

PLUi-H

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



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

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

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

5B – OAP dans chaque commune

5B8 - OAP Brax

Sommaire

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

5B - OAP dans chaque commune

5B8 - OAP Brax

- Centre-Ville
- Moulin Maudinat



Situation

3,7 ha

Le territoire de l'OAP est situé entre deux des atouts principaux de la commune : son château et sa gare. Le périmètre intègre ainsi la place principale du Château, les places situées à proximité de l'Eglise et de l'Ecole reliant le pôle de la gare à des entités majeure situées de part et d'autre de l'axe routier principal qui traverse le village.

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

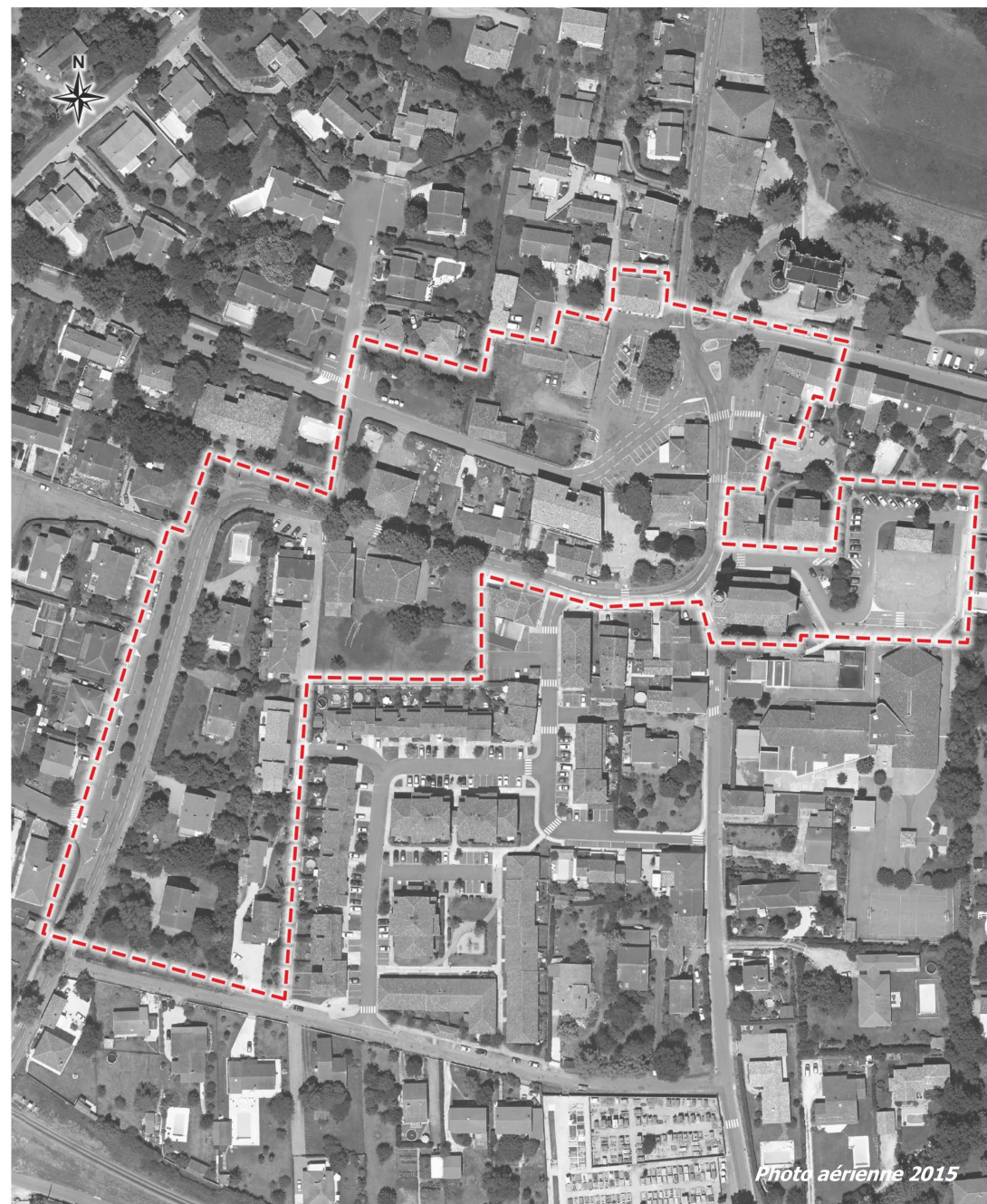


Photo aérienne 2015

Enjeux et objectifs du projet

1 / Le renforcement de la place du Château

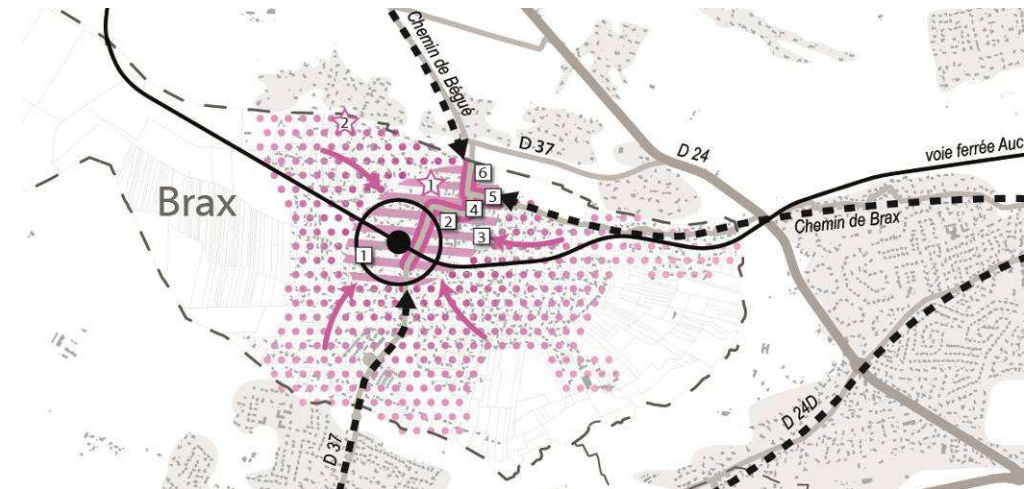
Aujourd'hui traversée de toute part par l'automobile, la place du Château est l'espace public de convivialité majeur de la commune. Le projet a pour objectif de redonner une place au piéton et appropriable par les commerces pour retrouver progressivement un espace qualitatif où des usages fédérateurs tels qu'un marché, un vide-grenier pourront prendre place de façon confortable, sûre et ce sans gêner la circulation et le stationnement automobile.

2 / Le lien entre les deux principales polarités braxéenne

À moins de 600m du centre-bourg, La gare, la maison des associations, le stade forment la deuxième polarité attractive de la commune. La liaison de ces deux centralités pour les modes actifs notamment est un enjeu clé du renouvellement et de l'animation de la commune.

3 / Le renouvellement du logement

C'est non seulement dans un contexte d'**obligation législative** de création de logements locatifs sociaux mais aussi avec une **volonté de préservation** du patrimoine naturel aussi remarquable que fragile et d'un foncier agricole de plus en plus réduits que la commune engage une réflexion sur le renouvellement du bourg sur lui-même en anticipant les éventuelles mutations le long de certains axes stratégiques comme celui reliant le Centre-bourg et la gare. L'objectif est également d'accueillir de nouvelles familles, de diversifier l'offre de logements aussi bien privés que sociaux.



Plan Guide : Objectif / Pour un centre-Bourg renforcé

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- ▶ Le site représente un potentiel foncier de **1.8 ha**.
- ▶ La densité recherchée sera de **40 logements à l'hectare** (soit entre 70 et 75 logements)
- ▶ La **hauteur des logements** n'excédera pas le R+2 autour de la **place du Château**, le long de la **rue de la Mairie** et de l'**Avenue de la Gare**. Leur hauteur sera en R+1 maximum sur le reste du périmètre
- ▶ Des **formes urbaines diversifiées** qui tiennent compte des îlots voisins pour redonner une cohérence d'ensemble et permettre l'accueil de nouvelles populations
- ▶ Des **commerces et des services en RDC** seront favorisés directement sur les façades anciennes de la place du Château pour animer la place et renforcer son attractivité
- ▶ Un **espace paysager le long de la route de Léguevin** est à aménager pour les piétons et les cycles
- ▶ Un **espace vert public** (square, parc, mail...) faisant le lien **entre l'avenue de la Gare et la rue de la Mezaillade** est à prévoir pour renforcer le maillage mais également proposer un **espace public végétal** sur la commune qui n'en dispose pas aujourd'hui
- ▶ Un **espace public minéralisé** de qualité verra progressivement le jour sur la place du Château, en lien avec la modification du tracé de la piste cyclable
- ▶ Un **parking public rue François Verdier**, en lien avec la place du Château est à envisager. Il aurait pour but d'accueillir les stationnements encombrant la place du Château pour la restituer aux piétons.

Traitement des espaces partagés

- ▶ Assurer le **confort, la diversité et la lisibilité des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, chaises, tables, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, potagers et vergers urbains,... ; charte de mobilier et de couleurs,...)
- ▶ 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)
- ▶ Justifier d'une intégration **des riverains et des futurs habitants dans le choix et l'animation des espaces partagés et/ou publics**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Formes urbaines

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

Logements

- ▶ 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 braxéenne
- ▶ Concevoir une majorité de **logements traversants**
- ▶ Proscrire des **façades aveugles**
- ▶ Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés)
- ▶ Intégrer / 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

- ▶ En cas de mutation à l'est de l'**avenue de la Gare**, favoriser la création d'un **espace vert** manquant à Brax et la création d'un **cheminement piéton paysager** permettant d'ouvrir le **quartier Mezaillade** sur l'**avenue de la Gare**
- ▶ Implanter le bâti en recul vis-à-vis de l'espace de pleine terre pour créer un **espace paysager planté** et d'éventuelles circulations piétonnes et cyclables ou pour créer un **espace de stationnement**
- ▶ Favoriser des **traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs profitant à l'espace public** aux barrières opaques et grillagées

- ▶ Envisager un **bâti aéré** (traversées visuelles sur cœur d'îlots en s'approche, façades et limites poreuses) pour créer un tissu urbain plus respirant sur l'**avenue de la Gare** et se rapprocher d'avantage d'une typologie de **maison de ville ou de petits collectifs mitoyens** sur la **rue de la Mairie** et la **place du Château**.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Renforcer les **perspectives visuelles sur les éléments emblématiques du patrimoine** comme le château, l'église et sur les **équipements** comme la Mairie, la gare, le Prieuré...

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ 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**
- ▶ Dans le cas de la création d'un espace vert entre l'**avenue de la Gare** et la **rue de la Mezaillade** ou de tout nouvel espace vert, privilégier les **essences végétales locales et diversifiées** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation. Se référer pour cela à la **Palette Végétale de Toulouse Métropole**
- ▶ Réserver des **zones pour la végétalisation de pleine terre**

Les risques et nuisances

- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols par des **aménagements permettant l'infiltration de l'eau** et le **maintien d'espaces de pleine terre** afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation notamment du côté du Chauge

Le confort climatique

Espaces publics

- ▶ Rechercher l'**équilibre minéral/végétal des espaces publics**, (voiries, places, placettes, bouledromes... / squares, jardins, parcs...) notamment en végétalisant et en réduisant les **espaces minéralisés existants**
- ▶ Préférer des **matériaux de revêtement urbain** : couleur claire (albédo élevé), forte émissivité, « cool materials » (attention au côté éblouissant)
- ▶ Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (parking, abribus...)

Bâti

- ▶ Justifier de **choix climatiques - voire bioclimatiques** - pour l'orientation (nord-sud, traversant...), la forme urbaine (patios, cours intérieures végétalisées, espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés...) la forme architecturale (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) et les matériaux des bâtiments pour limiter l'usage de chauffage, de climatisation mécanique qui mènent à la création d'îlots de chaleurs et nuisent à la santé
- ▶ Favoriser l'**emploi des énergies renouvelables** (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- ▶ Encourager et valoriser les **démarches innovantes** sur le plan environnemental
- ▶ La **consommation des bâtiments** sera équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Les aménagements éventuels effectués sur la **route de Léguevin** (RD32, rue de la Mairie, Avenue de la Gare) se chargeront de **favoriser la circulation et le stationnement des bus** pour desservir au mieux les lieux de centralité

Déplacements modes actifs

- ▶ Prolonger, sécuriser et rendre confortables les **cheminements piétons et cycles** au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins
- ▶ S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** bénéficie d'un **traitement cohérent** (même matériaux, même mobilier urbain, même couleurs...) **sécurisé et continu** des espaces piétons et cycle
- ▶ Limiter les **impasses piétonnes** et profiter des nouvelles opérations pour compléter le maillage existant en réduisant les impasses et élargissant les trottoirs et les voies. Notamment par le prolongement la **rue de la Mezaillade** jusqu'à l'**avenue de la Gare** et la création d'un cheminement piéton sécurisé vers le centre de Brax
- ▶ Privilégier les **accès piétons sur les façades urbaines bâties** afin de créer une animation de l'**avenue de la Gare** et particulièrement de la **place du Château**

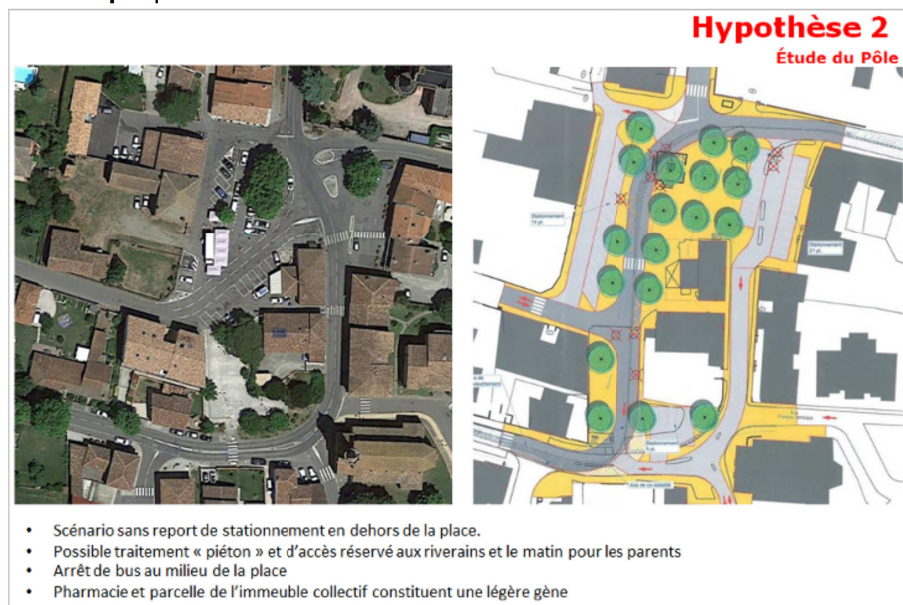
Desserte des terrains par les voies

- ▶ **Une réflexion sur le déplacement de la RD37** est à envisager pour :
 - Accompagner la requalification de la place et donner un espace de recul à l'église

- Simplifier les circulations des véhicules, notamment celle de la voirie qui coupe la place en diagonale
- Evaluer le passage à double sens de la **rue du Prieuré**
- ▶ Les **aménagements** seront adaptés afin de favoriser la circulation et le stationnement des bus pour desservir au mieux les lieux de centralité
- ▶ **Hiérarchiser les voies** dans leurs largeurs, leur traitement et leur signalétique
- ▶ Limiter les **impasses** automobiles
- ▶ Limiter les **accès véhicules sur les façades urbaines** mais leur préférer un accès par l'arrière

Stationnement

- ▶ Privilégier les **traitements perméables** pour les stationnements et/ou des aménagements afin d'en permettre un **usage alternatif** en cas de faible utilisation (repas de quartier, brocante, jeux...)
- ▶ Faire du **parking rue François Verdier le parking privilégié** pour accéder au centre de Brax et redonner, sur la place principale, plus d'espace aux piétons
- ▶ Aménager des **stationnements de très courte durée à proximité des services et commerces** dont l'activité le justifie dans une mesure raisonnable
- ▶ Aménager des **stationnements réservés aux personnes en situation de handicap** à proximité des services et commerces



Hypothèse de modification du tracé de la voie sur la place (étude Pôle Toulouse Métropole)

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage

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...)

Réseaux secs

- ▶ Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage
- ▶ **Prendre en charge l'enterrement des réseaux** en cas d'aménagement de linéaires de voirie. À minima, **réaliser les réservations pour les différents réseaux** (fibre, etc.) selon les normes en vigueur

--- 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

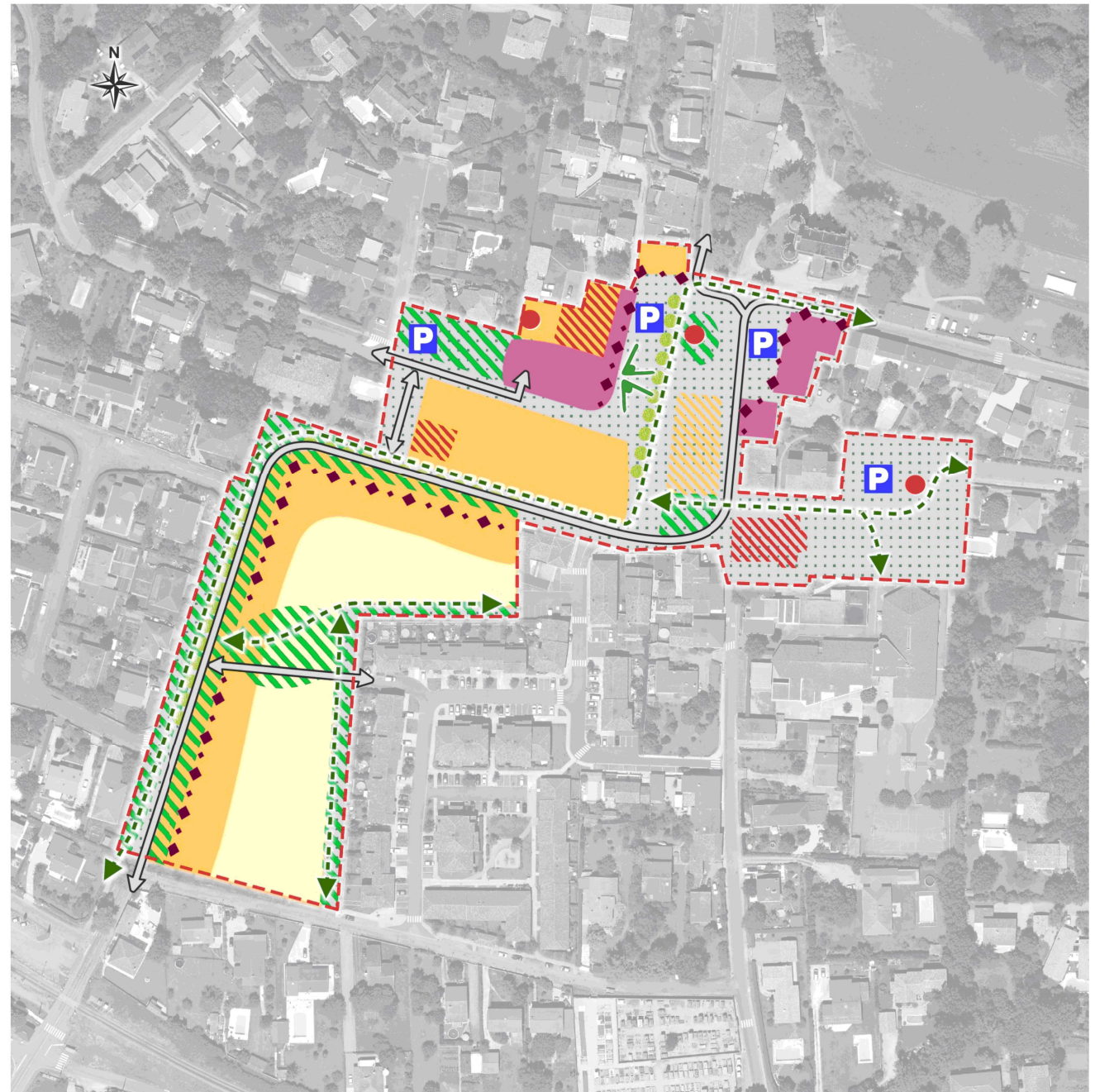
DÉPLACEMENTS

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





Situation

2,4 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ au sud de Brax
- ▶ à proximité de l'entrée de ville de Léguevin
- ▶ en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique 2

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

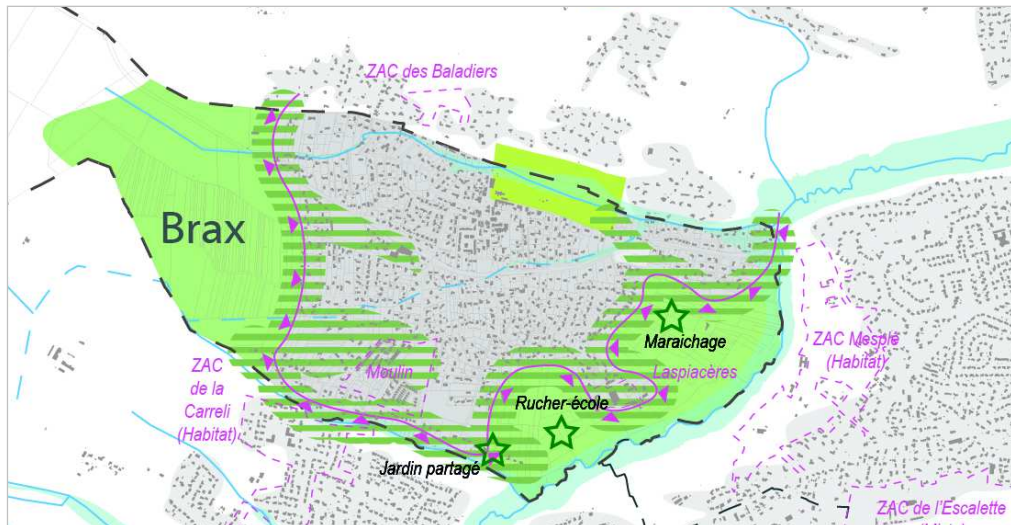
- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur les paysages
- mettre en valeur les entrées de villes
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune



Photo aérienne 2015

Enjeux et objectifs du projet

Qualifier la façade paysagère et l'entrée de ville de Brax



Plan Guide : Pour un centre-Bourg renforcé

Le périmètre se trouve sur un territoire aussi stratégique que complexe pour Brax :

- D'une part il est l'un des principaux **sites ouvert au développement** de la commune.
- D'autre part il s'insère dans un **tissu villageois déjà constitué**, ce qui implique pour les projets prenant place sur le site de l'OAP un enjeu de requalification de **l'entrée de ville plus en accord avec l'identité villageoise de Brax**.
- Enfin, il est au cœur d'une **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** de niveau 2. Ce qui impose des contraintes de préservation d'espèces rares aussi bien à l'échelle locale que nationale.

Le grand objectif paysager identifié pour ce site est donc d'assurer une « valorisation réciproque de l'urbain et du naturel ». Cet objectif principal se décline en 3 sous-objectifs.

ZNIEFF

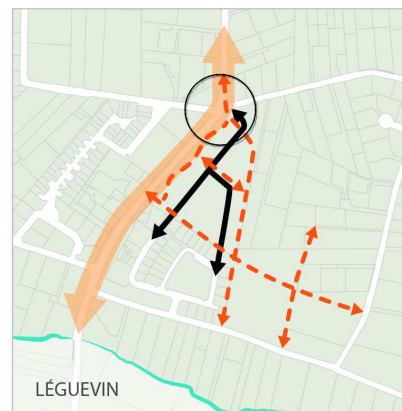
1 / Développer un quartier au cœur d'une nature préservée

- ▶ Initier un "maillage écologique et paysager" continu avec le Maudinat et le Courbet
- ▶ Mettre en place une **charte paysage** avec les habitants
- ▶ Donner un espace préservé et cohérent à la préservation des espèces présentes dans la ZNIEFF (**Orchis Lactée, Rose de France, Cicendie Naine...**)



2 / Améliorer le maillage urbain d'ensemble

- ▶ Relier le centre-bourg en **modes doux**
- ▶ Améliorer le **maillage de chemins** et les voies d'accès modes doux
- ▶ Transformer les **impasses** au sud du site en rues et les raccorder au centre-bourg



3 / Développer un habitat diversifié et intégré

- ▶ Donner une **cohérence d'ensemble à l'entrée de ville et au quartier**
- ▶ Développer des **typologies** en accord avec le paysage
- ▶ **Diversifier l'habitat** pour accueillir de **nouvelles familles** et anticiper le besoin en **logements sociaux**
- ▶ Proposer un **quartier exemplaire d'un point de vue paysager et environnemental** qui illustre l'ambition et la qualité de vie braxéenne.



Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- ▶ Le site représente un potentiel foncier de **2.4 ha**.
- ▶ La densité recherchée sera de **40 logements à l'hectare** (soit entre 80 et 100 logements).
- ▶ 50 % d'entre eux devront être du logement locatif social.
- ▶ La **hauteur des constructions sera diversifiée sans dépasser le R+2 (8m)**
- ▶ Des **formes urbaines diversifiées** qui intègrent les formes urbaines voisines pour assurer une cohérence d'ensemble.

Traitement des espaces partagés

- ▶ De **larges espaces paysagers sur les limites** du site qui assurent :
 - une préservation et un développement des espèces endémiques
 - une distance avec l'existant sous forme d'un espace à partager
 - des cheminements pour piétons et/ou cyclistes
- ▶ Des voies carrossables en cœur d'îlot viennent **compléter le maillage de rues et relier les opérations entre elles et avec Centre-bourg**
- ▶ Un **branchement à la Route de Léguevin** pour les voies internes à l'îlot
- ▶ Un **square** au nord du périmètre comme articulation paysagère bénéfique aux îlots du quartier
- ▶ Assurer le **confort des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux ...)
- ▶ 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)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Formes urbaines

- ▶ Apporter une attention particulière au traitement architectural des **façades des constructions** implantées le long de la route de Léguevin en raison de leur potentiel d'image de l'opération et de la commune
- ▶ Privilégier une **architecture exemplaire** (image architecturale et qualité environnementale) sur l'ensemble des opérations du site

- ▶ 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, écologues...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine
- ▶ S'assurer que les **ouvrages techniques des logements** ne soient pas perceptibles depuis la rue et les cœurs d'îlot

Logements

- ▶ Favoriser le développement de **modes d'habiter** variés (colocations, habitat intergénérationnel, habitat participatif, copromotion, PSLA...) pour accompagner les changements de modes de vie et le maintien des populations sur la commune
- ▶ Favoriser une diversification des **formes d'habitat** (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectifs, ...) en accord avec l'identité communale pour accueillir des populations aux besoins différents
- ▶ Concevoir une majorité de **logements traversants et à double orientation**
- ▶ Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés).

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Composer un îlot de **"suture" urbaine** c'est-à-dire capable de combiner les différentes typologies voisines.
- ▶ Composer une **façade d'entrée de ville de qualité** et en accord avec l'identité et l'ambition de Brax
- ▶ Implanter le bâti en recul sur la **route de Léguevin** pour créer un **espace paysager et planté** et d'éventuelles circulations piétonnes et cycle
- ▶ Favoriser un **traitement de limites parcellaires paysager et qualitatif profitant à l'espace public** plutôt que des barrières opaques et grillagées
- ▶ Implanter un **bâti aéré** (traversées visuelles sur cœur d'îlots, façades et limites poreuses) pour créer un tissu urbain respirant.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Implanter les **espaces paysagers, communs ou publics** en frange d'opérations pour les mutualiser avec les quartiers voisins

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Se baser sur les recommandations des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (**ZNIEFF**)
- ▶ Protéger **espèces, essences et éléments paysager et naturels remarquables** tels que **l'Orchis Lactée, la Rose de France ou la Cicendie Naine**, en préservant au maximum 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
- ▶ S'appuyer sur toute **étude** (phytosanitaire...) pour aménager le site au regard de l'état des arbres présents
- ▶ Réserver des **zones pour la végétalisation 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
- ▶ Se référer à la **Palette Végétale** de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets
- ▶ Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'**arbres sains** et d'**espaces de pleine terre**

Les risques et nuisances

- ▶ **Maintenir des espaces de pleine terre** et des **aménagements permettant l'infiltration des pluies faibles à moyennes** afin faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation, limiter l'imperméabilisation des sols
- ▶ Des **aménagements multifonctionnels** seront favorisés afin de disposer d'espaces communs d'agrément en dehors des conditions de pluviométrie forte.

Le confort climatique

Espaces libres

- ▶ Rechercher l'**équilibre minéral/végétal des espaces publics**, (voiries, places, placettes, bouledromes... / squares, jardins, parcs...)
- ▶ Préférer des **matériaux de revêtement urbain** de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, ou dits « cool materials » (attention au côté éblouissant)
- ▶ Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : kiosques, halles, abribus...)

Bâti

- ▶ Justifier de **choix climatiques - voire bioclimatiques** - pour l'**orientation** (traversant, Nord-Sud...), la **forme urbaine** (patios, cours intérieures végétalisées, espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés...) la **forme architecturale** (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) et les **matériaux** des bâtiments (pierre ponce, isolants naturels...) 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
- ▶ Favoriser l'**emploi des énergies renouvelables** (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- ▶ La **consommation des bâtiments** sera équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur

Déplacements

Déplacements modes actifs

- ▶ Proscrire les **impasses piétonnes** et profiter des nouvelles opérations pour compléter le maillage existant en réduisant les impasses et élargissant les trottoirs et les voies. Notamment au Sud et à l'Est du site
- ▶ Prolonger, sécuriser et rendre confortables les **cheminements piétons et cycles** au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins
- ▶ S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** bénéficie d'un **traitement des espaces piétons et cycles sécurisé, continu et cohérent** (matériaux, mobiliers urbains et/ou couleurs en accord avec ceux utilisés sur la commune...)
- ▶ Privilégier les **accès piétons sur les façades urbaines bâties** afin de créer une animation de la rue
- ▶ Accompagner les cheminements piétons de plantations et de **traitement paysager**.

Desserte des terrains par les voies

- ▶ **Réaliser un maillage interquartier** avec l'opération au Sud de la parcelle pour désenclaver le secteur
- ▶ Proscrire les **impasses automobiles**
- ▶ Encourager le **ralentissement de la circulation des véhicules motorisés** par un tracé, un aménagement et un traitement de la voirie
- ▶ Envisager une qualification en **zone 20 ou zone 30**.

Stationnement

- ▶ Privilégier un **traitement perméable** et la possibilité d'un **usage alternatif** des stationnements (repas de quartier, brocante, jeux...)

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage

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...)
- ▶ Préférer la création d'**espaces de rétention paysagers** (noues, prairies humides, etc.) et multifonctionnels (aires de jeux, de stationnement, terrains de sport) à des bassins bâchés et grillagés

Réseaux secs

- ▶ Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage
- ▶ **Prendre en charge l'enterrement des réseaux** en cas d'aménagement de linéaires de voirie. À minima, **réaliser les réservations pour les différents réseaux** (fibre, etc.) selon les normes en vigueur

--- 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

