

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

5B9 - OAP Bruguières

Sommaire

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

5B - OAP dans chaque commune

5B9 - OAP Bruguières

- Borde-Haute
- Briqueterie
- Las Clottes
- Avenue de Montauban
- impasse des Noisetiers
- Tavernié



Situation

4,43 ha

Le territoire de l'OAP Borde-Haute est situé :

- ▶ Au Nord Est de la commune de Bruguieres en limite de la partie urbanisée du centre bourg;
- ▶ Sud de la RD 77

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

Maîtriser et accompagner le développement urbain de la commune par un projet global et cohérent

- ▶ La commune de Bruguières connaît aujourd'hui un fort développement et un accroissement de la population certain, en témoigne l'augmentation de 8 % sur la période 2009 – 2014. La commune fait également l'objet d'une urbanisation importante avec un potentiel de logements estimés à 380 logements supplémentaires d'ici 2020. Au regard de ce potentiel induit par le développement urbain du secteur, un périmètre de TAM a été instauré en novembre 2015 sur une grande partie du territoire communal.
- ▶ Néanmoins, ce périmètre ne permet pas une gestion du développement de la qualité urbaine. De ce fait, sur des zones à fort potentiels de mutation il est souhaitable d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettent d'accompagner ce développement. Le site de Borde-Haute s'inscrit pleinement dans ce contexte : aux franges du dynamisme urbain généré par le centre bourg, cet ancien terrain agricole est une opportunité foncière mutable non négligeable. Son urbanisation est envisageable non seulement du fait de l'absence d'enjeux agricoles mais aussi puisqu'il constitue une dent creuse dans la tâche urbaine de la commune en pleine expansion. Il s'agit d'envisager l'urbanisation de la zone de Borde-Haute de manière à prendre en compte la gestion des déplacements, les réseaux et des dynamiques urbaines connexes, de construire un projet cohérent en phase avec les besoins exprimés et le contexte dans lequel il s'inscrit.

Préserver et mettre en valeur les qualités paysagères existantes

- ▶ Située dans la dernière couronne de la Métropole, Bruguières est une commune qui présente de nombreuses zones naturelles et paysagères dont les qualités sont aujourd'hui reconnues et inscrites dans le zonage du PLU. Au Sud-Ouest, les espaces boisés, qu'ils soient linéaires ou compacts, méritent une attention particulière au regard à la faune et la flore qu'ils abritent. Il s'agira non seulement de les préserver de toute urbanisation mais également de les préserver et de les valoriser. De même, une attention est attendue sur la gestion des perspectives visuelles paysagères, du traitement des limites et de la place de la végétalisation afin de développer un projet en adéquation avec son environnement naturel et urbain préexistant c'est-à-dire un tissu pavillonnaire lâche à proximité de zones non bâties.

Faciliter l'usage des déplacements alternatifs à la voiture pour les connexions avec le centre-bourg

- ▶ Le maillage viaire proposé se définit comme une voirie de desserte interne au quartier sans connexion aux voiries des lotissements attenants. Néanmoins, cette connexion n'est pas exclue dans le cadre d'une évolution des domanialités et des formes urbaines. L'accès sera assuré par le carrefour pré-existant sur la RD77. La desserte s'organisera autour d'une voie en boucle.
- ▶ En outre, un maillage mode doux transversal devra être pensé de sorte à créer des liaisons Nord-Est / Sud-Ouest pour relier cette zone pavillonnaire au centre du bourg. Ce maillage entrera en cohérence et connexion avec des maillages de circulation apaisée existants (chemin des Églantines) et l'espace récréatif que constitue le parc Xéraco aux abords du site de Borde-Haute. L'intention est de créer des traversées piétonnes et cycles convergeant en direction du cœur de la commune qui fait l'objet d'un projet de réaménagement.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ Le projet apportera une réponse au besoin de logements généré par l'accroissement de la population et en partie aux objectifs territorialisés du POA.
- ▶ Dans le cadre du projet de développement urbain sur la zone de Borde-Haute, environ 90 logements devront être construits.
- ▶ Il s'agira alors, selon les options de projet retenues, d'élaborer une programmation diversifiée, tant dans les typologies que dans l'offre, libre, abordable, sociale afin de répondre aux différents besoins générés pour l'accueil des familles, des jeunes ménages ou des seniors.
- ▶ Aucun commerce n'est envisagé dans cette zone à vocation résidentielle.

Traitement des espaces partagés

- ▶ Un traitement qualitatif est attendu au niveau des revêtements et mobilier utilisés, que du traitement paysager et végétal.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale et urbaine

Du point de vue de la qualité urbaine :

- ▶ Les typologies d'habitat envisagées devront être principalement individuelles et localement collectives avec une dominante de logements familiaux. La hauteur des bâtiments ne pourra dépasser R+1 + attique. Construction d'une maison par lot afin d'envisager le développement urbain en continuité avec le tissu pavillonnaire existant.
- ▶ Le petit collectif sera implanté sur le front bâti de RD77.

Du point de vue de la qualité architecturale :

- ▶ une cohérence des programmes les uns envers les autres, un traitement du vis à vis et une diversification des formes urbaines et architecturales seront mises en œuvre.

- ▶ L'implantation du bâti, le positionnement des ouvertures, vitrage et baies prendront en compte l'exposition solaire. Les logements traversants avec double orientation, grandes ouvertures seront à privilégier afin d'optimiser la luminosité et la chaleur naturelle dans un souci de confort des futurs habitants et de prise en compte environnementale.
- ▶ Les parcelles devront ménager des espaces de pleine terre suffisants tel qu'inscrit dans le règlement afin de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle et un déploiement végétal.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Les hauteurs du bâti et les formes architecturales prendront en compte les logements bâtis environnants (orientation, ombre portée, vis-à-vis, murs aveugles, balcons et terrasses surplombantes).

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Il s'agira de ménager des espaces de transition végétalisés suffisamment larges et qualitatifs le long de la RD 77 afin de garantir une qualité de vie aux habitants et d'assurer un recul par rapport à la route. Ces espaces plantés devront être en conformité avec la palette végétale multicritères de Toulouse Métropole annexée au PLUI-H.
- ▶ La limite entre la zone de Borde-Haute et le lotissement allée de Xéraco est aujourd'hui marquée par un alignement végétal composé de haies, bosquets et arbres de diverses essences qu'il s'agira de les préserver pour plusieurs raisons : transitions végétales naturelles entre les propriétés, introduction d'un relâchement dans le tissu urbain du lotissement, refuge de biodiversité. Ce traitement paysager sera prolongé sur les pourtours de la zone.
- ▶ L'extrême sud de la zone est bordée d'un bosquet à conserver et à qualifier : divers aménagements et cheminements, développement de plantations nouvelles conformément à la palette végétale de Toulouse Métropole annexée au PLUI-H.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Cet filot n'est pas concerné par un réservoir ou un corridor écologique de la trame verte et bleue.

- ▶ En conclusion, l'enjeu sur cet îlot relève plutôt :
 - de la préservation de la nature ordinaire de proximité : végétal en place de qualité, ...
 - du paysage : préserver des vues sur la nature environnante

Les risques et nuisances

- ▶ La RD 77 accueille un trafic routier modéré qui peut néanmoins avoir un impact en terme de nuisances sonores auprès des futurs habitants du quartier. Le traitement des espaces de transition entre les espaces habités et la voirie devra tenir compte de ces nuisances. *Dito*. Paragraphe *Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer*. De même, les logements devront être équipés d'une isolation phonique adaptée.

Le confort climatique

Dans le respect des missions de l'article L101-2, 7° du Code de l'Urbanisme, les opérateurs seront invités à envisager :

- ▶ La végétalisation des parcelles aménagées : fraîcheur et qualité de vie pour les futurs habitants.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ La zone de Borde-Haute est desservie par l'arrêt Bois de la ligne 33 Argoulets / Bruguières mairie. La présence de cette desserte en transports en commun est à prendre en compte.

Déplacements modes doux

- ▶ La création d'un axe transversal Nord-Est / Sud-Ouest de circulation modes actifs est envisagée pour connecter la zone résidentielle au centre ville, aux écoles et au parc Xéraco. Ce cheminement débutera à l'accès de la zone (route de Gratentour), suivra la boucle de circulation automobile jusqu'à son impasse pour se diviser en deux chemins : l'un se connectera au chemin piéton des Églantines qui permet de rejoindre les équipements et commerces côté sud du cœur de ville, l'autre regagnera l'allée de Xéraco qui mène au parc du même nom et au cœur de ville côté église.
- ▶ Un traitement qualitatif est attendu tant au niveau des revêtements et mobilier utilisés, que du traitement paysager et végétal. Cet espace de circulation apaisée

doit être une traversée agréable où les modes de déplacement se côtoient en toute sécurité et où les végétaux et perspectives visuelles sont mis en valeur.

- ▶ L'aménagement de la zone de Borde-Haute aura pour but de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture prioritairement pour les trajets de proximité.
- ▶ Les cheminements doux internes au quartier seront végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies

- ▶ L'accès voiture à la zone de Borde-haute se fera par une unique entrée route de Gratentour en face de la rue des Bois. Afin de sécuriser la sortie des véhicules, le projet ménagera les emprises suffisantes à la création éventuelle d'un giratoire à quatre sorties.

Stationnement

- ▶ Stationnement privé sera géré selon les dispositions générales du PLUI-H.
- ▶ Le projet organisera des places visiteurs en compléments des dispositions générales du PLUI-H.
- ▶ Pas de stationnement le long de la RD 77.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Le secteur est desservi par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable.

Eaux pluviales

- ▶ Le rejet vers le domaine public est possible sous condition de respecter une limitation de débit de 10l/s/ha. Cela implique la mise en œuvre d'une gestion pluviale à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Réseaux secs

- ▶ Une extension des réseaux électriques et numériques sera nécessaire à la desserte de la zone.

--- 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

	Elément (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

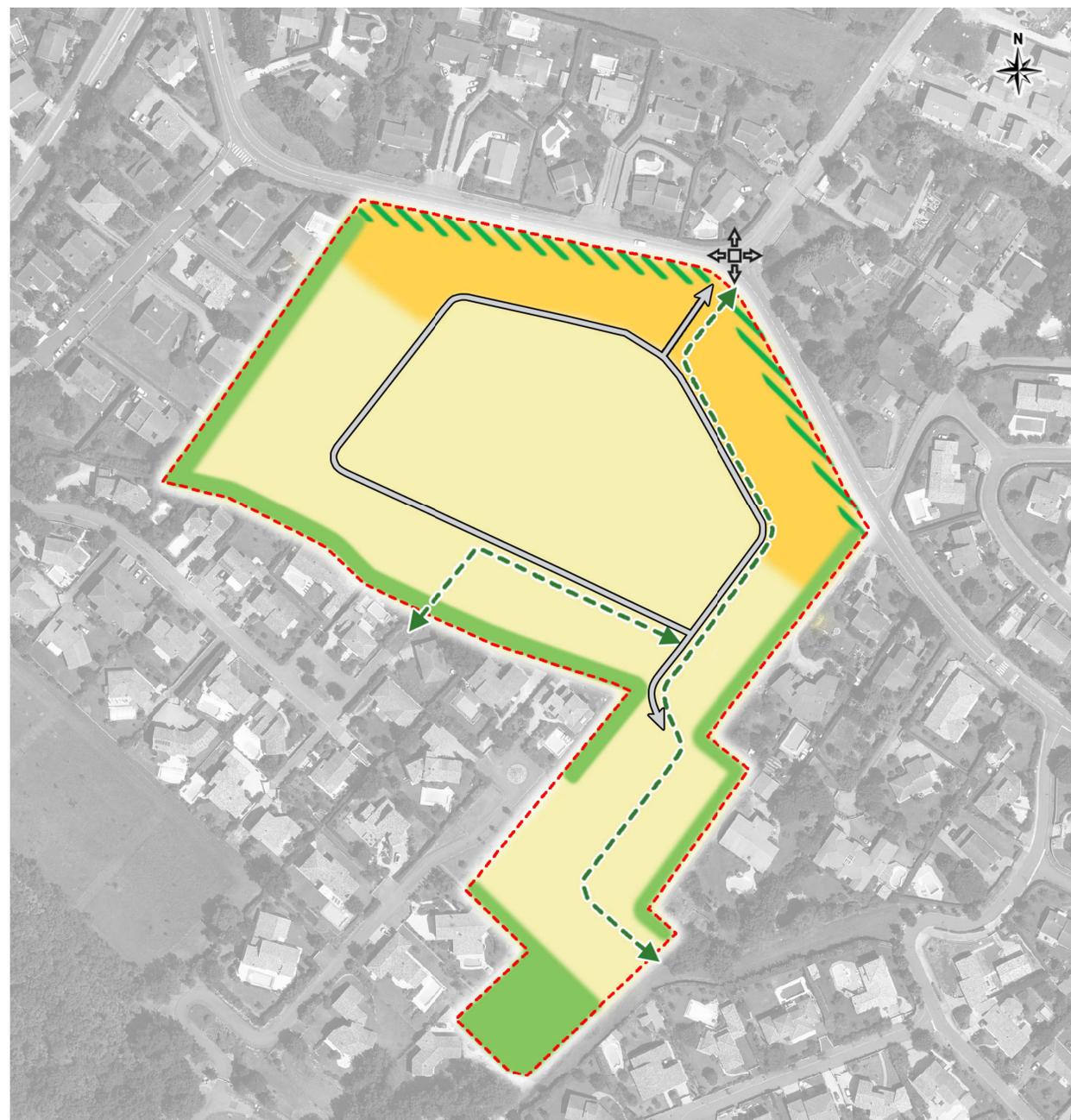
DÉPLACEMENTS

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

6 ha

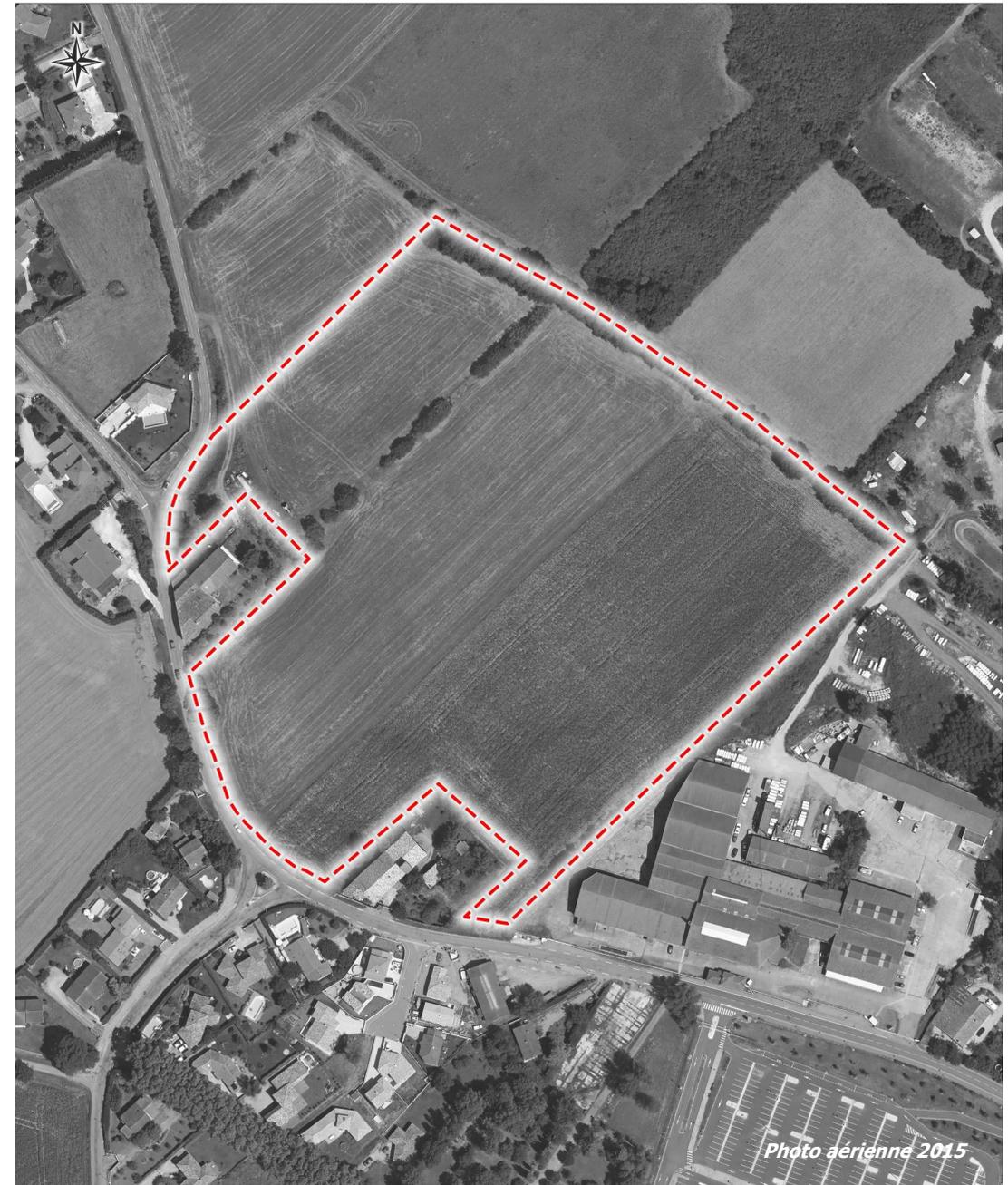
Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ En limite nord de la commune de Bruguieres.
- ▶ Au nord de la Briqueterie, avec le chemin de Canet à l'ouest.
- ▶ Au sud des espaces naturels et agricoles, au nord des espaces urbains.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

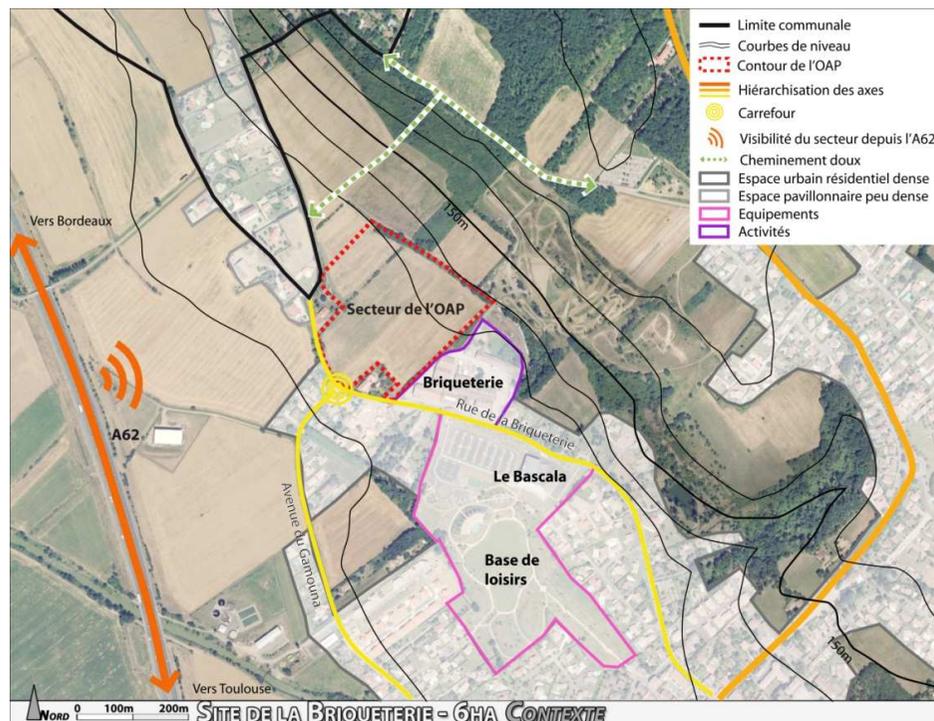
- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de ville**
- **mettre en valeur le patrimoine**
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- **assurer le développement de la commune**



Enjeux et objectifs du projet

Intégrer le projet dans le grand paysage

- ▶ Située dans la deuxième couronne de la Métropole Toulousaine, Bruguières présente de nombreux espaces naturels et agricoles, aujourd'hui inscrits en zones N et A du PLUi-H. Les coteaux boisés très qualitatifs en limite de l'opération sont à préserver, si bien que le document d'urbanisme en fait état et vise à valoriser ces espaces. Le site d'étude présente des haies vives (arbustives et arborées) qu'il conviendra de prendre en compte en raison de leur rôle écologique et paysager important. Il participe à la trame verte et faciliteront l'insertion du projet dans le paysage.
- ▶ De même, une attention particulière est portée sur la gestion des perspectives visuelles depuis le site vers les espaces alentours mais aussi depuis l'autoroute vers le futur quartier. Situé à proximité de l'A62 et sur le piedmont du coteau, les visibilitées sont à traiter par des aménagements paysagers adaptés et le positionnement des constructions les unes par rapport aux autres.



- ▶ Les différentes ambiances du site amènent à penser l'urbanisation de manière distincte sur chacune d'entre elles. La gestion des limites entre espaces agricoles et urbains est primordiale pour l'intégration naturelle du quartier dans le grand paysage. La partie nord ouest constituera à terme la limite de l'urbanisation de Bruguières nécessitant un travail spécial de la limite. Un traitement différencié sur la partie nord, en partie haute du site, sera envisagé.

Accompagner le développement du futur quartier par un projet intégré à l'environnement urbain existant

- ▶ Sur cet espace de 6.1Ha défini comme secteur de développement, la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permet de cadrer son développement.
- ▶ En parallèle du contexte paysager dans lequel le quartier s'intègre, il se positionne dans un environnement urbain spécifique. Il s'agit alors d'envisager l'urbanisation de la zone en prenant en compte les quartiers alentours, leur forme urbaine et leur typologie dans la perspective de prolonger la trame bâtie, en évitant les effets de ruptures et en marquant une limite urbaine.
- ▶ La forme urbaine proposée s'inspire de l'habitat traditionnel (longère) afin de témoigner d'une culture tout en étant innovante. L'affirmation d'une identité urbaine garantira la réussite architecturale et urbaine du quartier.
- ▶ La proximité immédiate de la Briqueterie et du club de moto-cross engendre des nuisances avec le transit de poids lourds et le bruit des deux-roues. La prise en compte de cette contrainte garantira un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

Permettre le développement d'une programmation adaptée aux besoins des habitants

- ▶ Aujourd'hui la commune fait l'objet d'un développement important. Ainsi, les besoins en logements induits sur la commune nécessitent la construction de 120 habitations sur le site d'étude. La réalisation de ces logements permettra à la commune d'atteindre ses objectifs en matière de construction, notamment en ce qui concerne les logements sociaux.
- ▶ Aujourd'hui, les nouveaux habitants de Bruguières sont principalement des familles monoparentales avec enfant(s) qui viennent rechercher des logements adaptés à leurs besoins en seconde couronne de la métropole. Ainsi, les typologies de logements demandés sont majoritairement des T4, mais aussi des T3 et des T2.

- ▶ Pour accompagner ce développement, un groupe scolaire est nécessaire. L'implantation de cet élément fédérateur est stratégique pour l'entrée de ville et la gestion des nuisances. La programmation de l'ouvrage est de 3 classes de maternelles, 4 classes de primaires, 1 dortoir et 1 cantine. Cet équipement est conditionné par sa facilité d'accès en lien avec l'organisation viaire du quartier.

Connecter le futur quartier et son équipement phare au centre-ville de Bruguières et aux équipements

- ▶ Le quartier en limite urbaine est situé à moins d'un kilomètre du centre. Il est bordé au sud par un trottoir et une piste cyclable qui permettent d'accéder au centre de manière douce. Le projet sera l'occasion de prolonger ces aménagements mais aussi de repenser les axes de desserte principaux. L'accroche du quartier avec les voies existantes devra être aménagée de telle sorte que les futurs aménagements soient l'occasion de pallier les problématiques de déplacement existantes avec la présence d'un carrefour qui sera réaménagé en giratoire.
- ▶ Un deuxième accès sur un plateau traversant entre le site et la Briqueterie sera réalisé. Ceci pour diviser les flux, notamment ceux induits par l'activité scolaire, et ainsi créer un véritable morceau de ville, connecté à son environnement.
- ▶ En parallèle le maillage du quartier devra être assuré afin de proposer différents modes de déplacements. Un réseau de cheminement doux interne au quartier sera mis en place. Certains de ces cheminements associés à des espaces verts permettront une gestion des eaux pluviales. De plus, des liaisons vers le coteau boisé sont prévues dans le prolongement des futurs aménagements.



Etat initial du site de projet

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ Dans le cadre du projet de développement urbain du secteur de la Briqueterie, ce sont au maximum 120 logements qui pourront être construits.
- ▶ Il s'agira au sein du quartier d'élaborer une programmation diversifiée et de proposer plusieurs typologies (habitat intermédiaire, habitat groupé, maisons jumelles, maisons individuelles) afin de répondre aux besoins des habitants.
- ▶ Une attention particulière est portée sur les formes urbaines afin d'assurer la transition entre espaces urbains et agricoles/naturels à assurer.
- ▶ La création d'espaces verts permettra d'offrir un cadre de vie agréable aux futurs habitants, d'améliorer l'intégration du projet et le confort bioclimatique.
- ▶ La réalisation d'un équipement scolaire au sud du secteur, en limite de la rue de la Briqueterie à moyen terme est prévue.
- ▶ Des commerces et /ou services pourront s'installer en RDC des bâtiments des prévus au sein du secteur dominante d'habitat d'intensification forte.

Traitement des espaces partagés.

- ▶ Les espaces partagés ont vocation à être des lieux de vie destinés majoritairement aux habitants du quartier.
- ▶ Pour autant, en offrant des connexions douces vers les espaces naturels du coteau, ils pourront aussi être empruntés par un public extérieur au quartier apportant du dynamisme à ce nouvel espace à vivre.
- ▶ La coulée verte en cœur de quartier offrira des espaces verts qualitatifs et sera l'occasion d'assurer la gestion de l'hydraulique urbaine. Son ouverture depuis la rue apporte un caractère paysager à l'espace urbain.
- ▶ En limite nord-ouest, les espaces communs participent directement à l'intégration douce du projet urbain dans son environnement agricole.

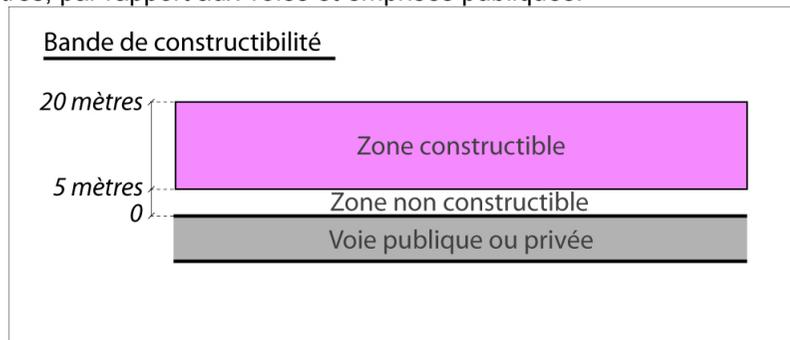
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- ▶ Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives visuelles et paysagères. De même, tout projet innovant doit avoir sa place dans la zone à condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.
- ▶ Les typologies d'habitat envisagées, devront être diversifiées avec de l'habitat groupé, des maisons en bande ou maisons jumelles, des logements individuels et de l'habitat intermédiaire.
- ▶ Il conviendra de proposer des densités faibles en limite Nord du secteur. La disposition des logements en entrée de ville ouest permettra de limiter l'impact paysager des futures constructions et de conserver des perméabilités.
- ▶ Une densité plus importante est proposée en cœur de quartier au niveau des espaces situés à l'arrière du groupe scolaire et dans le prolongement de la zone urbaine de Bruguières.
- ▶ Une diversification des formes urbaines et architecturales sera mise en œuvre afin d'offrir des ambiances de quartier variées.
- ▶ L'implantation du bâti et le positionnement des ouvertures tiendront compte de la bonne exposition solaire du site. Les logements traversant seront privilégiés afin d'offrir plus de confort et de limiter la consommation énergétique des logements.
- ▶ Les parcelles devront conserver des espaces de pleine terre suffisants afin de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- ▶ Sur les espaces à dominante d'habitat (à l'exception des secteurs de densification forte), au moins 30% de la superficie du terrain doit être en espace de pleine terre. Pour les secteurs de densification forte, des cœurs d'îlots végétalisés devront être mis en place.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Dans les secteurs de densification forte, les formes bâties sont directement inspirées des maisons de type longère situées à proximité directe.
- ▶ Un groupe scolaire est clairement affiché en façade sud du projet pour donner du caractère à ce quartier.
- ▶ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres** (R+1) pour les secteurs à dominante d'habitat d'intensification moyenne ou forte. Pour les secteurs situés en point haut, d'intensification faible, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 3 mètres (RDC).
- ▶ Dans le secteur à dominante d'habitat d'intensification faible, les constructions devront s'implanter dans une bande de profondeur comprise entre 5 et 20 mètres, par rapport aux voies et emprises publiques.



Cette règle ne s'applique pas pour les annexes d'une emprise au sol maximale de 10 m² et/ou piscines.

- ▶ Dans les secteurs d'intensification moyenne ou forte, toutes les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques soit en observant un recul de 5 mètres minimum par rapport à ces dernières.
- ▶ Dans l'ensemble des secteurs à dominante d'habitat, l'implantation par rapport aux limites latérales se fera soit en limite, soit en retrait sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- ▶ En limite d'espaces verts, les clôtures seront constituées d'un grillage de teinte sombre, éventuellement doublées d'une haie végétale.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Les deux habitations à caractère patrimonial, en limite d'opération seront mises en valeur et préservées par une zone tampon périphérique.
- ▶ Les haies bocagères localisées en périphérie de l'opération seront préservées. Elles pourront être renforcées par de nouvelles plantations.
- ▶ La gestion des eaux de pluies s'écoulant depuis le coteau devra être assurée par des aménagements spécifiques. La gestion s'effectuera sous forme de noue le long des haies existantes. En parallèle, une noue centrale plus importante associée à des espaces de rétention paysagers, prennent appui sur la coulée verte.

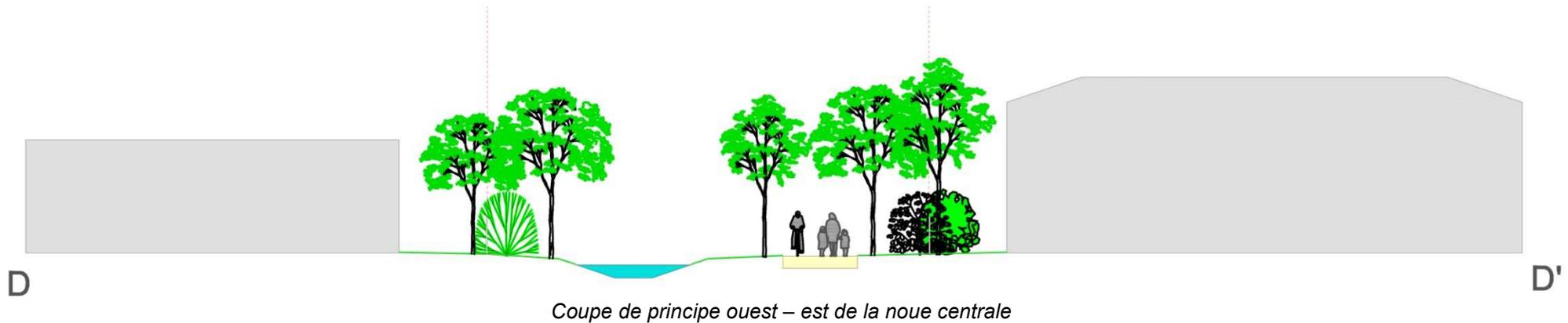
Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Les haies bocagères arbustives et arborées existantes seront maintenues. Toutefois, dans le cas d'impossibilité technique, il sera possible de supprimer une partie du linéaire de la haie, sous réserve qu'elle soit replantée de façon équivalente.
- ▶ Cette trame sera renforcée par tout un réseau d'espaces verts connectés, au sein du site et avec l'extérieur.
- ▶ Les plus beaux sujets d'arbres seront conservés et protégés.

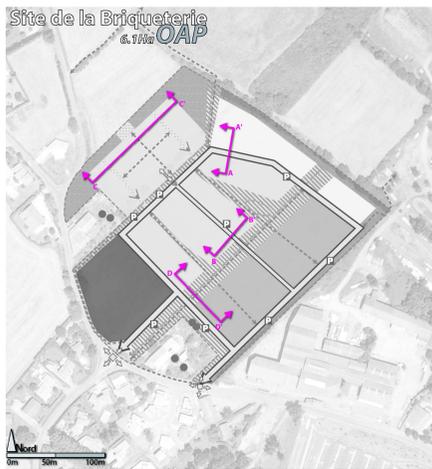
Les risques et nuisances

- ▶ Le moto Club de Bruguières accueille des activités bruyantes mais les lisières sont aussi préservées et étoffées. De plus, ces activités sont encadrées pour des nuisances très ponctuelles



Le confort climatique

- ▶ La double orientation des logements sera privilégiée.
- ▶ La labellisation environnementale de l'opération est encouragée.
- ▶ Les espaces minéralisés seront limités pour participer à la lutte contre les îlots de chaleur, ils seront de préférence ombragés.
- ▶ La proportion généreuse d'espaces verts partagés (environ $\frac{1}{4}$) favorisera le confort bioclimatique de l'ensemble du quartier.



Localisation
des coupes

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

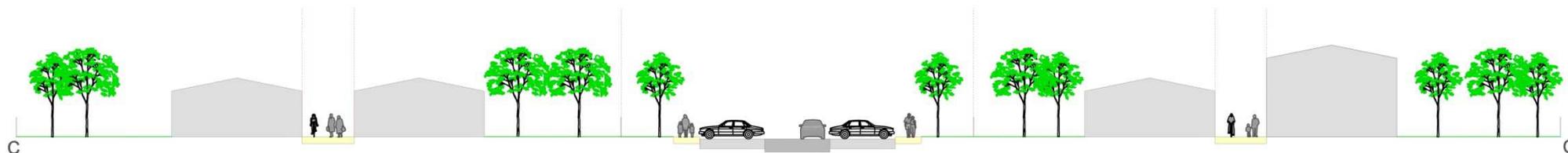
- ▶ Un projet de ligne de bus passant devant le site de la Briqueterie est à anticiper afin de dimensionner les voies et le giratoire d'entrée de quartier.
- ▶ Les liaisons douces sont à prolonger sur toute la frange sud de l'opération afin de connecter le quartier à la future station de transport en commun.

Stationnement

- ▶ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être réalisé sur le terrain même. Tous les logements doivent comporter 2 places de stationnement, excepté pour les logements sociaux où une place est demandée.
- ▶ Au sein de l'opération, il devra être créé à minima une place de stationnement visiteur pour 3 logements.
- ▶ Au niveau du futur groupe, des places de stationnement pour la dépose minute et pour le stationnement des bus devront être réalisées.

Déplacements modes actifs

- ▶ En parallèle des déplacements viaires, un maillage autonome de déplacements actifs est créé. Il permettra d'assurer les dessertes à l'intérieur du site, de créer des percées visuelles et de connecter les différents îlots du secteur entre eux, conférant aux voies actives un rôle structurant.



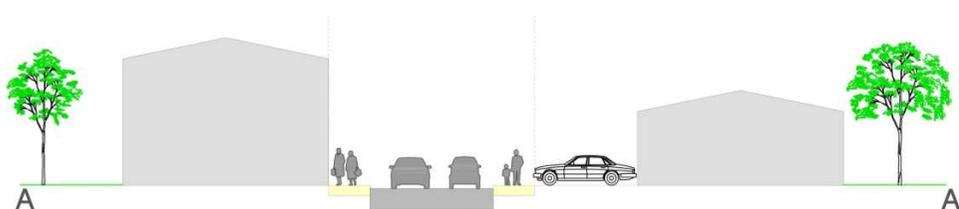
Coupe de principe nord-sud du quartier nord-ouest

Desserte des terrains par les réseaux

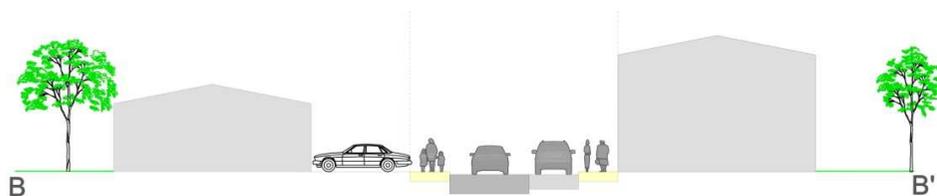
- ▶ L'ensemble des réseaux sont dès à présent disponibles au sud du site de projet, au niveau de la rue de la Briqueterie, au contact de la zone.

Voiries

- ▶ La géométrie des voies repstera la charte « voirie » de Toulouse Métropole.



Coupe de principe d'une voie à double sens sans stationnement visiteur



Coupe de principe d'une voie à sens unique avec stationnement visiteur

- ▶ Les logements du secteur nord-ouest seront uniquement accessibles par voies actives permettant de s'affranchir du déplacement motorisé.

Eaux usées et eau potable

- ▶ Elles seront connectées sur la rue de la Briqueterie.
- ▶ Elles prendront place sous chaussées et trottoirs.

Eaux pluviales

- ▶ Le projet est configuré pour gérer une partie de ses eaux de ruissellement, conformément aux dispositions générales du PLUi-H, avec un débit de fuite limité en sortie d'opération à 10l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans.
- ▶ Pour cela, des espaces paysagers de rétention seront réalisés sous forme de noues et de bassins intégrés, afin de tamponner et d'infiltrer les eaux de pluie.
- ▶ La gestion des eaux pluviales s'effectue par le biais de 3 coulées vertes s'acheminant du coteau à la partie basse du site.

Réseaux secs

- ▶ Seront connectés sur la rue de la Briqueterie.
- ▶ Tous les réseaux secs seront souterrains.
- ▶ La gamme de luminaires sera dans la continuité des aménagements alentours dans la mesure où les candélabres sont écologiquement performants.

Phasage

- ▶ La réalisation du groupe scolaire et du giratoire en entrée sud conditionnent l'aménagement du quartier à dominante d'habitat.

--- 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

2,43 ha

Le territoire de l'OAP Las Clottes est situé au nord de la commune de Bruguères et en limite du territoire métropolitain. Au croisement d'un carrefour, ce site constitue une entrée de ville pour la commune.

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

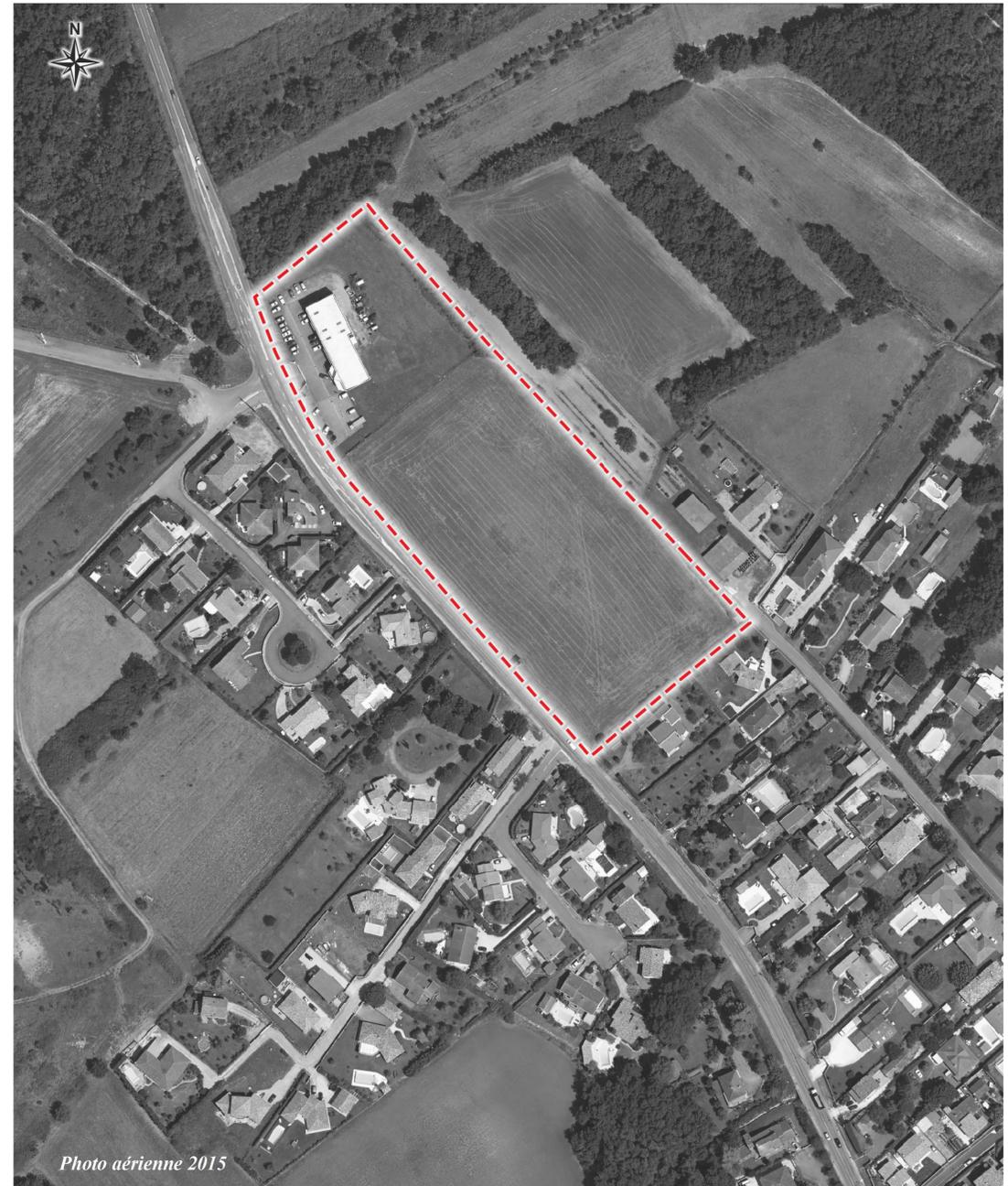


Photo aérienne 2015

Enjeux et objectifs du projet

Maîtriser et accompagner le développement urbain de la commune par un projet intégré à l'environnement urbain existant

- ▶ Bruguères connaît aujourd'hui un fort développement et un accroissement de la population certain, en témoigne l'augmentation de 8 % sur la période 2009 – 2014. La commune fait également l'objet d'une urbanisation importante avec un potentiel de logements estimés à 380 logements supplémentaires d'ici 2020.
- ▶ Las Clottes constitue un site permettant de répondre au besoin en logement sur la commune. Situé en entrée du territoire métropolitain, le développement de ce secteur comporte de nombreux enjeux liés tant à son insertion dans le tissu urbain existant et à la trame paysagère caractéristique des espaces péri-urbains qu'à l'organisation de son accessibilité qui constitue un élément conditionnant de son urbanisation.

Intégrer le projet dans le grand paysage et l'environnement naturel existant

- ▶ Située dans la dernière couronne de la Métropole, Bruguères est une commune qui comporte de nombreuses zones naturelles et paysagères dont les qualités sont aujourd'hui reconnues et inscrites dans le zonage du PLUI-H. La zone de l'OAP est notamment entourée d'espaces identifiés comme ayant un intérêt écologique très fort pour la faune et la flore recensée. Les espaces boisés au nord du territoire communal méritent donc une attention particulière au regard de la faune et la flore qu'ils abritent. Il s'agira non seulement de les préserver de toute urbanisation mais également de les valoriser. De même, une attention sera portée sur la gestion des perspectives visuelles paysagères, du traitement des limites et de la place de la végétalisation afin de développer un projet en adéquation avec son environnement naturel et urbain préexistant, c'est-à-dire un tissu pavillonnaire lâche à proximité de zones non bâties.

Faciliter l'usage des déplacements alternatifs à la voiture pour les connexions avec le centre-bourg

Le futur quartier en limite urbaine est situé à 1,3 km du centre ville. Le projet ménagera donc des voies de circulation modes actifs pour sécuriser les déplacements piétons et cycles tant le long de l'avenue de Montauban (RD4) qu'à l'intérieur de l'opération. Ces voies de circulation permettront de favoriser les déplacements modes actifs entre les quartiers résidentiels et en direction du centre ville de Bruguères et de ses équipements.

Permettre le développement d'une programmation adaptée aux besoins des habitants

Bruguères fait l'objet d'un développement démographique important. Ainsi, les besoins en logements induits sur la commune nécessitent la construction d'une centaine de logements sur le site d'étude. La réalisation de ces logements permettra à la commune d'atteindre ses objectifs en matière de construction, notamment en ce qui concerne les logements sociaux.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

- ▶ Le projet apportera une réponse au besoin de logements généré par l'accroissement de la population et en partie aux objectifs territorialisés du POA.
- ▶ Dans le cadre du projet de développement urbain sur la zone définie par l'OAP Las Clottes, un objectif d'environ 60 à 80 logements pourra être construit.
- ▶ Il s'agira, selon les options de projet retenues, d'élaborer une programmation diversifiée, tant dans les typologies que dans l'offre, libre, abordable, sociale afin de répondre aux différents besoins générés pour l'accueil des familles, des jeunes ménages ou des seniors.
- ▶ Aucun commerce n'est envisagé dans cette zone à vocation résidentielle.

Traitement des espaces partagés

- ▶ Un traitement qualitatif est attendu au niveau des revêtements et du traitement paysager et végétal sur les espaces végétalisés de manière générale et particulièrement sur l'espace de transition paysager traversant la zone.
- ▶ Cette traversée paysagère pourra être envisagée comme un espace de détente accessible aux habitants et une liaison mode doux interne au quartier.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale et urbaine

Du point de vue de la qualité urbaine :

- ▶ Les typologies d'habitat envisagée devront être diversifiées avec de l'habitat groupé, des maisons en bande ou maisons jumelles, des logements individuels et de l'habitat intermédiaire.
- ▶ Il s'agira au sein du quartier d'élaborer une programmation diversifiée et de proposer plusieurs typologies (habitat intermédiaire, habitat groupé, maisons jumelles, maisons individuelles) afin de répondre aux besoins des habitants.

- ▶ Une densité plus importante est proposée le long de la RD4 tout en ménageant le recul nécessaire à la préservation d'une qualité d'habitat.

Du point de vue de la qualité architecturale :

- ▶ Le projet veillera à la cohérence architecturale des programmes les uns envers les autres, au traitement du vis à vis et à une diversification des formes urbaines et architecturales.
- ▶ Les parcelles devront ménager des espaces de pleine terre suffisants afin de favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle et un déploiement végétal.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Les hauteurs du bâti et les formes architecturales prendront en compte les logements bâtis environnants (orientation, ombre portée, vis-à-vis, murs aveugles, balcons et terrasses surplombantes).
- ▶ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser **7 mètres (R+1)** pour les **secteurs à dominante d'habitat d'intensification moyenne ou forte**.
- ▶ Pour les **secteurs d'intensification faible**, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser **3 mètres (RDC)**.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Le site de l'OAP s'inscrit dans un espace à intérêt environnemental et paysager fort. Ainsi, l'aménagement de la zone veillera à préserver, mettre en valeur et renforcer les transitions végétales existantes (haies bocagères) au nord de la zone et créer des espaces tampons végétalisés afin d'assurer une protection des espaces d'intérêts écologiques et une transition visuelle avec ces derniers.
- ▶ Le développement urbain de cette zone devra aménager des espaces végétalisés le long de la RD4 afin de garantir une qualité de vie aux habitants et d'assurer un recul par rapport à la route. Ces espaces plantés devront être en conformité avec la palette végétale de Toulouse Métropole annexée au PLUI-H.
- ▶ Enfin, il pourra être envisagé des espaces de transition végétalisés avec les lotissements existants au sud-ouest de la zone.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Cet îlot est en limite d'une zone de réservoir d'intérêt écologique très fort. L'enjeu d'un futur projet sera donc de :
 - ménager des transitions paysagères avec les espaces environnants,
 - mettre en place une continuité végétale entre l'espace d'intérêt écologique et la transition végétale du bord de RD4,
 - préserver des vues sur la nature environnante,
 - renforcer la trame paysagère par une traversée végétalisée en cœur de quartier. Cette traversée végétalisée permettra l'intégration d'un dispositif aérien de gestion de l'écoulement des eaux pluviales du fait de la topographie naturelle du site.

Les risques et nuisances

- ▶ La RD4 accueille un trafic routier modéré qui peut néanmoins avoir un impact en terme de nuisances sonores auprès des futurs habitants du quartier. Le traitement des espaces de transition entre les espaces habités et la voirie devra tenir compte de ces nuisances.

Le confort climatique

- ▶ Dans le respect des missions de l'article L101-2, 7° du Code de l'Urbanisme, les opérateurs seront invités à envisager la végétalisation des parcelles aménagées pour apporter fraîcheur et qualité de vie pour les futurs habitants.
- ▶ L'implantation du bâti, le positionnement des ouvertures, vitrage et baies prendront en compte l'exposition solaire. Les logements traversants avec double orientation, grandes ouvertures seront à privilégier afin d'optimiser la luminosité et la chaleur naturelle dans un souci de confort des futurs habitants et de prise en compte environnementale.

Déplacements

Déplacements modes actifs

- ▶ L'aménagement de la zone réservera les emprises nécessaires à la création de cheminements modes actifs principalement situés dans la zone au nord de la RD4 afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture en direction du centre ville et des espaces résidentiels environnants. Ces espaces de circulation apaisée doivent être une traversée agréable où les modes de déplacement se côtoient en toute sécurité et où les végétaux et perspectives visuelles sont mis en valeur. Seront ainsi créés :
 - un axe piéton cycle entre l'impasse de Notre-Dame et la RD4,
 - un axe piéton cycle entre l'impasse de Notre-Dame et la voie de maillage interne à l'opération au nord du site,
 - un axe piéton – cycle sécurisé le long de la RD4
- ▶ Afin de permettre un lien entre les deux espaces de l'OAP, une traversée piétonne sécurisée sur la RD4 sera à intégrer à la réflexion sur l'aménagement de voirie.
- ▶ Les voiries internes à l'aménagement de la zone devront réserver les espaces nécessaires à la circulation piétonne et cycle.

Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies

- ▶ Les deux zones de part et d'autre de la zone RD4 seront desservi par un carrefour unique à aménager sur l'avenue de Montauban.
- ▶ L'aménagement de ce double accès nécessitera la réserve des emprises nécessaires sur le foncier de l'OAP de part et d'autre de la RD4.

Stationnement

- ▶ Le projet organisera des places visiteurs.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Le secteur est desservi par les réseaux d'eaux usées et d'eau potable.

Eaux pluviales

- ▶ L'OAP est raccordable sur les réseaux Ø 400 mm présents impasse Notre Dame et avenue de Montauban. Il existe également un fossé privé tout le long de la partie nord-est du périmètre dans le prolongement de l'impasse Notre Dame . L'OAP devra intégrer des dispositifs de gestion pluviale (bassins, noues,...) afin de limiter le ruissellement pluvial de l'OAP à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans.

Réseaux secs

- ▶ Une extension des réseaux électriques et numériques sera nécessaire à la desserte de la zone.

--- 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

	Elément (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

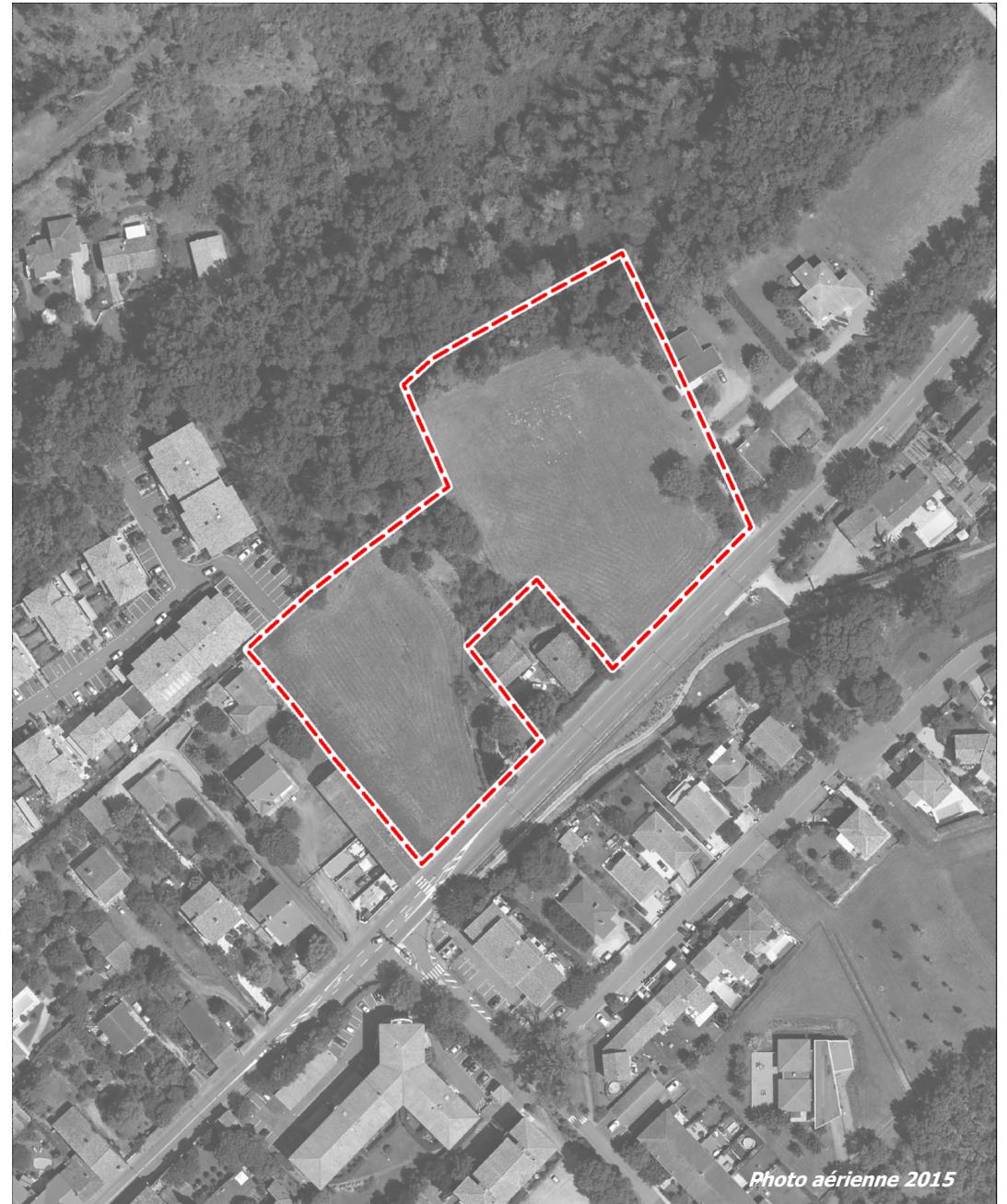
DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

	Ligne et station de transports en commun
--	--

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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





Panorama photographique

Secteur « centre »



Secteur « sud »



Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation des enjeux

Le secteur « Avenue de Montauban » est implanté à proximité immédiate du centre. Il constitue un espace majeur pour le développement de la commune, et bénéficie à la fois d'une desserte très satisfaisante (avenue de Montauban), d'une proximité avec les équipements et services du centre-ville, d'une topographie favorable (pente orientée vers le Sud-Est) et d'un cadre naturel de qualité (Bois du Clauzet).

Les principaux enjeux sont les suivants:

- Favoriser un projet dense, et connecté à la ville.
- Participer à la qualité de l'entrée de ville aux abords de la RD 4.
- Composer un véritable quartier, en continuité des opérations récentes au Sud.
- Tenir compte des nuisances sonores générées par la RD 4

=> Orientations en matière d'Aménagement

Les principes à privilégier, en matière d'aménagement, sont les suivants :

- Favoriser une implantation des constructions vers le Sud-Est et le Sud-Ouest, qui offre une qualité d'ensoleillement et de vue pour les logements.
- Qualifier l'entrée de ville, en traitant les abords de l'Avenue de Montauban, et en organisant une véritable façade urbaine sur l'Avenue de Montauban.
- Organiser un cœur de quartier, qui s'appuie contre le Bois de Clauzet.
- Traiter les limites avec les parcelles bâties attenantes.
- Concernant l'aspect extérieur: s'appuyer sur la palette de couleurs disponible en mairie.
- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

=> Orientations en matière d'Habitat

- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

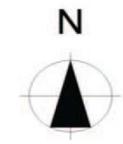
=> Orientations en matière de transports et de déplacements

- Relier le futur quartier vers les opérations attenantes.
- Prévoir des continuités piétonnes, vers le centre ville et les espaces attenants, afin de favoriser le recours aux modes doux de déplacements.
- Privilégier des espaces de stationnements intégrés (traitement, implantation).



Secteur « Avenue de Montauban »

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation



Ecrin boisé à composer.

Pas de nouvel accès autorisé

Façades à traiter (éviter les effets de façades « arrières »)

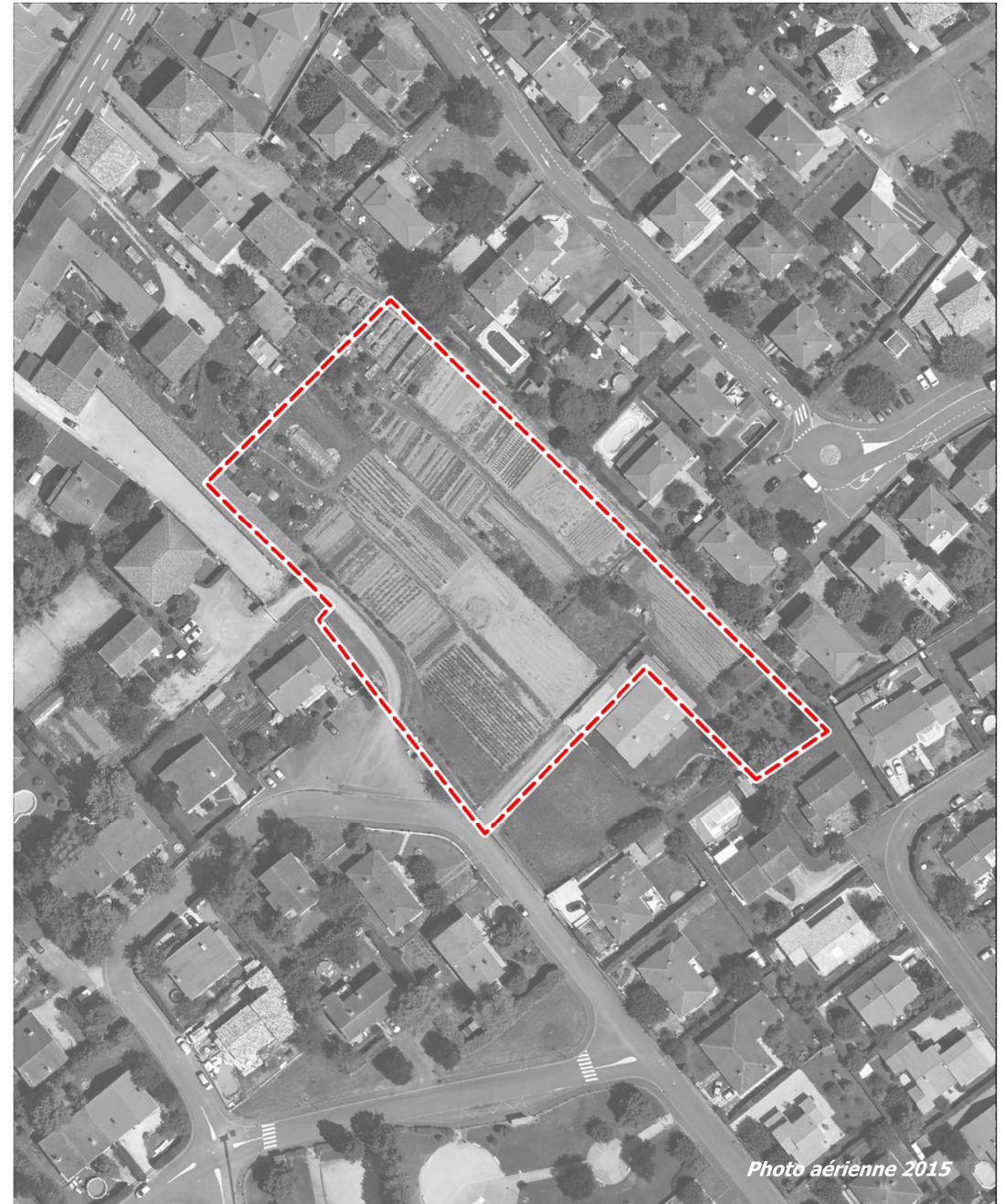
Un seul accès autorisé depuis l'Avenue de Montauban, pour la desserte de l'ensemble du secteur

Aménagement de sécurité à prévoir

Maintenir la possibilité de réaliser un accès vers le projet attenant

commune de Bruguières – Orientations d'Aménagement et de Programmation





Panorama photographique



Vue depuis la rue des Noisetiers

Enjeux et Orientations d'aménagement et de programmation

Présentation des enjeux

Ce site constitue un résidu d'espace agricole, composé aujourd'hui de parcelles en lanières à vocation de jardins. Il est aujourd'hui desservi par l'impasse des Noisetiers, qui se raccorde à la rue des Noisetiers.

Cet espace est entouré, au Nord-Ouest par un tissu de faubourgs, et, sur ses autres pourtours, par un tissu lâche de maisons individuelles.

Les enjeux sont les suivants :

- Éviter l'enclavement de parcelles implantées au cœur de ce site;
- Prévoir des liaisons douces vers le centre ville.
- Tenir compte de la faible densité des constructions implantées à proximité.



=> Orientations en matière d'Aménagement

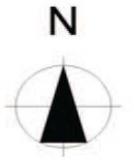
- Prévoir une desserte depuis l'Impasse des Noisetiers, qui permette, au fur et à mesure de l'aménagement, de désenclaver l'ensemble des parcelles.
- Organiser une forme urbaine qui permette une densité cohérente avec celle des tissus de faubourgs.
- Respecter l'intimité des jardins attenants, en évitant les vues directes et en traitant les limites du secteur (plantations, etc...).
- Concernant l'aspect extérieur : s'appuyer sur la palette de couleurs disponible en mairie.
- Favoriser l'utilisation d'essences locales, en s'appuyant sur la palette végétale disponible en mairie.

=> Orientations en matière d'Habitat

- Développer un quartier mixte, associant logements locatifs, logements sociaux et logements en accession à la propriété.

=> Orientations en matière de transports et de déplacements

- Prévoir des liaisons douces assurant la continuité des cheminements :
 - par un raccordement vers l'Avenue de Toulouse
 - par une continuité entre ce lien et la Rue des Noisetiers.
 - par une continuité piétonne interne au quartier, permettant un raccordement vers cet axe.
- Assurer la desserte depuis la rue des Noisetiers



→ Accès commun à créer

→ Constructions en cours de réalisation

Liaison douce à aménager





Situation

3,8 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Dans le Pôle Territorial Nord de Toulouse Métropole, au sud de la commune de Bruguières
- ▶ Ses limites sont : l'impasse de Toulouse, l'avenue du terroir, la Départementale 4 et l'A62 (imposant ainsi un amendement Dupont)
- ▶ Ce secteur est dédié à l'activité économique : libre de toute construction, on y trouve cependant sur la partie centrale un bâti hébergeant des logements (occupés), une activité de chaudronnerie et des anciens bâtiments agricoles (vides).

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

Tavernié, un secteur permettant une extension au sud de la ZAE existante

- ▶ L'ouverture à l'urbanisation de cet espace économique s'inscrit dans l'objectif global à l'échelle de la métropole de structurer une offre foncière nouvelle permettant l'accueil d'activités productives, qu'elles soient artisanales ou industrielles, et ce afin de répondre à une demande importante et en croissance que l'offre actuelle ne peut satisfaire. Il s'agit essentiellement de proposer une offre en locaux artisanaux très recherchés sur le nord du territoire, sous peine de perdre cette économie de proximité et les emplois liés.
- ▶ L'actuelle zone d'activités de Tavernié, d'une surface d'environ 24 ha, accueille une dizaine d'entreprises sur de la pluri-activité, et notamment les entreprises Calberson Sud Ouest et Schenker.
- ▶ Ce site peut donc être considéré comme l'extension de l'actuelle zone économique de Tavernié.
- ▶ Le territoire économique Nord, relativement déqualifié, reste cependant attractif : le potentiel de Tavernié est donc avéré et permettra de développer de nouvelles solutions d'implantations économiques en recherche d'accessibilité, de visibilité et à proximité du futur BUN.
- ▶ Une démarche d'économie circulaire en cours d'expérimentation sur les zones d'activités de la Métropole. Cette démarche interroge les modes de production et de collaboration inter-entreprises et les synergies de flux liés aux process ou aux déplacement d'hommes et de marchandises. L'aménagement du secteur de Tavernié pourrait donc intégrer des éventuelles préconisations d'aménagement pour inciter les entreprises à collaborer.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- ▶ Secteur dédié au développement économique

Conforter l'accueil de l'activité en continuité de celle existante, en privilégiant une offre plutôt de type artisanal pour de petites entités sur la partie sud du site et de type industriel pour une ou des moyenne(s) et grande(s) entité(s) sur la partie nord du site.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- ▶ Les façades donnant sur l'A62 devront être des façades avant et devront être traitées de manière qualitative
- ▶ Les bâtiments devront s'intégrer dans le paysage sans détériorer ce dernier.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Des bâtis relativement denses, de type entrepôts, d'une intensité moyenne seront permis sur la partie nord du site. Sur la partie sud seront autorisées des opérations de faible densité de type ateliers artisanaux ou de petite industrie (intensité faible).
- ▶ Une vigilance sera également à porter quant à la proximité de la zone agricole pour éviter les stationnements et dépôts sauvages en arrière de parcelles économiques. Un écrin végétal devra être réalisé en limite de la zone A pour marquer la protection des espaces de nature.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Un espace végétal paysager à la limite de la zone d'activité économique et de la zone d'habitat devra être créé pour assurer une bonne transition paysagère et visuelle entre ces deux zones.
- ▶ Le boisement au sud devra être conservé ainsi que l'espace végétal situé dans la bande de recul des 75 m de l'A62.
- ▶ D'après l'étude paysagère de l'A62, un recul de 75 m devra être observé entre l'axe de l'autoroute A62 et les implantations des bâtiments. Les espaces compris entre les bâtiments et l'A62, pour les secteurs non masqués par le merlon, ne devront pas être des espaces de stockage. Si toutefois aucune autre solution n'est possible, les espaces de stockage devront être masqués par une haie dense.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Le boisement au sud devra être conservé.

Les risques et nuisances

- ▶ Un traitement spécifique sera à proposer pour limiter les nuisances avec la zone d'habitat située au nord du site.
- ▶ Un travail spécifique des franges sera attendu de manière à limiter les nuisances et assurer une bonne cohabitation entre activités agricoles et activités artisanales et/ou industrielles. La circulation des engins agricole et l'accès aux parcelles agricoles attenantes devront être maintenues.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le site est desservi à environ 600m au sud, le long de la RD4, par la ligne de bus 69 reliant La Vache à Bruguières (arrêt Prairie).

Déplacements modes doux

- ▶ Les emprises le long de l'Impasse de Toulouse seront préservées en vue de la réalisation d'itinéraires modes doux.

Desserte des terrains par les voies

- ▶ La voie « Impasse de Toulouse » est la seule desserte du site. Deux accès seront possibles : le premier pour desservir le foncier disponible au nord, le deuxième via la raquette de retournement en fond d'impasse qui nécessite la mutation du bâti existant. Une desserte interne à la zone permettra l'accès aux parcelles situées plus au sud.

Stationnement

- ▶ Les places de stationnement devront être situées sur les emprises privées, si possible en continuité directe des bâtiments. Elles devront être suffisamment dimensionnées pour l'accueil de visiteurs.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Le site est desservi par le réseau d'eau potable.
- ▶ Une extension du réseau d'assainissement sera à prévoir.

Eaux pluviales

- ▶ Le rejet vers le domaine public est possible sous condition de respecter une limitation de rejet de 10l/s/ha sur une période de retour de pluie de 20 ans. Cela implique donc la mise en œuvre d'une gestion pluviale à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Réseaux secs

- ▶ La desserte en réseau électrique étant faible, un renforcement du réseau sera nécessaire à la desserte de la zone.
- ▶ La desserte en fibre optique est assurée sur ce secteur.

--- 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

