

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

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

**5D – OAP dans chaque commune**

**5D22 – L'Union**



# Sommaire

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

**5D - OAP par commune**

**5D22 – L'Union**

- Violette sud



### Situation

11,5 ha

Le territoire de l'OAP est situé au nord-ouest de la commune de l'Union, dans le périmètre du Grand Parc de l'Hers, sur des territoires de renouvellement/reconversion de zones urbanisées occupées en majeure partie par des habitations.

Il est desservi et délimité par la D64c (chemin de la Violette) au nord, la D61 à l'est (route de Bessières), la zone d'activités à l'ouest et la zone naturelle de l'Hers au sud.

### Objectifs généraux

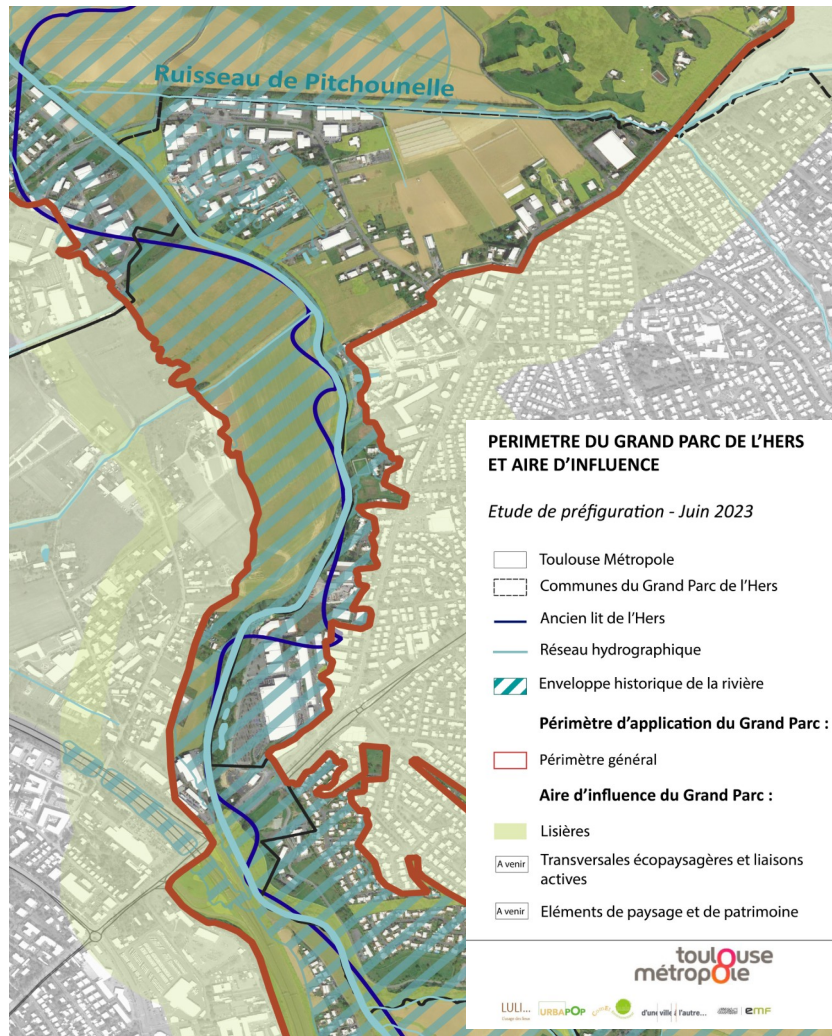
Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **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**



### Atouts du site

La présence de l'Hers, cours d'eau majeur de la trame verte et bleue, support de continuité écologique et très favorable à la biodiversité en bordure du site. Le secteur est intégré au périmètre du Grand Parc de l'Hers.

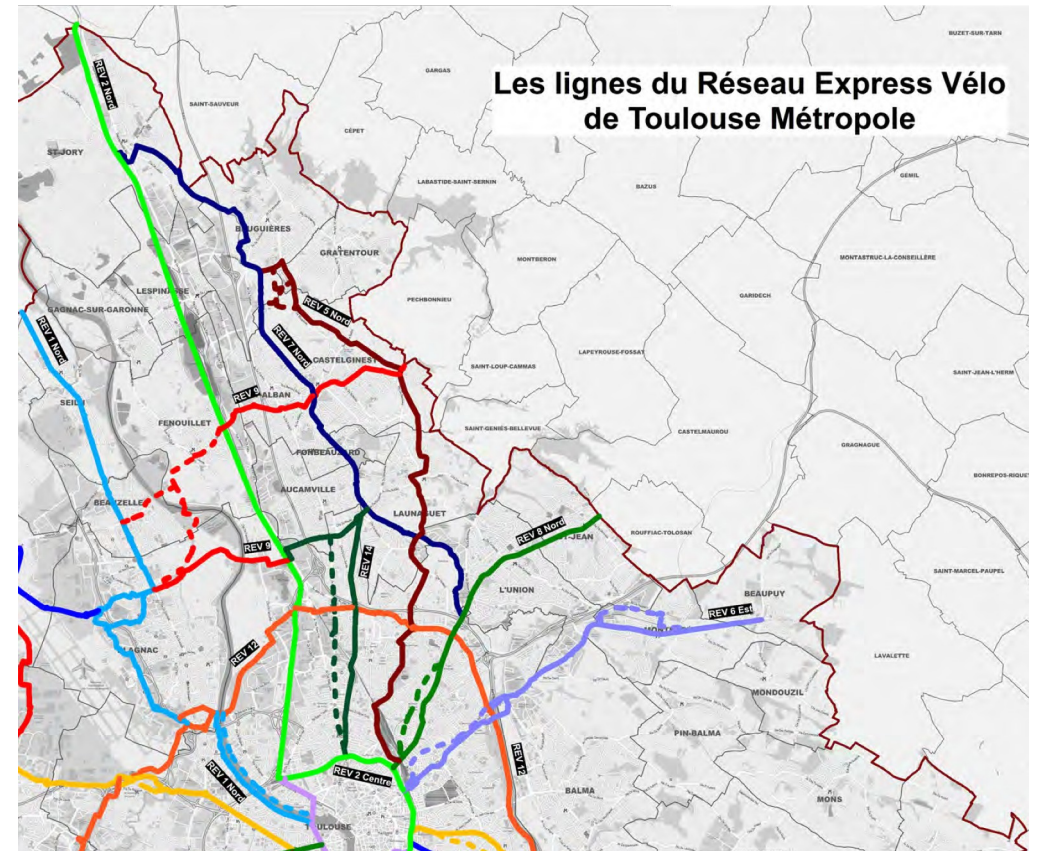


Extrait du Livre Blanc du Grand Parc de l'Hers, 2019

La présence d'espaces naturels plus ordinaires constitués d'espaces verts et d'alignements d'arbres,

Une topographie propice à la pratique et au confort des modes doux,

2 itinéraires REV en projet : 7 (Saint-Jory - Muret) et 8 (Saint-Lys - Castelmourou),



Lignes du Réseau Express Vélo de Toulouse Métropole (2023)

Une situation stratégique :

- Polarité existante de l'Union
- Stations TCSP sur la RM 888

Des accès possibles sur la D64c récemment réaménagée (Chemin de la Violette),

Un important foncier libre de toute construction et des fonciers potentiellement mutables en limite de l'opération,

La 1ère phase de l'opération a déjà permis d'accueillir environ 400 logements, plusieurs commerces, équipements et services autour d'un espace public structurant. Elle a également créé une accroche sur la Vallée de l'Hers qu'il convient de valoriser.

### Contraintes du site

Des contraintes réglementaires liées au risque inondation à prendre en compte : 80 % du périmètre soumis au PPRI du bassin de La Sausse approuvé en 2004

Un paysage urbain existant marqué par :

- du côté Est de la route de Bessières, un tissu pavillonnaire compact
- à l'Ouest de la route de Bessières, un tissu à dominante d'activités

Enjeux de faire cohabitation des différentes fonctions (résidentielles, économiques, ...) et formes urbaines pour assurer une intégration réussie des nouvelles constructions avec l'existant

## Enjeux et objectifs du projet

### Pour l'ensemble des thématiques de l'OAP :

Intégrer avec les parties prenantes du projet, les recommandations des documents cadres du Grand Parc de l'Hers dans toutes ses composantes: Parc Nature et Eau, Parc Habité et Parc Nourricier et de son projet pilote de chemin sobre le long de l'Hers et de ses affluents.

### Un nouveau quartier mixte pour :

Répondre aux objectifs de **diversification de logements** du POA et aux besoins en équipements générés par l'accueil de population,

Répondre aux objectifs de **mixité fonctionnelle** inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale,

Préserver les qualités environnementales de la continuité écologique de **l'Hers** et de **ses abords** tout en offrant un cadre de vie qualitatif s'appuyant sur les atouts paysagers du cours d'eau,

Renforcer les **liens vers les transports en commun** structurants (Linéo des RM 888 et Bd Florence Arthaud à Toulouse),

Inscrire l'urbanisation du quartier en relation avec les pôles de services, commerces et équipements existants de la commune de l'Union,

Conforter un véritable quartier mixte en établissant des **limites claires et qualitatives** entre les espaces à vocation mixte et les espaces à vocation strictement économique, à la fois dans une logique d'extension urbaine et de renouvellement/reconversion de secteurs bâtis.

Permettre une complémentarité avec les franges économiques au nord du Chemin de la Violette et favoriser les liens, modes actifs notamment.

Assurer un aménagement par sous-ensembles,

Suite à la réalisation d'une 1ère phase d'urbanisation hors de la présente OAP, l'objectif de production est de **460 logements** qui devront être également repartis sur le territoire.

L'urbanisation sera réalisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte des projets.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP la dominante des vocations est l'habitation, et toutes les autres vocations des constructions sont autorisées à l'exception de l'artisanat, de l'industrie et des entrepôts.

Environ 460 logements sont attendus sur l'OAP dont 40 % de logements locatifs sociaux et 10 % de logements en accession sociale avec une priorité donnée au BRS (Bail Réel Solidaire),

Les vocations autres que l'habitation auront une localisation préférentielle en frontalité sur le chemin de la Violette,

Réalisation d'un établissement public à vocation communale,

Création d'espaces publics fédérateurs ;

- En complément de l'espace public central réalisé dans la première phase de construction du quartier (hors OAP), des espaces communs à l'échelle de l'îlot, des espaces de rencontre et de convivialité sont attendus ;
- Des espaces collectifs/partagés en lien avec les bords de l'Hers doivent être prévus.

### Traitement des espaces partagés

Priorité donnée aux piétons et cycles avec un traitement des voiries en zone apaisée. L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux afin d'inciter à l'utilisation des futures lignes de transport en commun.

Aménager des **espaces publics de grande qualité** (matériaux, esthétiques, usage...) dans un souci de valorisation de l'Hers, élément remarquable du patrimoine naturel métropolitain présent sur le site.

Aménager des **espaces publics diversifiés** dans leurs fonctions (sport, jeu, loisir, détente, commerce...), dans leur traitement (minéral, végétal...) et leur entretien (régie, habitants...),

Assurer le **confort des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, zones ombragées, potagers et vergers urbains...),

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),

Préserver et renforcer la **végétation** en cœurs d'îlots et visible depuis l'extérieur,

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

### Principes de qualité architecturale

#### Formes urbaines

Privilégier une **architecture exemplaire** (image architecturale et qualité environnementale) sur l'ensemble des opérations du périmètre,

Apporter une attention particulière au traitement architectural des **façades des constructions** implantées le long des **rives de l'Hers** pour limiter l'impact du projet sur l'environnement et le paysage naturel.

S'assurer que les **ouvrages techniques des logements** et des **commerces** ne soient pas perceptibles depuis la rue et les cœurs d'îlot,

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, ...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale, urbaine et environnementale.

#### Logements

Concevoir des bâtiments dont la profondeur permette un maximum de **logements traversants**,

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,

Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés),

Favoriser le développement de **modes d'habiter** variés (colocations, habitat intergénérationnel, copromotion, BRS, 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

Développement d'une mixité des formes urbaines en cohérence avec le site.

Maintien de la typologie existante le long du chemin de la Violette ainsi que les espaces de nature existants.

Le parti d'aménagement est d'organiser des façades urbaines composées de constructions le long des percées visuelles depuis la RM 64c vers l'Hers de façon dégressive (les hauteurs les plus basses étant en frontalité sur l'Hers).

Hauteurs :

- Une hauteur maximale est fixée de 12 à 9 mètres ( R+2 à R+3). L'objectif est ici de prolonger l'identité au nouveau quartier par la constitution d'une frontalité urbaine le long de la RM 64c.
- La hauteur doit également permettre aux constructions d'assurer l'articulation entre la partie plus dense déjà réalisée à l'Est de l'opération et les bords de l'Hers où la hauteur maximale sera limitée à 7 mètres. Aux abords de la rivière, le parti d'aménagement devra aussi composer avec le milieu naturel afin de préserver au maximum le paysage naturel et les perspectives visuelles vers la vallée de l'Hers.

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

Mettre en valeur l'élément « Eau » comme un élément fédérateur et identitaire pour le nouveau quartier. Il devra servir de vecteur pour l'aménagement du quartier.

Privilégier la gestion alternative des eaux pluviales par la mise en place de noues paysagères, de bassins de rétention paysagers

Aménager l'Hers et ses abords en espace naturel et de multifonctionnalité en lien avec les orientations du Grand Parc de L'Hers : renaturation et accessibilité, support de circulations douces, gestion des eaux pluviales, espace végétalisée de respiration ...

Maintenir et développer les liaisons transversales et perspectives visuelles vers l'Hers depuis le chemin de la Violette pour renforcer les liens entre la zone naturelle et le futur quartier.

Proposer une densité adaptée au site garantissant la préservation des différentes entités paysagères existantes (paysage naturel, tissu pavillonnaire et d'activité existant, nouveau tissu d'habitat plus dense.

Renforcer le traitement paysager dans les zones d'interfaces ville / nature et entre les secteurs d'habitat et zones dédiées à l'activité.

Traiter au moins 30 % des unités foncières privatives en espace de pleine terre (jardin planté et gazonné non imperméabilisés...) et proposer au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de jardin

Créer des espaces verts d'accompagnement pour les aménagements plus urbains (place, square, etc) en s'appuyant sur les végétaux recommandés dans la palette végétale en annexée au PLUiH.

Plantations d'arbres :

- Les voies ayant une emprise de 10 mètres au plus, doivent être plantées sur un des côtés de la chaussée d'arbres d'alignement. Il doit être planté un minimum de dix arbres par hectomètre de voie.
- Les espaces situés en contact des zones à vocation économique devront être plantés d'arbres de haute-tige.

- Se référer à la palette végétale annexée au PLUiH (formation paysagère « arbre isolé et d'alignement ») pour le choix des essences.

Privilégier une implantation des **espaces paysagers, des espaces communs et des commerces en frange d'opérations** pour les mutualiser avec les quartiers voisins,

Tirer profit de la **topographie** naturelle pour générer des vues aux nouvelles opérations et créer un **paysage urbain unique et qualitatif**,

### Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

#### La trame verte et bleue

Protéger et renforcer le corridor écologique de l'Hers support de biodiversité ; maintenir les linéaires arborés, la diversité des habitats et les milieux ouverts sur une bande de 20 m minimum de part et d'autre du cours d'eau.

Renaturation du lit de l'Hers : retalutage des berges, conservation du méandre et espace de mobilité, restauration de la qualité de l'eau et de la ripisylve (végétation associée au cours d'eau) et accessibilité.

Créer des liaisons vertes favorables aux continuités écologiques et supports d'espaces publics :

- Aménager trois continuités vertes orientées Nord-Sud permettant aux espèces de se déplacer entre la vallée de l'Hers et le ruisseau de la Pichounelle, mais également en direction des zones naturelles et agricoles recensées Nord sur la commune de Launaguet.
- Construire un maillage vert en lien avec les modes doux et voies de dessertes en s'appuyant sur les formations végétales recommandées dans la palette végétale annexée au PLUiH.

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**,

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 en s'appuyant sur les végétaux recommandés dans la palette végétale en annexée au PLUiH.

Réserver des **zones pour la végétalisation de pleine terre** (minimum d'espace de pleine terre fixé par zone dans le règlement graphique du PLUiH).

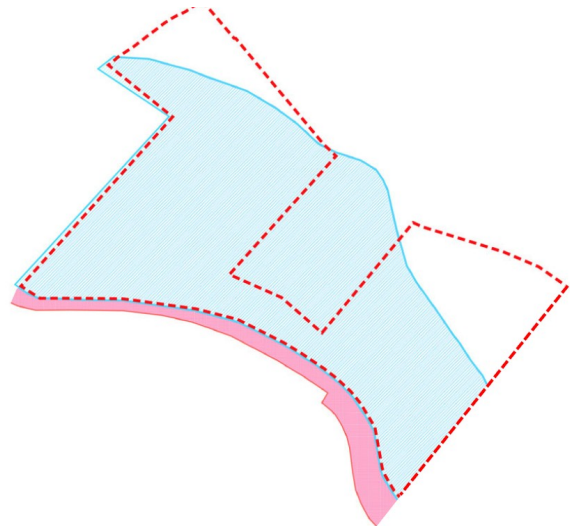
Protéger les **espèces, essences et éléments remarquables** en préservant leur milieu naturel et en assurant le lien avec des sites naturels voisins. Les valoriser (aménagement "légers", parcours et supports pédagogiques...) quand cela est compatible avec leur bon développement.

## Les risques et nuisances

### Risque inondation par débordement de cours d'eau

Ce secteur se situe en **zone inondable de crue historique de l'Hers mort**. Tout projet dans la zone inondable devra appliquer pour les constructions nouvelles les prescriptions suivantes de la zone bleue hachurée du PPRI du bassin de la Sausse :

- surélévation de 30 cm au-dessus du terrain naturel
- implantation dans le sens d'écoulement des eaux



#### ZONES D'INONDATION

-  **PPRI : zone bleue hachurée**  
*Zone de crue historique en secteur urbanisé*
-  **PPRI : zone rouge**  
*Aléa fort hors centre urbain (secteur diffus ou non urbanisé)*

Pour les nouvelles constructions, il conviendra d'éviter autant que possible la création de sous-sols et de respecter les recommandations liées au PPRI.

Il est recommandé de **réaliser une notice spécifique sur le volet inondation** en accompagnement du permis de construire (par sous-ensemble) pour expliquer la gestion intégrée du risque inondation. Cette note devra démontrer 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) ;
- la vulnérabilité de l'aménagement et des futurs utilisateurs a été réduite au maximum, que ce soit par des mesures structurelles (adaptation des hauteurs de planchers, adaptation des usages et matériaux prévus sous la cote des Plus Hautes Eaux Connues, adaptation de l'ancrage en cas de fortes vitesses...) 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 intégrées des eaux pluviales pour éviter d'aggraver le risque inondation.

Favoriser le traitement qualitatif des eaux pluviales pour éviter d'aggraver la qualité de l'eau de l'Hers mort par les rejets.

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

Les préconisations faites dans le cadre de l'OAP Qualité environnementale doivent être respectées. La notice relative à la bonne prise en compte du risque inondation par débordement devra être complétée par les spécificités liées à la gestion des eaux pluviales pour la bonne prise en compte du risque ruissellement.

## Le confort climatique

### Espaces partagés

Privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbain :

- Rechercher l'équilibre minéral/végétal des espaces partagés, (voiries, places, placettes, boulodromes... / squares, jardins, parcs...) notamment en végétalisant et en réduisant les espaces minéralisés existants
- Limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre
- Conforter les espaces verts et de nature existants notamment en cœur d'îlots
- Privilégier les matériaux pour le revêtement urbain de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, « cool materials » en évitant les phénomènes d'éblouissement
- Favoriser l'ombrage des espaces partagés par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : parking, abribus...)
- Favoriser la création de fontaines, jeux d'eau, plan d'eau, en privilégiant les milieux naturels, et tout en préservant la ressource en eau.

### Bâti

Justifier les **choix climatiques, voire bioclimatiques à l'échelle du bâtiment** pour limiter l'usage de chauffage, de climatisation mécanique qui mènent à la création d'îlots de chaleurs et nuisent à la santé et à l'environnement à travers :

- l'orientation des bâtiments : Nord-Sud, caractère traversant, etc.,
- la forme urbaine : création de patios et cours intérieures végétalisées, espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés, etc.,
- la forme architecturale : assurer la protection solaire des bâtiments par des casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.,
- et les matériaux des bâtiments : isolants naturels, pierre ponce, etc.

Favoriser l'**emploi des énergies renouvelables** (solaire photovoltaïque et thermique), et encourager la création d'habitat passif (la **consommation des bâtiments** devra être équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur).

Privilégier l'éclairage naturel des bâtiments et parties communes

Encourager et valoriser les **démarches innovantes** sur le plan environnemental (ex : HQE, Eco-quartiers, LEED, BREAM, bâtiment biosourcé ...)

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Améliorer les cheminements modes actifs aux arrêts des lignes de TC

Deux lignes de bus en service (n°33 et 42) sur le chemin de la Violette permettent de desservir le futur quartier.

### Déplacements modes actifs

Organisation d'un maillage de circulations actives pour assurer un accès efficace aux différentes polarités et un lien évident à la zone naturelle de l'Hers. Quatre principales liaisons douces ont été identifiées :

- Un parcours longitudinal le long de la voirie structurante de la phase 1 de l'opération déjà réalisée
- Trois parcours transversaux reliant les bords de l'Hers avec le chemin de la Violette (espace partagé)

Ce réseau irrigue le quartier mais rejoint aussi la liaison programmée le long de l'Hers (parcours principal uniquement cycle-piéton) pour assurer des liens inter-quartiers et inter-communaux.

### Desserte des terrains par les voies

Création d'un bouclage de la voirie interne par un lien obligatoire depuis l'allée Angèle Bettini del Rio ou piquage sur le dernier accès à créer sur la RM 64c, à proximité des ateliers municipaux. En l'absence ou non de maillage viaire, la réalisation d'un maillage modes doux connectant les 2 zones de la phase 2 est recherchée.

Création des accès au quartier : aménagement urbain et paysager des entrées, pour une lisibilité du quartier, une meilleure connexion avec le reste de la commune et une gestion des flux sur le réseau viaire existant améliorée

Une connexion sur la RM64c nécessite d'être aménagée.

Afin de limiter le nombre d'accès sur la départementale lors de la création de la frontalité le long de la RM 64c, les accès de ces opérations doivent être recherchés depuis l'arrière des façades, à partir de la voirie secondaire interne au futur quartier.

## Stationnement

Les parcs de stationnement non couverts doivent être plantés de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets ...) et prévoir des aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales et leur évaporation tout en préservant les fonctions écologiques des sols.

Pour les surfaces de plus de 250 m<sup>2</sup>, ils doivent comporter au moins un arbre par tranche de 75m<sup>2</sup> et au moins un arbre de haute tige pour 4 places de voitures (cf. palette végétale annexée au PLUIH). Si les arbres sont regroupés, l'ombrage des surfaces de stationnement devra être assuré par un autre dispositif.

Privilégier les **traitements perméables des places de stationnements** et/ou des aménagements permettant un **usage alternatif** en cas de faible utilisation (repas de quartier, brocante, jeux...).

Aménager des **stationnements réservés aux personnes en situation de handicap** à proximité des services et commerces.

Privilégier les **stationnements en silo** pour les logements de ce nouveau quartier.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

Les projets doivent être raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées. Le rejet des eaux usées devra se faire dans le poste de refoulement réalisé lors de l'aménagement de la 1ère phase de l'opération (hors OAP).

Ils peuvent être alimentés par les réseaux publics de distribution d'eau potable.

### Eaux pluviales

Justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion intégrée des eaux pluviales** (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...) et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes,

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

Préférer la création **d'ouvrages paysagers** (noues, prairies humides, etc.),

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

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.

Un important collecteur pluvial ainsi qu'un fossé d'intérêt public (IPB) sont présents dans l'emprise de l'OAP. Ces ouvrages devront être conservés, et leur accès devra être possible afin d'assurer leur exploitation et leur entretien dans les conditions conformes aux prescriptions des services concernés.

## 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 Règlement du Service Public de Gestion des Déchets (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 RSPGD.





--- 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 voire
-  Liaison mode doux
-  Parking
-  Accès
-  Carrefour

