

**DOSSIER ARRÊTÉ**  
par délibération du 20/06/2024

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

**5D – OAP dans chaque commune**

**5D18 – Gagnac-sur-Garonne**



# Sommaire

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

### 5D - OAP par commune

#### **5D18 – Gagnac-Sur-Garonne**

- Espagnoulet
- Vieux Moulin 1





## Situation

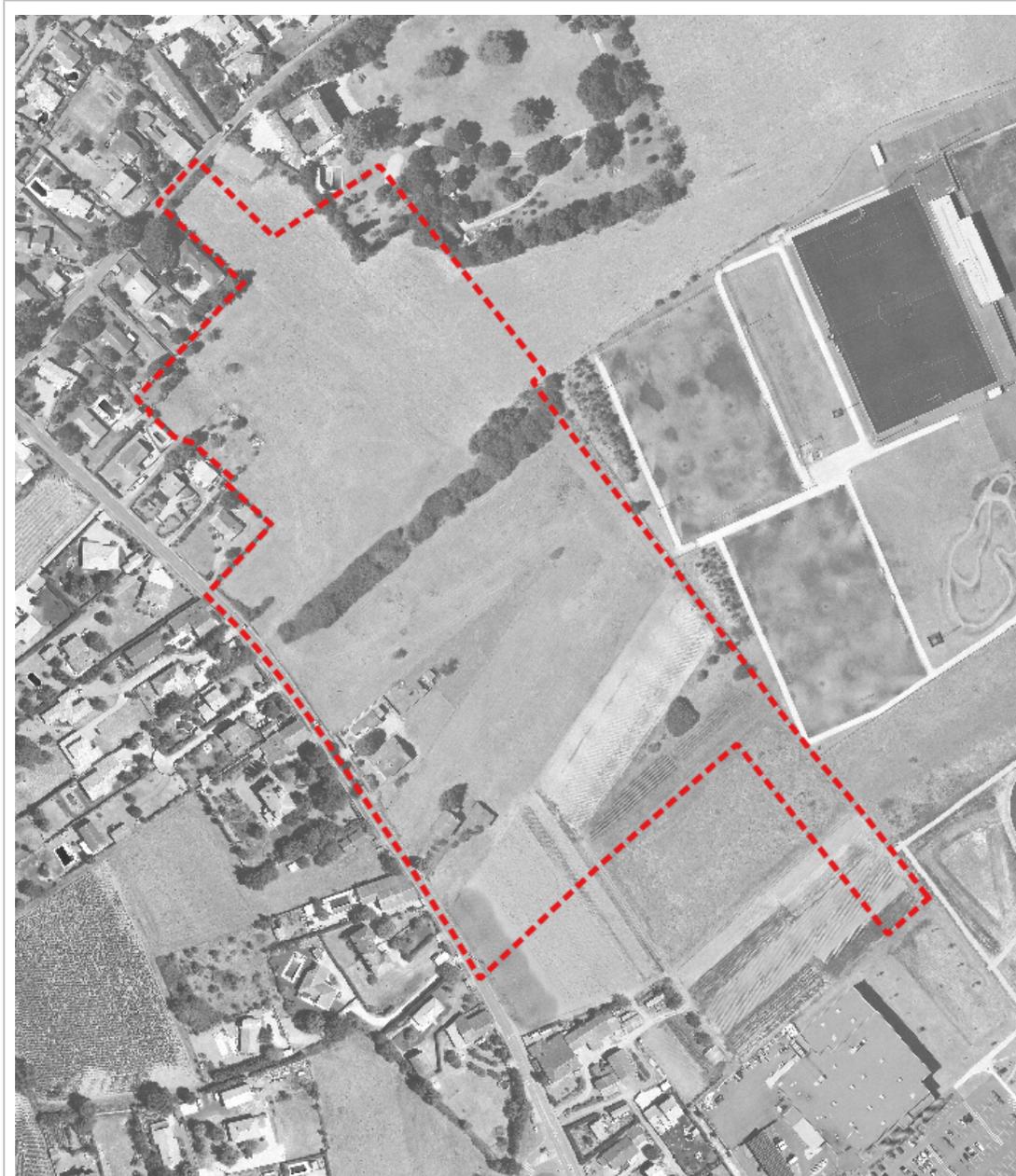
8,15 ha

Le territoire de l'OAP est situé le long de la rue de la voie Romaine, qui constitue une voie importante de desserte du Nord au Sud de la commune permettant d'accéder au centre-ville de Gagnac-sur-Garonne, sur un territoire d'entrée de ville proche de la RM 63 et le pôle commercial, jouxtant le nouveau quartier de l'Espertin sur Lespinasse, et son pôle d'équipements et de loisirs.

## 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**



## Enjeux et objectifs du projet

### Confirmer une nouvelle polarité entre Gagnac-Sur-Garonne et Lespinasse qui s'inscrit à l'origine dans un projet co-construit à un niveau intercommunal

Le projet intercommunal a été initié en 2017 avec pour objectif de créer un nouveau quartier d'habitation à l'interface entre Lespinasse et Gagnac-sur-Garonne, doté d'une centralité d'équipements et de services entre les 2 communes.

Un nouveau quartier d'habitat global se met en place progressivement sur une surface de 7,5 ha sur Lespinasse avec le quartier Espertin (opération en cours de réalisation) et sur 5 ha sur Gagnac (surface dédiée à l'accueil de l'habitat), avec le futur quartier de l'Espagnoulet, objet de cette OAP.

Une nouvelle centralité est créée sur ce secteur global avec le centre commercial, le pôle sportif et de loisirs de l'Espertin.

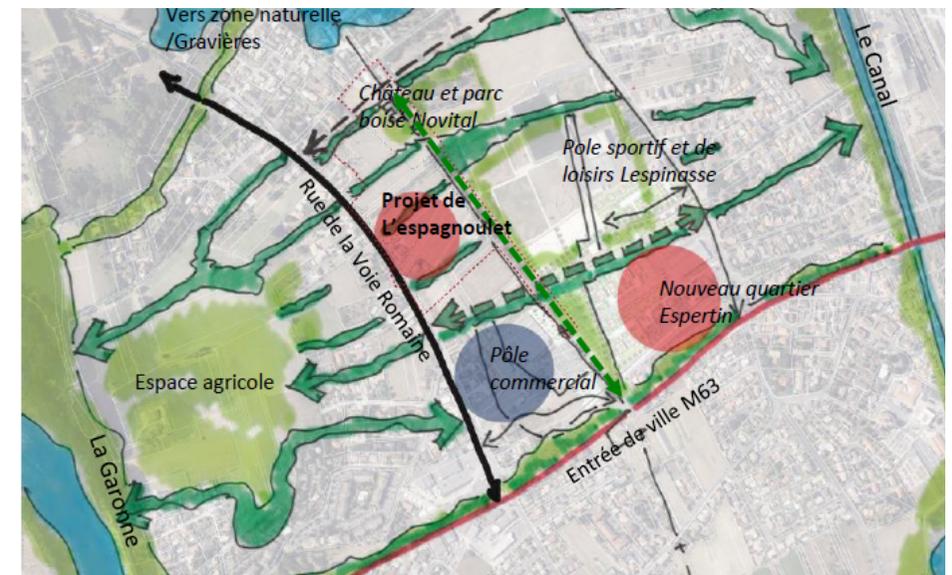
A l'échelle du quartier global, l'objectif est de créer une véritable trame verte, pour constituer l'identité du quartier et composer avec la polarité d'équipements et de commerces, afin d'offrir un cadre de vie de qualité aux habitants.

### Saisir cette opportunité de projet global pour valoriser la trame verte et bleue du secteur et structurer l'urbanité du territoire

Le projet à l'échelle des 2 communes inscrit à l'origine une trame verte et bleue mettant en valeur les atouts du secteur à terme.

Une perméabilité Est-Ouest entre Garonne et Canal, tel est l'objectif poursuivi en s'appuyant sur l'aménagement et le confortement d'un maillage de modes doux et des cheminements entre la Garonne et le canal, ainsi que la mise en valeur à plus long terme du boisement privé et du château Novital.

La structuration d'un quartier excentré, qui s'est développé au fil du temps avec une urbanisation diffuse et aérée, mise en place au gré des opportunités. Ce projet global est l'occasion aussi de redonner de l'urbanité au secteur déjà urbanisé tout en conservant le charme et la qualité du paysage naturel et agricole encore très présent.



### Des enjeux à l'échelle de la commune :

#### Permettre l'accueil et le renforcement d'une offre diversifiée de logements dans la commune pour répondre aux objectifs de la loi SRU

La commune ne dispose actuellement que de ce dernier foncier en extension pour permettre l'accueil d'habitat et répondre aux besoins diversifiés de la population, l'Espagnoulet constitue ainsi une opportunité importante pour la collectivité pour :

Proposer une diversité des typologies des formes d'habitat et de logements.

Favoriser une diversité d'offre de logements (privé/public) et accueillir du logement locatif social à l'échelle des différents îlots, support d'une meilleure mixité sociale.

#### Inscrire de façon douce et harmonieuse le projet dans son environnement et renforcer les liens avec la centralité de Gagnac sur Garonne

La collectivité vise à travers ce projet à conforter également l'urbanité de ce secteur avec son environnement et renforcer les liens avec le centre-ville. Réaménager la rue de la voie Romaine, axe à grand trafic de camions notamment lié aux gravières au nord (projet à l'étude actuellement).

Conforter et renforcer les liens sécurisés avec la centralité, au travers des modes doux à renforcer sur la rue de Turet et la sécurisation déjà existante de la traversée sur la RM63 par un feu.

Renforcer les liens en modes doux avec l'environnement, notamment pour l'accès aux pôles de vie et de nature : espaces de nature de Garonne, pôle sportif et de loisirs de l'Espertin sur Lespinasse, centre commercial, etc.

#### Intégrer les enjeux écologiques et les contraintes du site, les transformer en atouts pour le projet

Des secteurs sensibles : une partie du foncier est en zone inondable d'aléa faible. Des axes de ruissellement de l'eau et des espaces en « cuvette » sont identifiés sur le site à projet.

Des nuisances dues à la circulation sur la rue de la Voie Romaine.

Des enjeux écologiques : le corridor écologique Nord-Sud à créer (identifié dans le PLUi-H) d'articulation des gravières au Nord (Grenade) au lac du Bocage à Fenouillet. Une haie existante sur le terrain à potentiel de biodiversité.

Une proximité avec le secteur agricole situé au sud du projet de l'Espagnoulet.

Site de projet vu depuis la rue de la Voie Romaine



Références sur la commune d'habitat collectif intégré à l'environnement et paysage



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Logements : Le projet prévoit l'accueil de 200 logements minimum à 230 logements maximum, selon la mutation ou non de la parcelle bâtie existante. Une mixité d'habitat devra être prévue associant du logement privé et du logement public avec une mixité sociale attendue sur l'OAP qui sera définie par les outils réglementaires s'appliquant à l'échelle de la commune.

Il sera proposé une diversité des formes d'habitat : collectif ou semi collectif en cœur de foncier et de l'habitat individuel en lots libres et en habitat groupé, en limite du secteur pavillonnaire existant.

### Traitement des espaces partagés

Le projet prévoit différents types d'espaces partagés :

- Des lieux de vie : le corridor vert nord-sud dédié à un espace de fraîcheur du quartier, de détente et de loisirs, le « petit bois » autour de la haie bocagère existante, la noue paysagère et la place au cœur du quartier créant une centralité.
- Des espaces de transition : Une bande verte végétalisée de transition avec la rue de la voie Romaine (largeur 10m minimum, distance calée sur la zone inondable ) et une bande verte de type haie champêtre avec mode doux, de transition avec la zone agricole au Sud.
- Des espaces verts en cœur d'îlots.
- Une bande verte paysagère type haie arbustive (à intégrer dans les lots privés), en limite avec l'habitat pavillonnaire existant au nord.
- Des cheminements en modes doux.

Leur traitement devra affirmer une qualité paysagère, ces espaces ayant pour vocation à être des lieux de vie des habitants.

Il devra également assurer leur accessibilité, leur confort et anticiper leur gestion.

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

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

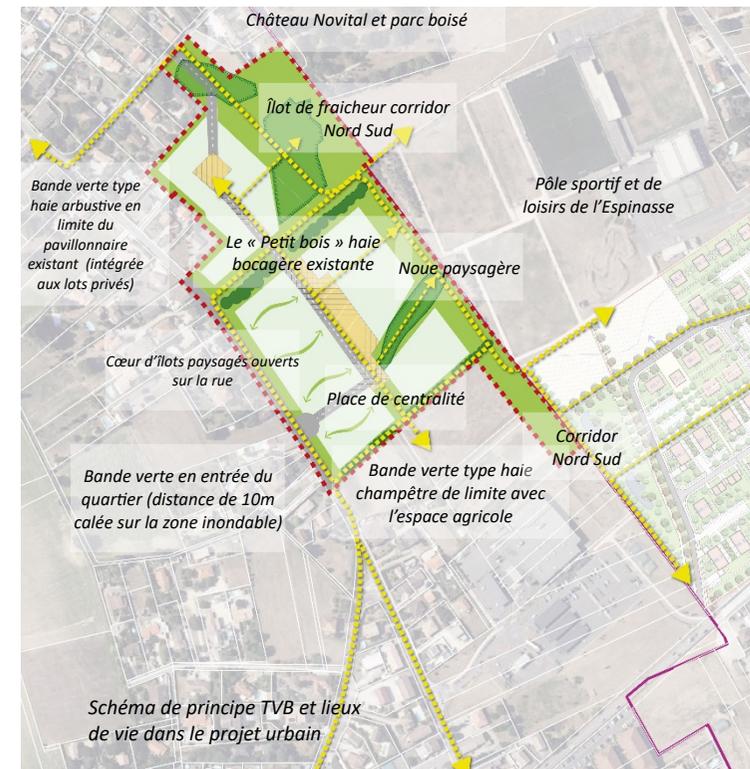
La trame paysagère et foncière Est-Ouest sera préservée et valorisée avec :

- La protection de la haie bocagère existante et le confortement de son potentiel écologique en prévoyant de part et d'autre une bande végétale plantée.

- La création de cheminements doux traversants Est Ouest, qui s'inscrit dans la trame foncière d'origine.

Le corridor vert Nord-Sud, comme espace paysagé du secteur sera protégé et mis en valeur comme espace de fraîcheur pour les habitants.

Le château Novital et son parc boisé, sont externes à l'OAP mais toutefois situés très proches, ils constituent , ainsi, des éléments patrimoniaux du site à protéger et à valoriser éventuellement pour des usages publics à plus long terme.



## Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

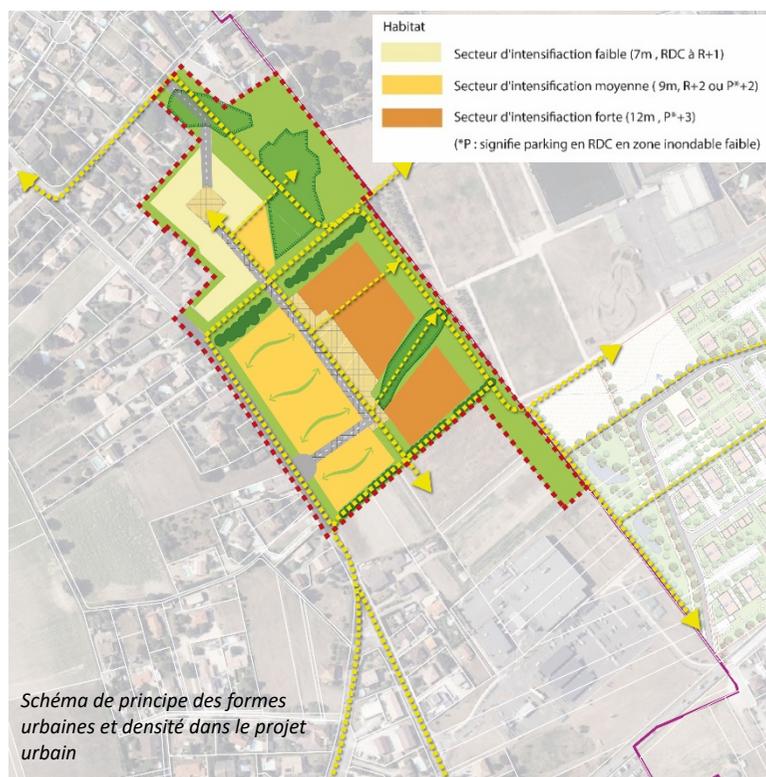
Un principe de graduation et d'épannelage des hauteurs permettant une bonne transition avec l'environnement :

- Secteur d'intensification faible de hauteur 7 mètres (RDC à R+1), pour l'accueil de logements individuels ou groupés, en limite du pavillonnaire existant.

- Secteur d'intensification moyenne de hauteur 9 mètres (R+2 ou P\*+2) pour l'accueil d'habitat collectif ou semi collectif. Une bande verte de 9,5 m minimum de largeur minimum est prévue de transition avec la rue de la voie Romaine Ce secteur est situé partiellement en zone inondable d'aléa faible.

- Secteur d'intensification forte de 12 mètres en cœur de foncier (P\*+3) pour l'accueil d'habitat collectif, avec le dernier niveau qui devra être en attique (retrait par rapport à la façade). Ce secteur est situé en totalité en zone inondable d'aléa faible.

(\*P : signifie parking localisé en rdc du bâti collectif d'habitation dans les secteurs situés en zone inondable)



Des espaces verts favorisant l'intégration douce du projet dans son environnement : permettre la transition avec la rue de la voie Romaine et l'habitat pavillonnaire à l'ouest (bande verte de recul et porosité visuelle depuis la voie), gérer l'interface avec le pôle sportif et de loisirs à l'est et le lien avec le quartier Espertin sur Lespinasse (corridor nord /sud ) , traiter la limite avec la zone agricole au sud ( haie champêtre). Une bande verte type haie arbustive est à prévoir dans les futurs lots d'habitation individuelles , en limite de l'habitat pavillonnaire existant au nord ; afin de préserver le voisinage. Des modes doux pour favoriser les déplacements inter quartiers Est -Ouest et Nord-Sud seront à prévoir notamment pour favoriser l'insertion et les liens avec l'environnement et permettre l'accès aux pôles de vie à proximité : centre commercial, pôle sportif /loisirs de l'Espertin, , centre-ville de Gagnac..etc.

## Principes de qualité architecturale

De façon globale, il sera recherché une diversité dans les formes du bâti, avec des façades qualitatives et éviter les grands linéaires et la monotonie (répétition systématique des façades, monochromie ou matériaux systématiques, façades « aveugles»...).

Le long de la rue de la voie Romaine, il est privilégié une implantation du bâti favorisant des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots paysagés depuis la rue. Il sera apporté une attention particulière au traitement architectural de façades des bâtiments sur la rue (éviter l'effet trop linéaire et frontal sur la rue).

L'expression d'une architecture mixte composant le traditionnel avec le contemporain sera privilégiée.

L'habitat en collectif (en plots ou en forme traditionnelle) devra être traité avec un épannelage ou des variations en hauteur, et des redans en façades pour animer les façades et éviter l'effet «bloc ou barre

Les façades seront en général rythmées par des encorbellements (balcons, terrasses, loggias...).

Une majorité de logements traversants ou bi-orientés sera à rechercher. Chaque logement devra bénéficier d'un espace extérieur privatif. Les programmes devront permettre de préserver l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée. Il sera recherché la création de cœurs d'îlots paysagés et une diversité d'espaces extérieurs avec une ambiance végétale dominante favorisant un cadre de vie de qualité.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

Préserver et renforcer les réservoirs de biodiversité et leurs lisières.

- Créer le corridor écologique nord-sud, identifié comme îlot de fraîcheur pour le futur quartier.
- Protéger et amplifier la qualité écologique de la haie bocagère existante, prévoir une bande verte boisée élargie de part et d'autre de la haie.
- Préserver la lisière avec l'espace agricole au sud du futur quartier, prévoir un espace tampon paysager de type haie champêtre et cheminement mode doux.

Renforcer les connections et la mise en relation de la trame verte pour favoriser la biodiversité.

- Renforcer la présence de la végétation à caractère champêtre dans le projet en se référant à la palette végétale Métropolitaine intégrée en annexe du PLUIH.
- Conforter les liaisons vertes et cheminements doux.
- Prévoir des clôtures perméables permettant le passage des espèces animales de la taille d'un hérisson.
- Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces.

Le projet d'aménagement doit dégager un paysage dans lequel dominant les espaces plantés en pleine terre, limiter l'imperméabilisation des sols notamment en limitant les espaces minéralisés de parking. Il doit respecter la biodiversité, et adopter le fonctionnement hydraulique comme support du paysage.

Les grands espaces verts devront permettre de gérer les eaux de pluie des futures espaces publics. Les aménagements ( ex : noues , arbres de pluies... ) , en bord de voie et des plaines inondables devront permettre la collecte et la gestion aérienne des eaux de pluie.

### Les risques et nuisances

Prendre en compte les nuisances sonores liées au trafic routier de la rue de la voie Romaine, prévoir une bande verte végétalisée densément de largeur 9,5m minimum comme espace tampon et de recul des nuisances pour les habitations.

Risque inondation par débordement de cours d'eau : ce secteur se situe en partie en zone inondable de Garonne en aléa faible (hauteur d'eau inférieure à 50cm pour la crue de référence et vitesse d'écoulement faible). Tout projet dans la zone inondable devra appliquer les prescriptions du zonage ré-glementaire du PPRi de Garonne Aval, soit ici la zone bleue d'alea faible. Il est demandé au porteur de projet de :

Réaliser une notice spécifique sur le volet inondation en accompagnement du permis de construire, pour expliquer la gestion intégrée du risque inondation. Cette note devra démontrer :

- o Que l'aménagement a été conçu de sorte à être le plus transparent possible vis-à-vis de l'écoulement, tant dans une optique de limitation du risque pour l'aménagement lui-même que pour limiter les incidences négatives sur les enjeux situés à l'aval (en conservant les zones d'expansion de crue et le volume de stockage associé) et sur les enjeux situés à proximité immédiate (en positionnant et orientant les bâtiments de sorte à limiter l'effet d'obstacle à l'écoulement, notamment au droit des axes d'écoulement préférentiels) ;
- o Que la vulnérabilité de l'aménagement et des futurs utilisateurs ait été réduite au maximum, que ce soit par des mesures structurelles (adaptation des hauteurs de planchers, adaptation des usages et matériaux prévus sous la côte des Plus Hautes Eaux Connues...) ou non-structurelles (élaboration d'un plan de gestion de crise adapté, information des usagers, notamment au droit des parkings et sous-sols...).

Respecter les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde du PPRi notamment pour les réseaux publics.

Limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols et privilégier les techniques de gestion intégrée des eaux pluviales pour éviter d'aggraver le risque inondation.

Limiter autant que possible l'implantation d'équipements et établissements sensibles (crèches, EHPAD, écoles, établissements de santé ou utiles à la gestion de crise...) afin de ne pas compliquer la gestion de crise.

Risque inondation par ruissellement : ce secteur se situe partiellement en secteur de Risque Ruissellement, il devra, ainsi, respecter les préconisations faites dans le cadre de l'OAP Qualité Environnementale intégrée au PLUIH.

Il est demandé au porteur de projet une note également, démontrant la bonne prise en compte du risque inondation par ruissellement. Les principes sont très similaires à la note pour le débordement en complétant les spécificités liées à la gestion des eaux pluviales.

Le projet d'aménagement devra préserver la fonctionnalité hydraulique du site (axes de ruissellement et espaces des eaux en cuvette à forte accumulation) et en profiter pour créer des cheminements et des noues pour la gestion des eaux pluviales du projet.

### Le confort climatique

Garantir le confort climatique des espaces extérieurs en assurant :

- Un ombrage efficace des espaces extérieurs par une végétalisation adaptée.
- L'utilisation de matériaux de revêtement urbain de couleur claire (albedo élevé) à fort émissivité tout en faisant attention au côté « éblouissant ».
- La préservation au maximum des espaces de pleine terre.

Garantir le confort climatique des logements en assurant :

- Une exposition des logements Nord-Sud afin de trouver le meilleur équilibre entre luminosité et apports de chaleur.
- Une ventilation efficace des logements (logements traversants, ventilation double flux, climatisation passive, espaces d'aération et de fraîcheur...).
- Une protection solaire intégrée à la réflexion : végétalisation, ombrières, brise-soleils...

Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, biomasse...) et concevoir des bâtiments aptes à accueillir des panneaux photovoltaïques en toitures (structures et orientations adaptées...).

Privilégier l'éclairage naturel des parties communes des bâtiments.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Actuellement les infrastructures liées à la ligne de transport en commun (arrêts de bus) sont existantes sur la rue de la voie Romaine, toutefois cette ligne a été suspendue par manque de fréquentation. Avec l'accueil de ce projet d'habitat sur l'Espagnoulet, la remise en service de cette ligne s'impose.

### Déplacements modes doux

Prévoir les cheminements piétons et cycles structurants de maillage avec l'environnement et les quartiers voisins :

- Une liaison piétonne- vélos type voie « verte » le long du corridor vert Nord Sud et qui se prolongerait vers la Garonne via la rue de la Voie Romaine
- Deux liaisons douces transversales Est Ouest : le long de la haie bocagère et en lisière du futur quartier avec la zone agricole au sud, permettant aux habitants du secteur globale d'accès aux lieux de vie : pôle sportif et de loisirs de l'Espertin, espace de fraîcheur /corridor vert, centre commercial etc.

Prévoir le prolongement du maillage doux de lien avec le centre-ville, dans le cadre du projet de réaménagement de la rue de la voie Romaine prévu : un mode doux est à renforcer entre la rue Turret et le plateau de croisement avec la M63 qui est sécurisé avec la présence d'un feu tricolore actuellement.

Prévoir des cheminements piétons et cycles internes au cœur du périmètre de projet. Ceux-ci seront conçues en venelles piétonnes ou partagées et permettront de mailler l'ensemble du quartier, visant à limiter en interne la présence de la voiture, à apaiser le quartier et offrir un cadre de vie qualité.

### Desserte des terrains par les voies

Créer un nouveau giratoire permettant l'accès /sortie unique sur la rue de la voie Romaine.

Prévoir la desserte du futur quartier avec une seule voie interne structurante avec un principe de voie apaisée (type zone 30) et des aménagements au sol adaptés au ralentissement de la circulation.

Cette voie se termine au Sud en impasse (au droit de la zone agricole) et elle se prolonge au Nord avec un principe de sens unique en sortie sur la rue de Novital, en attendant le réaménagement de cette dernière non programmé à ce jour.

La traversée de la haie bocagère par la voie, devra tenir compte de la sensibilité du milieu et prévoir des aménagements apaisés pour ralentir la circulation.

Le raccordement sur la rue Novital devra se faire en prenant en compte la sécurisation de la visibilité et de la circulation en sortie sur cette voie.

### Stationnement

Le stationnement résidentiel en zone inondable devra se conformer aux prescriptions du PPRi Garonne Aval avec notamment l'interdiction des sous-sols. Il sera majoritairement intégré au bâti en privilégiant le rez de chaussée des bâtiments.

Le stationnement résidentiel hors zone inondable sera majoritairement en sous-sol dans l'empreinte du bâti.

Il est recommandé d'étudier la mise à disposition de véhicules électriques en autopartage afin de réduire la place de la voiture dans l'opération.

Les espaces de stationnement de surface seront végétalisés et ombragés de manière effective (essence adaptée, ombre profonde, système racinaire compatible...). L'usage de matériaux perméables sera à privilégier afin permettre l'infiltration des eaux pluviales et éventuellement d'en permettre un usage alternatif en cas de faible utilisation.

Une offre de stationnement visiteur à l'intérieur de l'opération sera à proposer avec des bornes de recharge électriques.

Les stationnements des vélos liés aux opérations de logements seront prévus de façon sécurisée dans les bâtiments ou en surface et devront être accessibles aisément depuis l'espace public.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

Eaux usées : le secteur étant situé dans le zonage d'assainissement collectif, et déjà desservi, les projets doivent être raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées existants.

Eau potable : le secteur est desservi par des réseaux d'eau potable publics, qui pourront alimenter les projets envisagés.

### Eaux pluviales

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes.

Prendre en compte le principe de gestion des eaux à la parcelle.

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens.

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s/ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima).

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non-conventionnelles (pluie, grises, ...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

### Collecte et gestion des déchets

**Mode de collecte** : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée.

Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

**Collecte du verre et des textiles** : sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

**Gestion des biodéchets** : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au Règlement du Service Public de Gestion des Déchets.

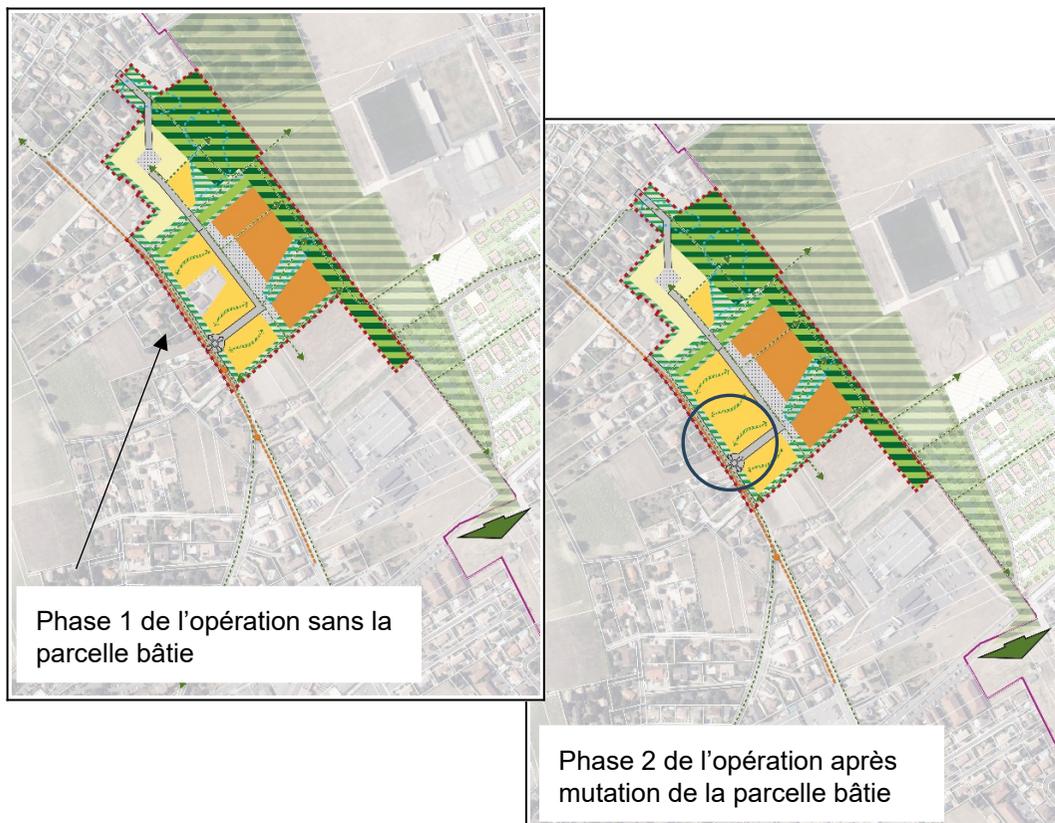
## Phasage du projet

Le phasage de l'urbanisation du secteur de l'Espagnoulet est conditionné par la programmation des travaux de réaménagement de la rue de la voie Romaine avec la création du giratoire (programmation de Toulouse Métropole).

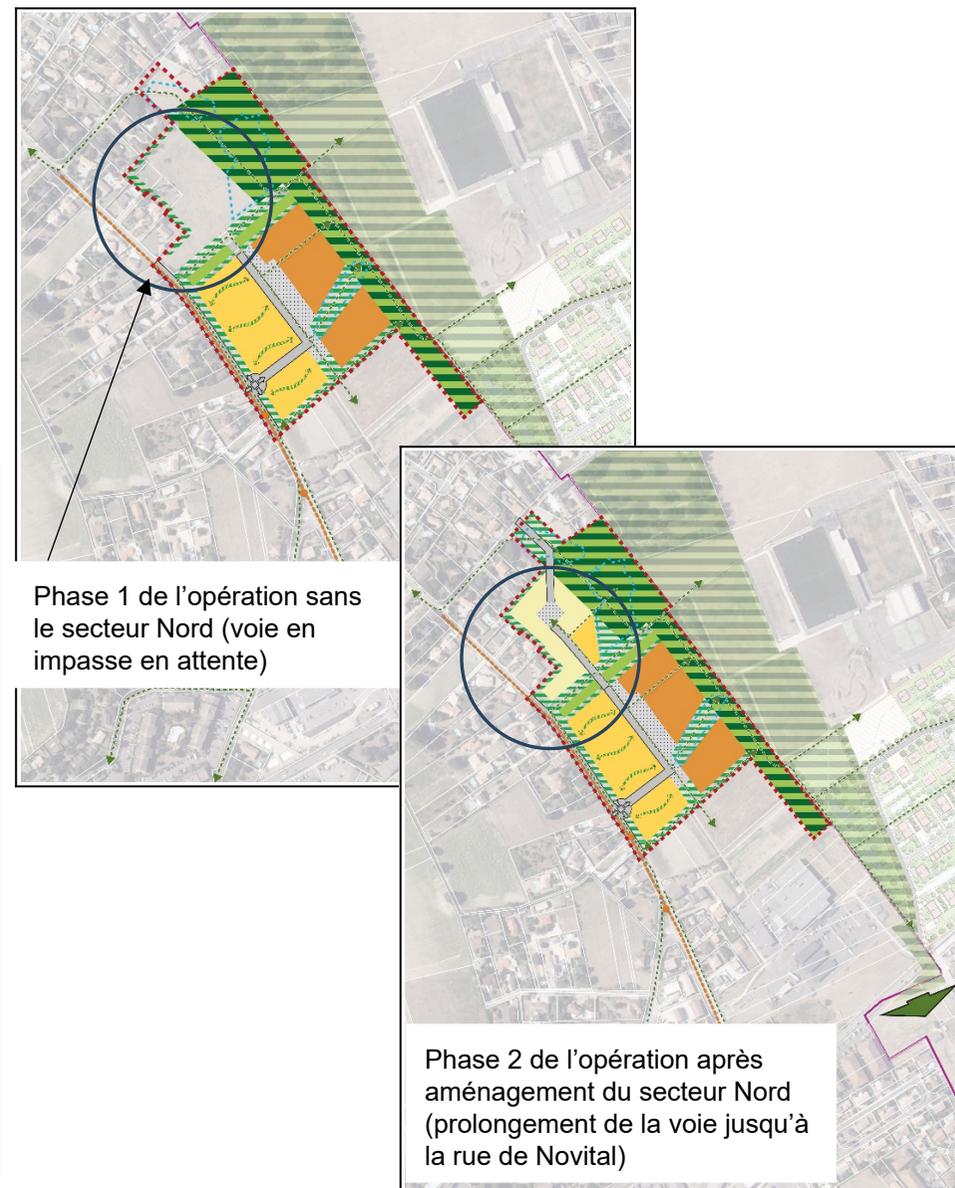
En outre, la réalisation du projet urbain pourrait éventuellement se dérouler en plusieurs phases dans la mesure où les orientations générales de l'OAP sont respectées (confère schéma de l'OAP).

A titre d'exemple de phasage:

Cas 1 : phasage selon la mutabilité de la parcelle bâtie existante



Cas 2 : phasage entre le Nord et le Sud de l'opération

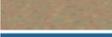


----- Périimètre de l'OAP

**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

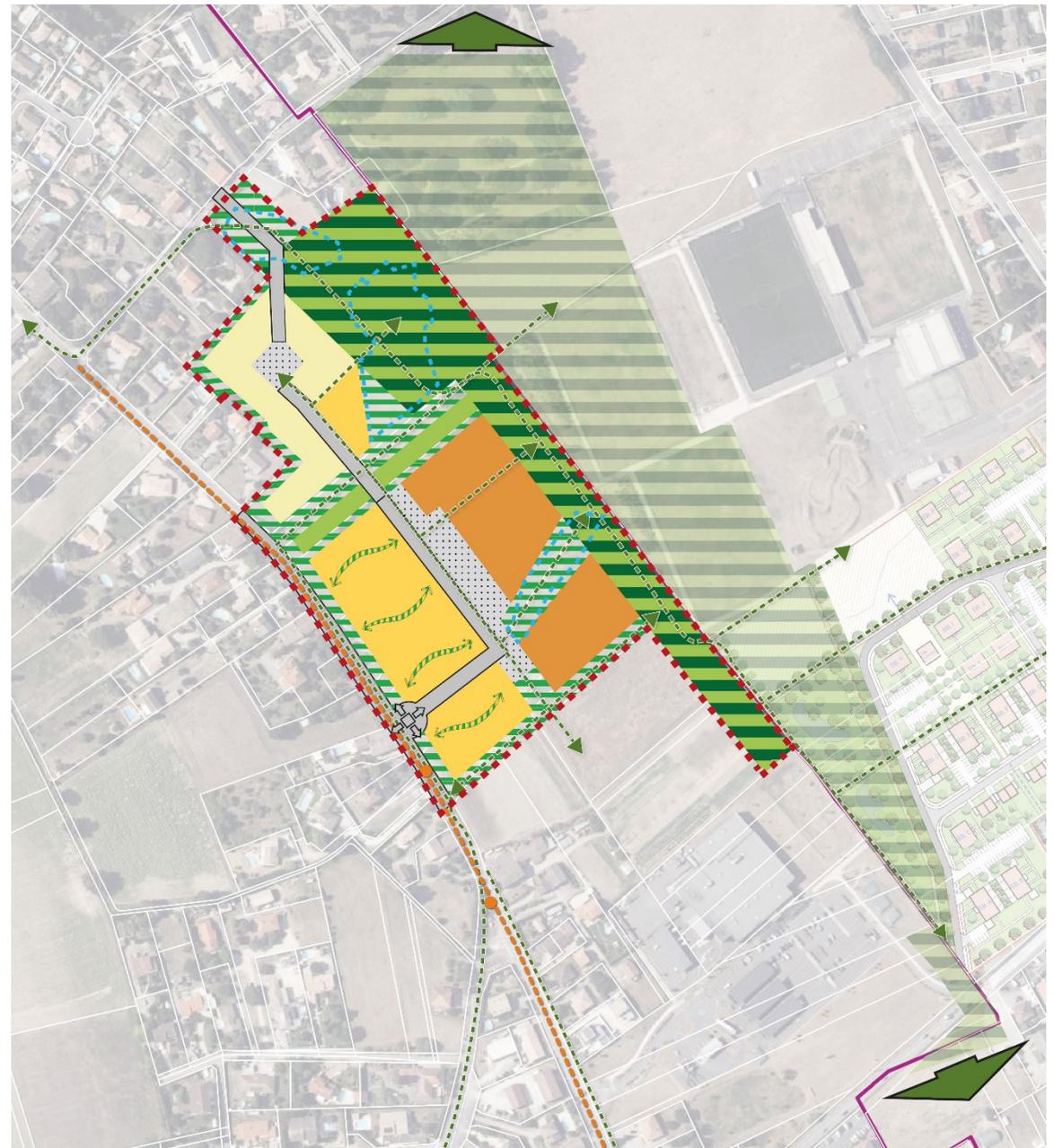
**DÉPLACEMENTS**

**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

1,2 ha

Vieux Moulin 1 est situé en proximité du centre ville de Gagnac sur Garonne.

## 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**



## Contexte et enjeux urbains

### Enjeux urbains à l'échelle de la ville

Le secteur du « Vieux Moulin 1 », d'une superficie de 1,3 ha, est localisé dans une situation stratégique à 450 m du centre-ville. Il est relié à ce dernier par la rue structurante du Vieux Moulin.

Il s'agit d'un îlot libre de construction (excepté une vieille habitation en très mauvais état) en « dents creuses » dans la ville, mais bien desservi par les voies autour.

L'enjeu est de conforter l'urbanité de ce secteur proche du centre-ville, en favorisant un secteur d'habitat mixte en continuité urbaine avec le hameau situé en face et des conditions d'accès bien définies.



## Objectifs et orientation d'aménagement

### Objectifs recherchés

L'orientation d'aménagement du « Vieux Moulin 1 » a pour objectif de favoriser l'accueil d'habitat mixte (environ 60 logements), avec 40% de logements sociaux et attention particulière pour les projets immobiliers destinés aux personnes âgées (logements adaptés, résidences seniors...).

qui pourrait s'intégrer harmonieusement à l'environnement bâti en privilégiant le collectif en bordure de voies et l'individuel groupé en limite de l'habitat pavillonnaire existant. L'enjeu est également d'affirmer une certaine frontalité en retrait de la voie avec des ouvertures visuelles vers le cœur d'îlot pour être en cohérence avec le bâti villageois en front de rue situé en face.

Les accès depuis les voies existantes seront localisés en cohérence avec le projet autorisé. L'orientation d'aménagement fixe seul un principe de zone de desserte intégrant voies et stationnement dans la bande de retrait du bâti par rapport aux voies.

Au niveau paysager, l'îlot est limitrophe d'un espace vert paysagé et planté qu'il serait intéressant de prolonger et d'intégrer à l'opération sous forme de « coulée » verte.

--- 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

