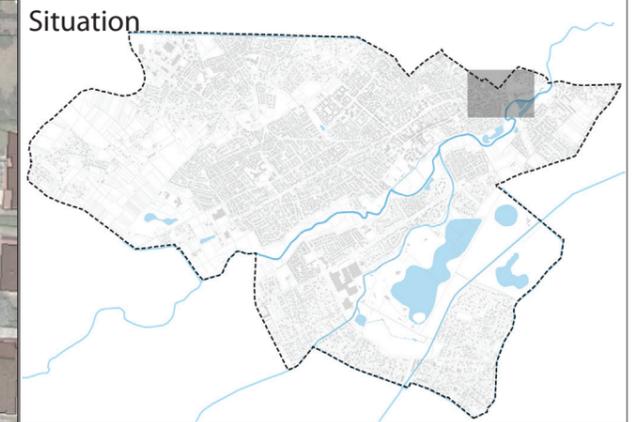
Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha  
 Densité brute préconisée : 35 logements/ha

AVENUE JEAN JAURES



Périmètre d'orientation d'aménagement





Périètre d'orientation d'aménagement

**1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES**

**Vocations à conforter ou à créer**

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

**Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

**Principes architecturaux et paysagers**

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

**2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

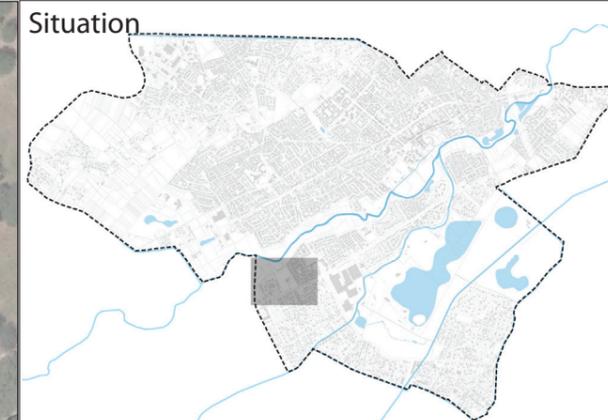
Densité brute Scot recommandée : 70 logts/ha  
 Densité brute préconisée : 70 logements/ha



# GRAND MARQUISAT

## Périmètre d'orientation d'aménagement





- Périmètre d'orientation d'aménagement
  
- 1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES**
- Vocations à conforter ou à créer**

  - Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
  - Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

  
- Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**

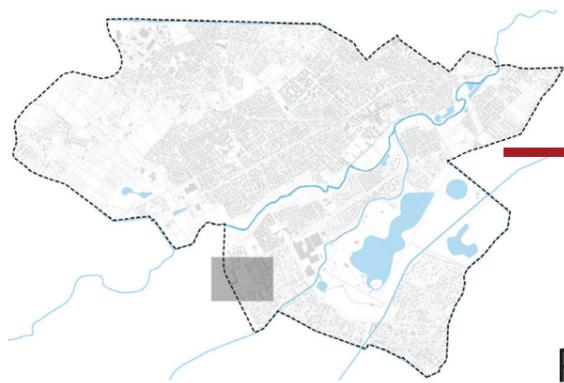
  - Liaison et/ou de desserte voirie
  - Connection voirie avec le secteur
  - Cheminement piéton/vélo
  - Accès au carrefour à traiter
  - Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
  - Emplacement réservé

  
- Principes architecturaux et paysagers**

  - Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
  - Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
  - \* Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
  - Espaces boisés classés
  - Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
  - Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

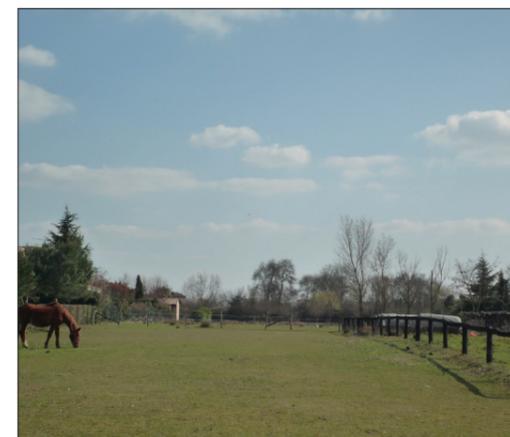
**2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

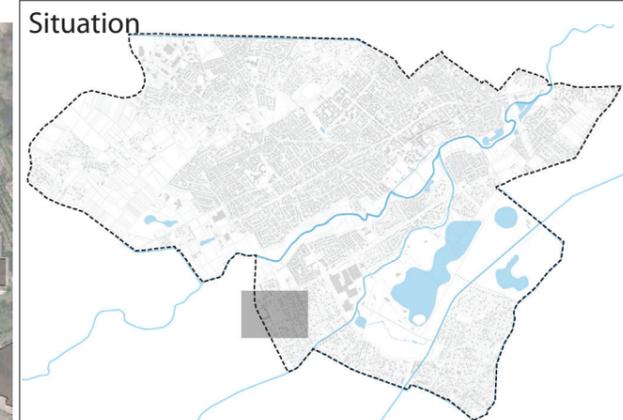
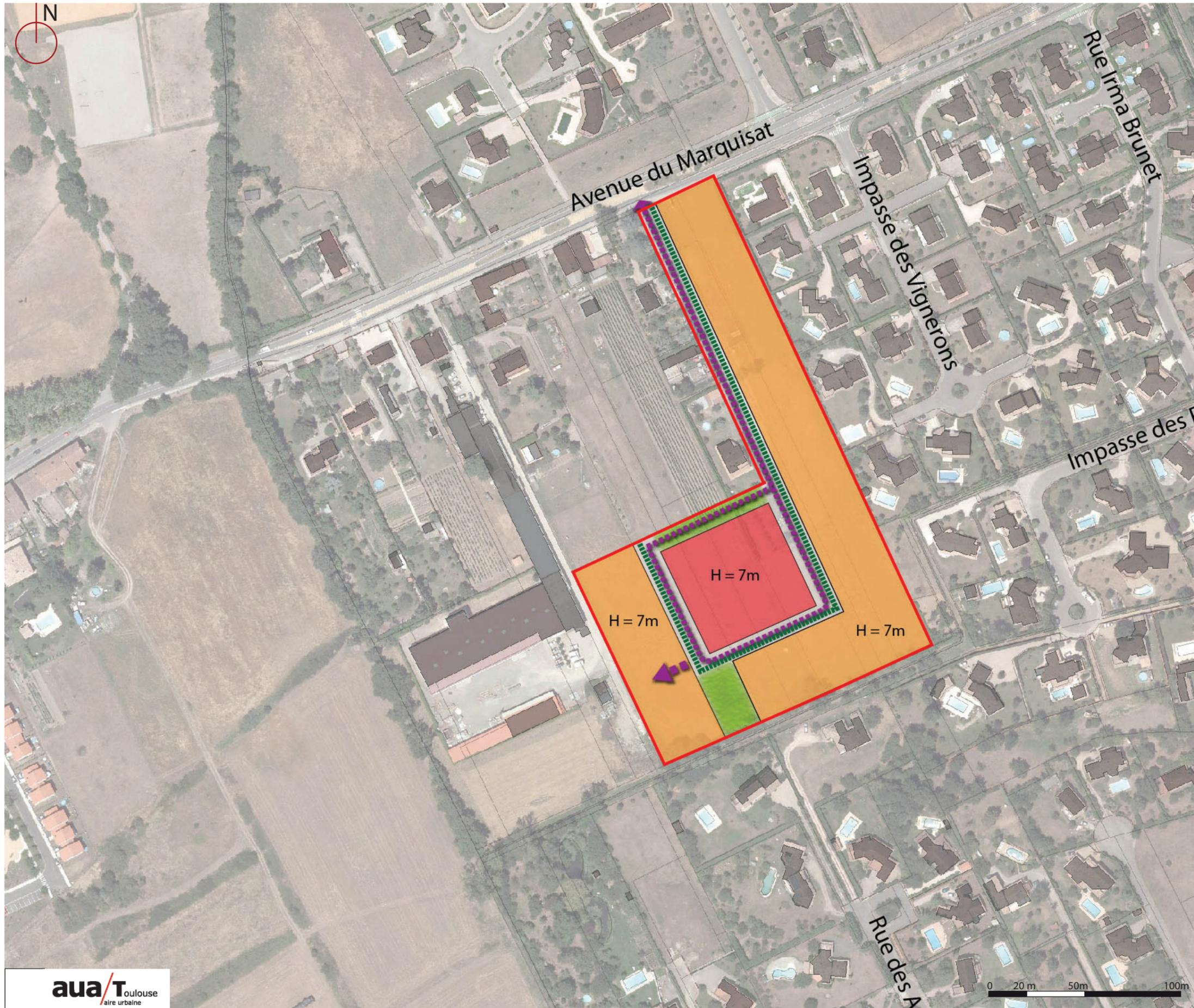
Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha  
 Densité brute préconisée : 30 logements/ha



## PETIT MARQUISAT

### Périmètre d'orientation d'aménagement





Périmètre d'orientation d'aménagement

**1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES**

**Vocations à conforter ou à créer**

- Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
- Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

**Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**

- Liaison et/ou de desserte voirie
- Connection voirie avec le secteur
- Cheminement piéton/vélo
- Accès au carrefour à traiter
- Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
- Emplacement réservé

**Principes architecturaux et paysagers**

- Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
- Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
- Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
- Espaces boisés classés
- Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
- Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

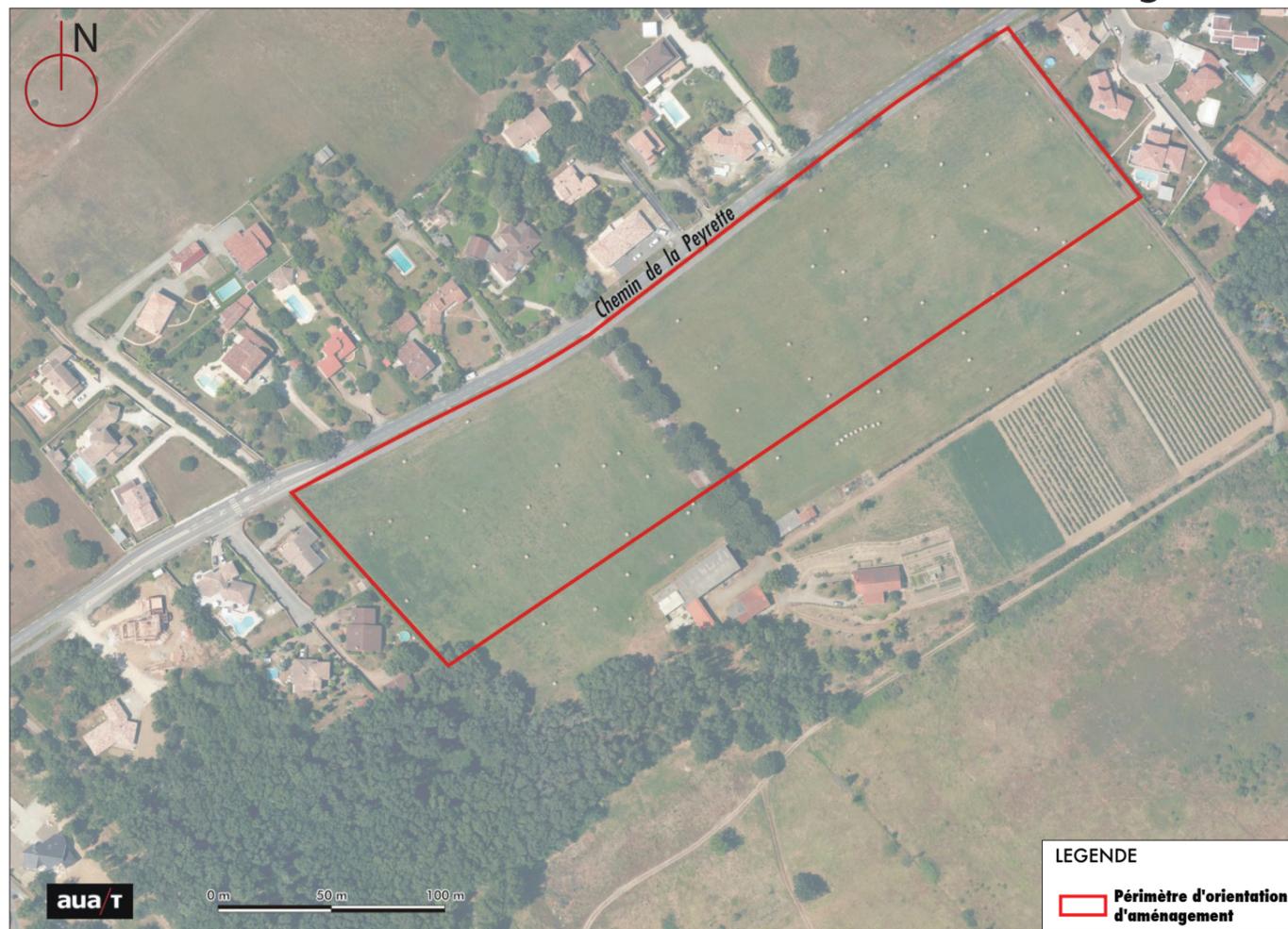
**2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

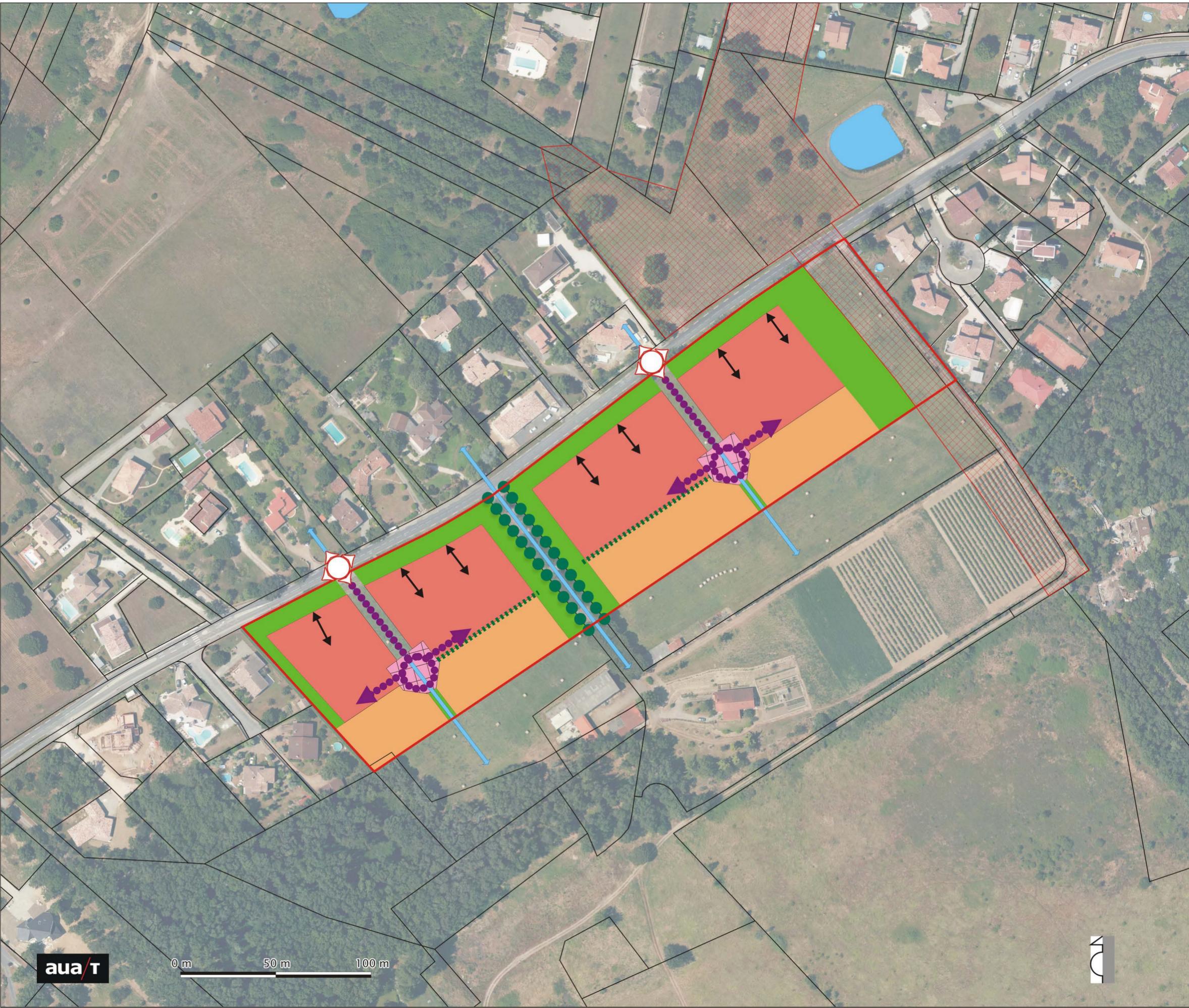
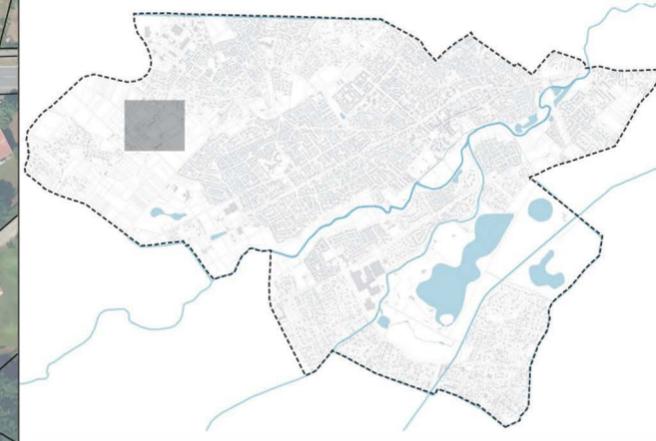
Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha  
 Densité brute préconisée : 30 logements/ha



# CHEMIN DE LA PEYRETTE

## Périmètre d'orientation d'aménagement





Périmètre d'orientation d'aménagement

## 1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES

**Vocations à conforter ou à créer**

Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé

Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

**Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**

Liaison et/ou de desserte voirie

Connection voirie avec le secteur

Accès interne ou accès riverains

Cheminement piéton/vélo

Accès au carrefour à traiter

Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...)

Emplacement réservé

Parkings (localisation de principe)

**Principes architecturaux et paysagers**

Principe d'implantation "en peigne" par rapport à la rue

Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer

Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)

Espaces boisés classés

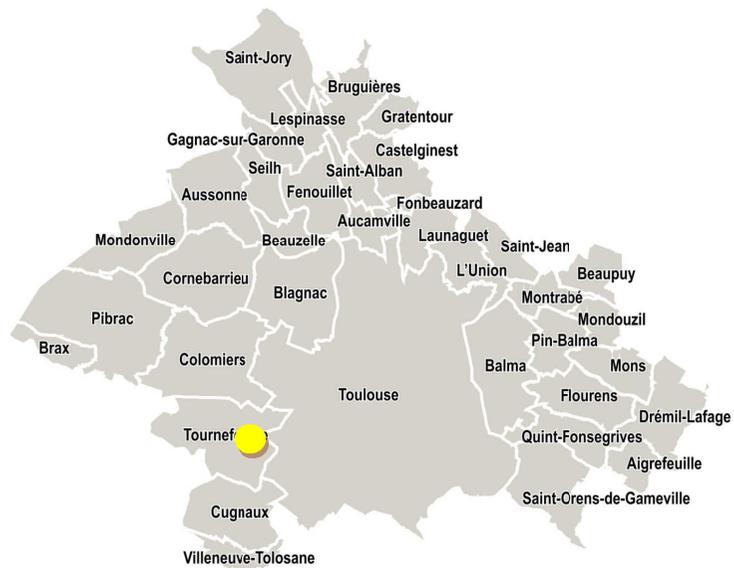
Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)

Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

## 2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha

Densité brute préconisée : 35 logements/ha



### Situation

12,3 ha

- ▶ Le territoire de l'OAP est situé dans un contexte stratégique d'entrée de ville de Tournefeuille, sur le chemin de Ramelet Moundi (RD50).
- ▶ L'OAP recouvre un foncier libre de 4ha fermé à l'urbanisation et un foncier bâti potentiellement mutable important (8.3ha).
- ▶ Le site est proche du centre-ville et des polarités commerciales le long de l'avenue du Marquisat. Il jouxte également des espaces de nature et de loisirs d'agglomération : coulée verte du Touch et base de loisirs de la Ramée.

### 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

Maitriser le potentiel de développement et de renouvellement dans ce secteur de «cœur d'agglomération» en cohérence avec le SCoT de la grande agglomération, tout en veillant à la qualité urbaine et paysagère et aux bonnes conditions de desserte sur la RD50.

### Une entrée de ville globale à requalifier : 3 séquences urbaines

Poursuivre la requalification et la valorisation paysagère d'une entrée de ville importante sur la commune pour ce territoire en pleine mutation

- ▶ **Séquence 1** : créer la porte «d'entrée à la ville» et valoriser l'entrée Nord de la Ramée, permettre un futur développement d'accueil mixte sur Pirac et un renouvellement urbain sur secteur du Prat.
- ▶ **Séquence 2** : conforter l'urbanité et la mutation d'un secteur bâti pavillonnaire ancien, dans la continuité du renouvellement bâti en cours sur le chemin Ramelet Moundi.
- ▶ **Séquence 3** : conforter l'entrée paysagère vers le cœur de ville, aspect fonctionnel urbain et continuité écologique de l'Ouseau.

### Un nouveau maillage d'espaces publics et paysagers

La qualification paysagère du quartier passe par la valorisation des liens avec le grand paysage : cours d'eau du Touch et base de loisirs de la Ramée.

Elle passe aussi par le développement d'un paysage de proximité pour qualifier le cadre de vie ; ainsi il est proposé :

- ▶ Une continuité verte (mail planté) entre le Touch et la Ramée, support de liaison piétonne.
- ▶ Une continuité piétonne cycle le long du chemin de Ramelet Moundi
- ▶ Des liaisons piétonnes de liaison avec l'environnement.
- ▶ Un espace paysagé cœur de quartier sud, ouvert sur la Ramée.

### Une forme urbaine en « osmose » avec le grand paysage

Inscrire une forme urbaine en harmonie avec le grand paysage et l'environnement

L'enjeu consiste à permettre une densité et des typologies de constructions assurant une bonne transition avec l'existant, tout en favorisant une porosité et l'ouverture de certains îlots vers le grand paysage.

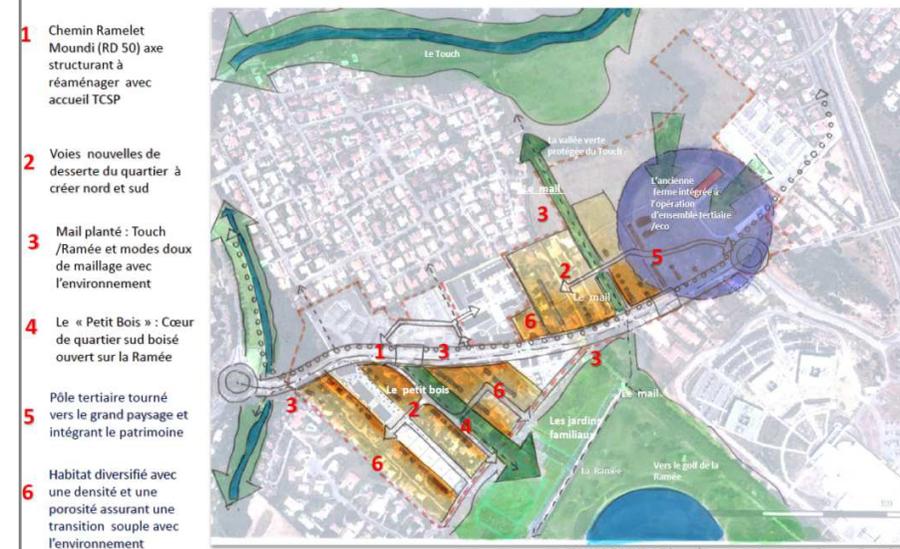
### D'une Zone diffuse au Quartier...

Dans cette perspective, l'objectif est de créer de l'urbanité et de permettre :

- ▶ - au Nord, l'accueil d'un nouveau quartier mixte (habitat et économie) à l'interface d'un secteur économique et de quartiers d'habitat
- ▶ - au Sud, la structuration d'un nouveau quartier ouvert sur la Ramée.



### Synthèse – schéma global des fondamentaux



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

- ▶ **Habitat** : accueillir environ 650 logements, dans la zone globale Nord et Sud, permettre une offre de logements comportant du logement locatif aidé. Permettre une mixité dans la programmation afin de diversifier l'offre d'habitat existante, en proposant de l'habitat en petit collectif, semi collectif et individuel groupé.
- ▶ **Activités économiques** : permettre l'accueil d'un pôle tertiaire et économique, des activités qui recherchent pour leur implantation un cadre de vie et un environnement agréable à proximité du Touch et de la Ramée. Le projet sera tourné vers le grand paysage et intégrera dans l'aménagement la valorisation le patrimoine bâti existant (l'ancienne ferme)
- ▶ Inscrire une forme urbaine en harmonie avec le grand paysage et l'environnement. Permettre une densité et des typologies de constructions assurant une bonne transition avec l'existant, favoriser une porosité et une ouverture des îlots vers le grand paysage du Touch et de la Ramée...

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

### Principes de qualité architecturale

- ▶ Favoriser une diversité d'habitat avec une pluralité des formes d'habitat, une densité et une implantation assurant une transition souple avec l'environnement: porosité Nord/Sud, ouverture des îlots vers la Ramée et la zone verte du Touch, épannelage des hauteurs des constructions...
- ▶ Conforter une entrée de ville qualitative le long de la RD50 : permettre une certaine intensification du bâti en bord de voie pour appuyer l'urbanité, favoriser une composition de façades urbaines avec un épannelage des hauteurs, aménager et paysager les espaces libres et le stationnement le long de la voie.
- ▶ L'expression d'une architecture contemporaine sera privilégiée afin de diversifier les types d'habitat et les formes architecturales, tout en préservant la trame urbaine du site et son parcellaire.

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

- ▶ Permettre une densité et des typologies de constructions assurant une bonne transition avec l'existant.
  - Secteur d'intensification moyenne : 7 mètres/ R+1
  - Secteur d'intensification forte avec épannelage des hauteurs : 9m à 13m / R+2 à R+3

- ▶ Inscrire une forme urbaine en harmonie avec le grand paysage et l'environnement.

## Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Permettre la préservation et la valorisation du patrimoine bâti existant (ancienne ferme classée en Élément Bâti Protégé), dans le cadre de l'accueil du pôle tertiaire et économique.
- ▶ Favoriser un espace de proximité planté et de détente (« le petit bois ») ouvert sur la Ramée et notamment les jardins familiaux.
- ▶ Mettre en valeur la promenade et la continuité verte entre le Touch et la Ramée.
- ▶ Inscrire le projet d'aménagement dans un paysage dans lequel dominant les espaces plantés en pleine terre, limiter l'imperméabilisation des sols notamment en minimisant les espaces minéralisés de parking, respecter la biodiversité, adopter le fonctionnement hydraulique comme support du paysage.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

- ▶ Préserver et mettre en valeur la continuité verte entre le Touch et la Ramée (mail planté avec cheminement piéton).
- ▶ Protéger et conforter la trame verte de la Vallée du Touch, en réaffectant une partie du foncier au nord du site du Pirac, à la zone naturelle.
- ▶ Permettre un classement en espace vert paysagé protégé, le foncier au nord de l'ancienne ferme et l'allée d'arbres existante.
- ▶ Prendre en compte le potentiel écologique (ZNIEEFF) du site du Pirac dans le projet d'aménagement.
- ▶ Inscrire le projet d'aménagement dans un paysage dans lequel dominant les espaces plantés en pleine terre, limiter l'imperméabilisation des sols notamment en minimisant les espaces minéralisés de parking, respecter la biodiversité, adopter le fonctionnement hydraulique comme support du paysage.
- ▶ Encourager dans les opérations d'habitat la création de cœur d'îlot paysager favorisant une qualité du cadre de vie, l'infiltration des eaux naturelles et des eaux pluviales.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Améliorer les cheminements modes actifs (piétons/vélos) vers les arrêts de la ligne 67

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Requalifier la voie structurante du chemin de Ramelet Moundi (RD 50), intégrer le projet d'élargissement de la voie au nord en lien avec l'accueil programmé d'un bus en site propre (ligne de bus 67)
- ▶ Pour le secteur Nord, prévoir un accès sécurisé depuis le giratoire existant.
- ▶ Pour le secteur Sud, prévoir un accès sécurisé depuis le chemin Ramelet Moundi, par une voie qui se connecte sur l'impasse du Prat (étudier le sens de circulation, à l'intérieur du secteur sud).
- ▶ Sécuriser et aménager le carrefour de croisement de l'impasse du Prat avec le chemin Ramelet Moundi (en lien avec le projet du bus en site propre programmé).

### Déplacements modes actifs

- ▶ Favoriser des liaisons actives, en accès au projet en cours des jardins familiaux au sud , sur la zone de la Ramée.
- ▶ Créer une liaison active structurante (piste cyclable) inter quartier le long du chemin de Ramelet Moundi (RD50).
- ▶ Créer un mail planté (cheminement piéton) de promenade et de liaison entre le Touch et la Ramée.
- ▶ Aménager des liens piétonniers avec les quartiers existants tels que prévu par le schéma de l'orientation d'aménagement.

## Phasage du projet

La réalisation de l'ensemble de cette opération sera conditionnée à la requalification du chemin de Ramelet Moundi (D 50) en lien avec l'accueil programmé d'un bus en site propre (ligne de bus 67).

--- 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**

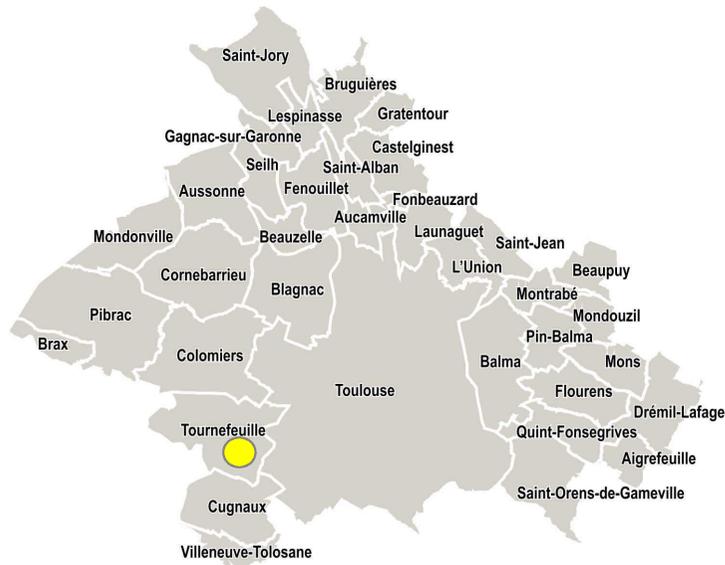
	Ligne et station de transports en commun
--	--

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

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







## Situation

20 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ au sud de la commune de Tournefeuille, au contact du Parc de la Ramée ; en entrée de ville depuis la rocade Arc en Ciel
- ▶ entre l'avenue du Marquisat et le chemin de Larramet, et délimité au sud par la rivière de l'Ousseau qui la borde ;
- ▶ sur une vaste enclave économique, quasiment en totalité minéralisée, comprenant des immenses entrepôts pour la logistique ;
- ▶ à l'est du périmètre, dans une ancienne bâtisse entourée d'un Espace Boisé Classé (EBC), le long d'une impasse et d'un tissu résidentiel

## 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



Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

L'activité logistique de l'entreprise SOCAMIL étant en cours de cessation, il est nécessaire d'anticiper la reconversion de ce site industriel. Ce site s'avère être une opportunité de constituer un nouveau quartier d'habitat, au contact d'éléments naturels et paysagers majeurs.

### Vers un quartier pluri-fonctionnel

A l'échelle de la commune, cette opération de renouvellement urbain est d'une importance majeure puisque la capacité d'urbanisation oscille autour de 800 logements, un pôle commercial de proximité, des équipements publics recouvrant une surface de 2 ha environ et des bureaux – locaux d'activités en RDC de petits collectifs.

La programmation de logements sera diversifiée notamment grâce à de l'habitat intermédiaire, du logement collectif en immeuble ou en plot tant pour le privé que le social.

L'objectif de mixité intergénérationnelle est également recherché à travers l'implantation d'un établissement pour personnes âgées et la création d'un nouveau groupe scolaire qui permettra d'attirer de jeunes ménages et des familles primo-accédantes.

Une nouvelle centralité sera déployée autour du pôle commercial et des équipements publics, rayonnant au-delà des limites du site.

La diversification de la programmation de ce nouveau quartier devrait éviter l'écueil d'un quartier monofonctionnel et uniquement résidentiel.

### D'une enclave industrielle minérale à la nature en ville

A 1 km du centre ville de Tournefeuille, il s'agit de proposer un nouveau quartier qui s'appuie sur un corridor écologique au sud et irrigué par des mails plantés Nord/Sud.

L'EBC existant sera également un atout paysager à valoriser dans le cadre de l'implantation des futurs équipements publics, et notamment le groupe scolaire.

L'armature végétale, inscrite dans un vocabulaire très naturel, fera écho à la ripisylve de l'Ousseau. La composition de chaque îlot traversant pourra s'appuyer sur une lanière végétale. L'atout majeur de ce nouveau quartier consiste à déployer la nature en ville : chaque lot d'habitations est au contact direct avec une trame boisée. Pour reconquérir ce site industriel, un effort sera consacré à sa revégétalisation.

L'objectif de renaturation des lieux est majeur afin de limiter les îlots de chaleur urbain et de déployer notamment une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert à l'aide de noues paysagères le long des mails.

### Une ouverture sur le Parc de la Ramée

Le positionnement stratégique de ce territoire offre une fenêtre sur le Parc de la Ramée et une opportunité de créer une passerelle piétonne et cycle enjambant l'Ousseau pour accéder à la base de loisirs. L'idée est bien de passer d'une frontière végétale et aquatique impénétrable à un prolongement de l'espace récréatif de la Ramée par le renforcement de cette trame verte et bleue, riche d'un écosystème lié à la ripisylve de l'Ousseau.

Les perspectives visuelles sur le Parc seront systématiquement recherchées, notamment à travers l'implantation de plots habités au contact des berges de l'Ousseau, et des mails plantés qui déboucheront sur une voie verte le long de la rivière permettant de rejoindre aisément la base de loisirs.

Un traitement particulier sera porté au renforcement du corridor écologique constitué par les berges et la rivière de l'Ousseau qui crée un espace de transition entre la base de loisirs et le nouveau quartier.

### Un atout pour requalifier les axes structurants et développer les transports en commun

L'amélioration des transports en commun est un objectif commun à atteindre pour désengorger les axes majeurs de circulation.

L'urbanisation de ce secteur est une occasion pour la collectivité de requalifier les voies primaires, l'avenue du Marquisat et le chemin de Larramet, afin d'élargir les profils et permettre une meilleure distribution et répartition de tous les modes de déplacements confondus.

De plus, dans le cadre des perspectives d'amélioration des dessertes en bus, des emprises sont réservées pour permettre les reconfigurations optimales de circulation à flux continu des bus dans une voie dédiée (notamment l'avenue du Marquisat en priorité puis le chemin de Larramet).

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

- ▶ Dans le respect des objectifs du renouvellement urbain et de l'intensification urbaine mesurée, cette entité a la capacité d'accueillir environ 800 logements et un établissement destiné aux personnes âgées.
- ▶ De plus, pour répondre aux objectifs de mixité sociale inscrits dans le PLUi-H, 40 % de logements locatifs sociaux sont proposés afin de diversifier la palette de logements.
- ▶ Pour offrir les aménités nécessaires aux nouveaux habitants et aux résidents actuels, un pôle commercial de proximité sera créé en frontalité de l'avenue du Marquisat, bien visible et accessible des axes structurants.
- ▶ Pour compléter la mixité de l'offre dans ce quartier, des bureaux (cabinet médical, laboratoires par exemple) et des services (une salle de sports par exemple) en RDC des immeubles seront proposés, afin d'attirer des populations actives et créer une véritable animation dans le quartier tout au long de la journée.
- ▶ Enfin, le groupe scolaire actuel au nord du périmètre du site, avenue Leclerc est relativement ancien et fera l'objet d'une démolition-reconstruction. Un nouveau groupe scolaire pour le remplacer, et accueillir les nouveaux élèves de ce quartier, sera créé à l'est de l'EBC, et de l'ancienne ferme, située rue Bel Air.
- ▶ D'autres équipements publics, comme par exemple une maison de quartier pourraient être implantés également dans ce nouveau quartier. Proche des commerces et du groupe scolaire, elle favorisera les échanges et l'animation de la vie sociale autour d'un espace public central.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Un espace public majeur permettra de relier les différentes entités (espaces commerciaux, équipements publics) entre elles et de s'ouvrir sur une place centrale. Cet espace sera le lieu de convergence des flux et des dynamiques du quartier.
- ▶ Mise en place d'un vocabulaire paysager autour notamment de la gestion de l'eau à ciel ouvert et en lien avec la ripisylve du ruisseau de l'Ousseau pour les mails piétons.
- ▶ Les espaces verts constitués par de grandes lanières créent le lien avec les deux grands poumons verts de Tournefeuille, la base de loisirs de la Ramée et la coulée verte de l'Ousseau.
- ▶ Composition d'un parc s'appuyant sur les typologies forestières et paysagères identitaires des espaces naturels de l'Ousseau et du Touch.

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

### Principes de qualité architecturale

- ▶ La volumétrie des constructions est adaptée à leur situation urbaine et se caractérise par une modularité de hauteurs, restant modérées à échelle humaine.
- ▶ Les façades sur rues forment une composition harmonieuse.
- ▶ Sur jardin, la diversité de formes, l'articulation des volumes et de larges terrasses favorisent les vues vers la base de loisirs de la Ramée.
- ▶ En lisière de l'Espace Boisé Classé face au parc de loisirs, des bâtiments plots s'intègrent dans un écrin végétal et jouissent d'une vue panoramique sur la Ramée. Des logements de grand standing pourront proposer des larges ouvertures, des terrasses, et des espaces extérieurs de qualité, avec vue sur la Ramée.
- ▶ Couleurs, tons et matériaux se différencient subtilement pour chaque bâtiment, définissant ainsi l'individualisation des logements.
- ▶ Le traitement des rez-de-chaussée et des sous-sols recevant du parking sera soigné.

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

L'enjeu majeur de cette opération de reconversion réside dans la mutation d'un secteur d'activité économique en un secteur d'habitat dynamique, dans un tissu urbain de faible intensité.

Une grande attention sera portée à l'insertion dans le tissu urbain environnant, en terme de typologies, de hauteurs et de formes de logements, afin que la greffe de ce nouveau quartier soit réussie.

Le long des deux voiries primaires (avenue du Marquisat et chemin Larramet), un habitat de frange (R+2/3) sera déployé pour créer une couture urbaine avec l'existant. A l'orée du tissu pavillonnaire environnant, un travail fin sur les limites sera proposé grâce à l'épannelage de hauteurs de l'habitat.

Un habitat de type petits collectifs (R+3/4) en cœur d'îlot, en lien direct avec les trames paysagères et les promenades plantées, constituera le noyau central du quartier.

Puis, en lisière, le long de la rivière de l'Ousseau et en visibilité directe sur la base de loisirs de la Ramée, de l'habitat en plot sera proposé avec des hauteurs oscillant entre R+4/5. A noter que le nombre de plots n'est pas arrêté à ce jour et n'est pas retranscrit dans le schéma.

De plus, les rez-de-chaussée qui accueilleront des locaux d'activités bénéficieront de hauteurs plus élevées, justifiées par des usages spécifiques (bureaux, services...).

- ▶ **secteur d'intensification faible : de 9 mètres à 12 mètres**
- ▶ **secteur d'intensification moyenne : de 12 mètres à 15 mètres**
- ▶ **secteur d'intensification forte : de 15 mètres à 18 mètres**

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

- ▶ A l'extrémité est du périmètre se situe une entité bâtie abandonnée, présentant deux corps de ferme parallèles et une partie centrale rénovée. Cette ancienne bâtisse présentant un certain intérêt patrimonial et architectural au sein d'un écrin végétal classé en EBC pourrait faire l'objet d'une réhabilitation sous réserve des conditions de faisabilité structurelle et économique.
- ▶ L'EBC sera un atout qualitatif de l'espace récréatif du nouveau groupe scolaire.
- ▶ Une attention toute particulière sera portée à l'EBC, située à la pointe est des berges de l'Ousseau, qui sera maintenu et sera le support de l'espace récréatif du nouveau groupe scolaire. La création de la voie verte longeant cet axe devra bien intégrer la préservation de ce boisement.

### Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

#### La trame verte et bleue

- ▶ A travers le projet d'urbanisation, la reconstitution du corridor écologique le long des berges de la rivière de l'Ousseau pourra être mise en œuvre. En effet, l'Ousseau et ses berges sont identifiés à la fois en tant que réservoir d'intérêt majeur et corridor de milieux boisés à préserver. Cette démarche participera ainsi à la préservation et la valorisation du patrimoine végétal existant. En outre, l'opportunité de relier les deux rives de l'Ousseau sera saisie pour créer un véritable lien entre la ville et la zone de nature.
- ▶ Cette démarche de reconstitution participera également à atténuer le point de conflit écologique identifié dans la trame verte et bleue au croisement de l'Ousseau et du chemin de Larramet.

#### Les risques et nuisances

- ▶ Le schéma de desserte viaire a été étudié en profondeur afin de limiter les risques de saturation des axes primaires et d'atténuer les nuisances sonores, olfactives et sanitaires.

### Le confort climatique

- ▶ Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions dans les opérations d'ensemble, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées et les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également 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.
- ▶ Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation nord/sud.

### Déplacements

#### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Ce périmètre est ceinturé par deux lignes de transports collectifs (la ligne 48 et la ligne 67). La première ralliant la station de métro de Basso Cambo, la seconde celle des Arènes. Afin d'améliorer le service de transports de la ligne 67 compte tenu de la saturation de la RD50 entre le giratoire du serment de Koufra et celui du Pirac, il est prévu la création d'une voie bus dédiée aux transports collectifs. Concernant la ligne 48, la saturation du chemin de Larramet (RD 63) conduit également à dédier un couloir bus dans le sens sud→nord.
- ▶ La ligne 48 doit intégrer le Projet Mobilités 2020/2025/2030 avec une qualification de cette ligne dans le dispositif OPTIMO de TISSEO. Cela se traduit par la création d'une voie en site propre. Un retrait est inscrit en façade ouest du périmètre pour sauvegarder l'emprise foncière de ce projet.
- ▶ De plus, les arrêts de bus sont tous accessibles par des venelles et des liaisons douces, afin de créer des perméabilités vers les transports en commun, incitant ainsi l'usage des Transports en Commun.

#### Déplacements modes actifs

- ▶ L'objectif est de favoriser les modes de déplacements piétons et cycles à l'échelle du quartier et inter-quartiers. Les venelles, les mails piétons et voies vertes – pistes cyclables sont disséminés sur l'ensemble du site et irriguent tout le quartier, permettant ainsi de parcourir les lieux en toute sécurité à pied et à vélo, et ce, en dehors des flux des véhicules.

## Desserte des terrains par les voies

Un effort a été réalisé pour ne pas multiplier les accès sur les axes structurants majeurs en limitant le réseau viarie à son minimum.

- ▶ Les voiries secondaires sur le site sont conçues pour limiter la vitesse des véhicules afin de sécuriser les cheminements doux, et de réduire les risques de shunt interne.
- ▶ La création de carrefours à feu sur le chemin de Larramet et sur l'avenue du Marquisat facilitera l'entrée et la sortie des véhicules du site.
- ▶ Le système de desserte spécifique à la zone commerciale ainsi que les espaces de livraisons sont prévus, afin de ne pas perturber la vie de quartier.

## Stationnement

- ▶ Le stationnement est prévu au sein de chaque parcelle, il devra être contenu dans l'emprise privée pour les logements et les activités. Le stationnement pour les immeubles collectifs pourrait être privilégié en souterrain. Si le stationnement est prévu en aérien, des arbres de haute tige ponctueront les poches de parking pour les paysager et les ombrager.
- ▶ Du stationnement longitudinal sera prévu en nombre suffisant systématiquement le long des voies secondaires pour accueillir les visiteurs.
- ▶ Des stationnements spécifiques aux besoins du groupe scolaire et de la maison de quartier seront prévus en conséquence.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

- ▶ Raccordement aux réseaux existants sous le chemin de Larramet et de Marquisat.
- ▶ Prévoir des réseaux « rétrocédables » sur les espaces communs du futur quartier.
- ▶ Assurer un maillage et un dimensionnement de réseau d'eau potable suffisant pour répondre aux besoins en défense incendie.

### Eaux pluviales

Dans la mesure du possible, le traitement à ciel ouvert sera privilégié pour la gestion des eaux pluviales en créant des noues paysagères

- ▶ Limiter le débit de fuite de l'opération dans l'Ousseau.
- ▶ Privilégier une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les opérations de constructions.
- ▶ Axer les solutions de rétention vers des techniques alternatives (infiltration, noues, traitement phytosanitaire, stockage en toiture, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, etc...)

## Réseaux secs

- ▶ Dimensionner la desserte du quartier avec une perspective d'évolution possible (développement de la fibre optique notamment, besoins en puissance électrique évolutifs, diverses solutions de chauffage possible, etc...). Assurer la desserte du quartier en électricité, gaz, téléphone, éclairage, fibre optique depuis les réseaux existants sous les voies périphériques du Marquisat et de Larramet.
- ▶ Penser une bonne intégration des éléments techniques dans la conception du quartier pour la qualité architecturale générale (ex : postes de transformation, armoires de commande d'éclairage, armoire de sous-répartition télécom, coffrets techniques, niches, etc...).
- ▶ Bien gérer les interfaces entre réseaux publics et réseaux privés.
- ▶ Assurer un maillage structurant des réseaux primaires à travers le quartier.

## Phasage du projet

La réalisation de l'ensemble de cette opération sera conditionnée à la réalisation de la voie en site propre prévue (ex-RD 50) entre le giratoire du serment de Koufra et le giratoire du Pirac en faveur de la ligne de transports en commun (ligne 67).



La construction du pôle commercial de proximité sera conditionnée par les potentialités disponibles de surfaces au regard des dispositions du SCOT en la matière et sous réserve des autorisations administratives.

--- 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

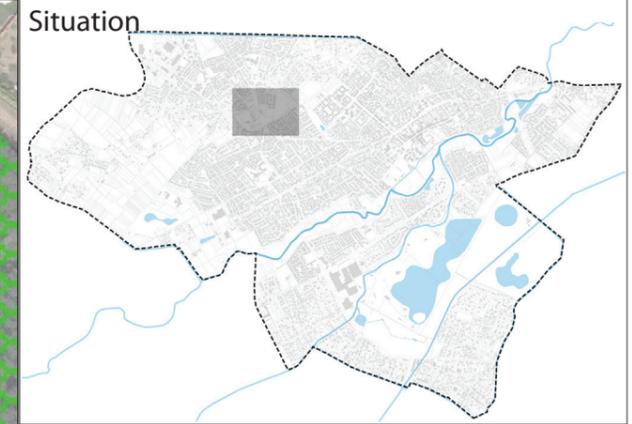
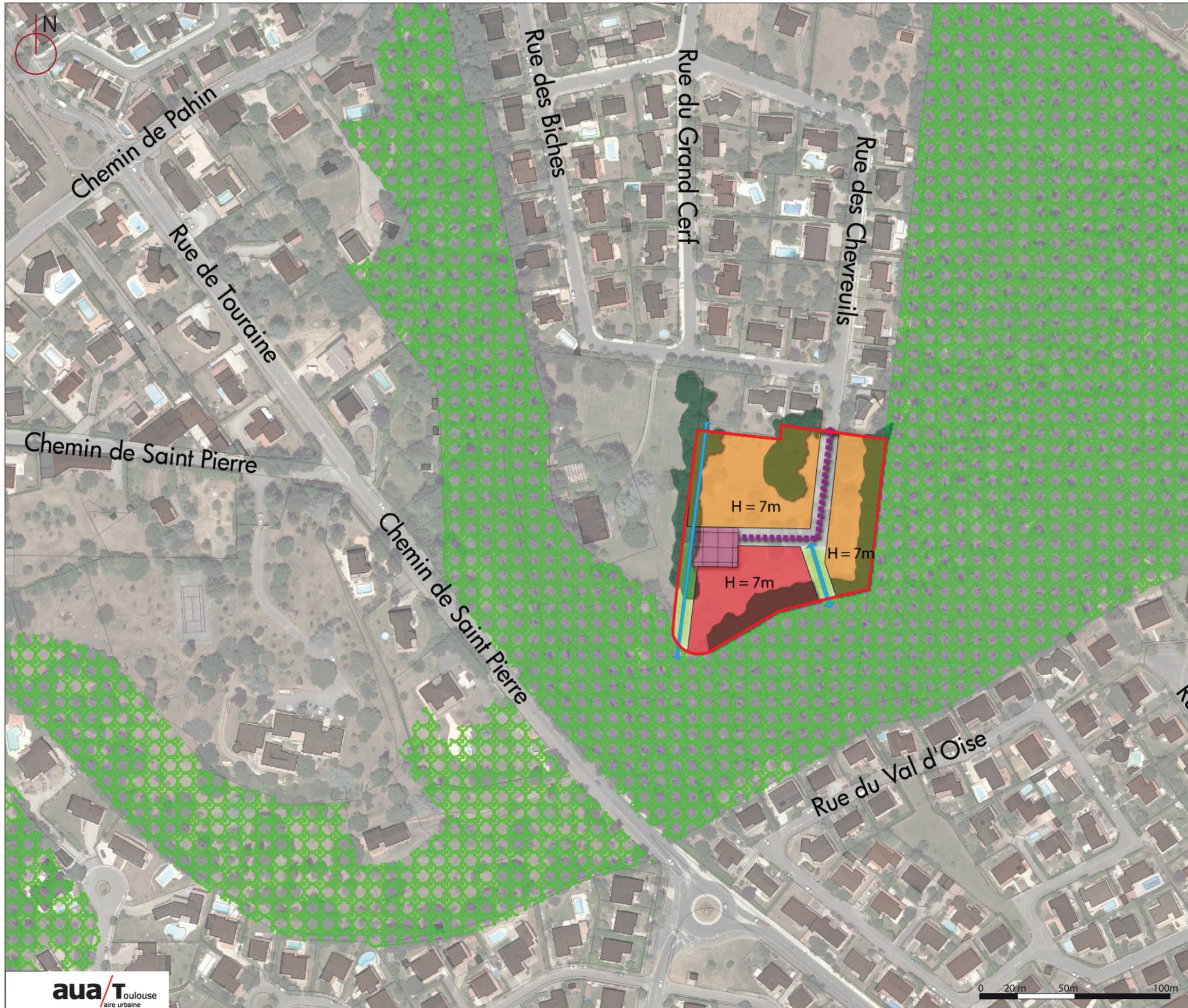




# SAINT PIERRE

## Périmètre d'orientation d'aménagement





- Périmètre d'orientation d'aménagement
  
- 1. ORIENTATIONS URBAINES ET PAYSAGERES**
- Vocations à conforter ou à créer**

  - Secteur à dominante habitat individuel et/ou groupé
  - Secteur à dominante habitat collectif et/ou groupé

  
- Principe de traitement des espaces publics ou collectifs**

  - Liaison et/ou de desserte voirie
  - Connection voirie avec le secteur
  - Cheminement piéton/vélo
  - Accès au carrefour à traiter
  - Espace public ou collectif à aménager ou à créer (place, parvis, plateau mixte...) avec ou sans parking (P)
  - Emplacement réservé

  
- Principes architecturaux et paysagers**

  - Principe d'implantation du bâti (alignement ou retrait)
  - Principe de vues et/ou ouvertures paysagères à préserver ou à créer
  - Bâti patrimonial à préserver (L.123.1.7 du CU)
  - Espaces boisés classés
  - Espace vert d'intérêt paysager existant à conforter ou à créer (périmètre de principe)
  - Arbres/masses boisées à conserver ou à planter

**2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES**

Densité brute Scot recommandée : 35 logts/ha  
 Densité brute préconisée : 30 logements/ha