

DOSSIER ARRÊTÉ
par délibération du 20/06/2024

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

5D – OAP dans chaque commune

5D31 – Saint-Jean

Sommaire

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

5D - OAP par commune

5D31 – Saint-Jean

- Cœur de ville
- Fond Peyre



Situation

1,1 ha

Le territoire de l'OAP est desservi par un réseau routier confortable et structurant composé de 4 axes dont 2 principaux : la route d'Albi, le chemin de Montrabe, puis le chemin de Belbèze et l'avenue de l'Église.

Il s'agit d'un foncier constitué d'équipements, de services, de commerces, de logements et d'espaces publics.

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

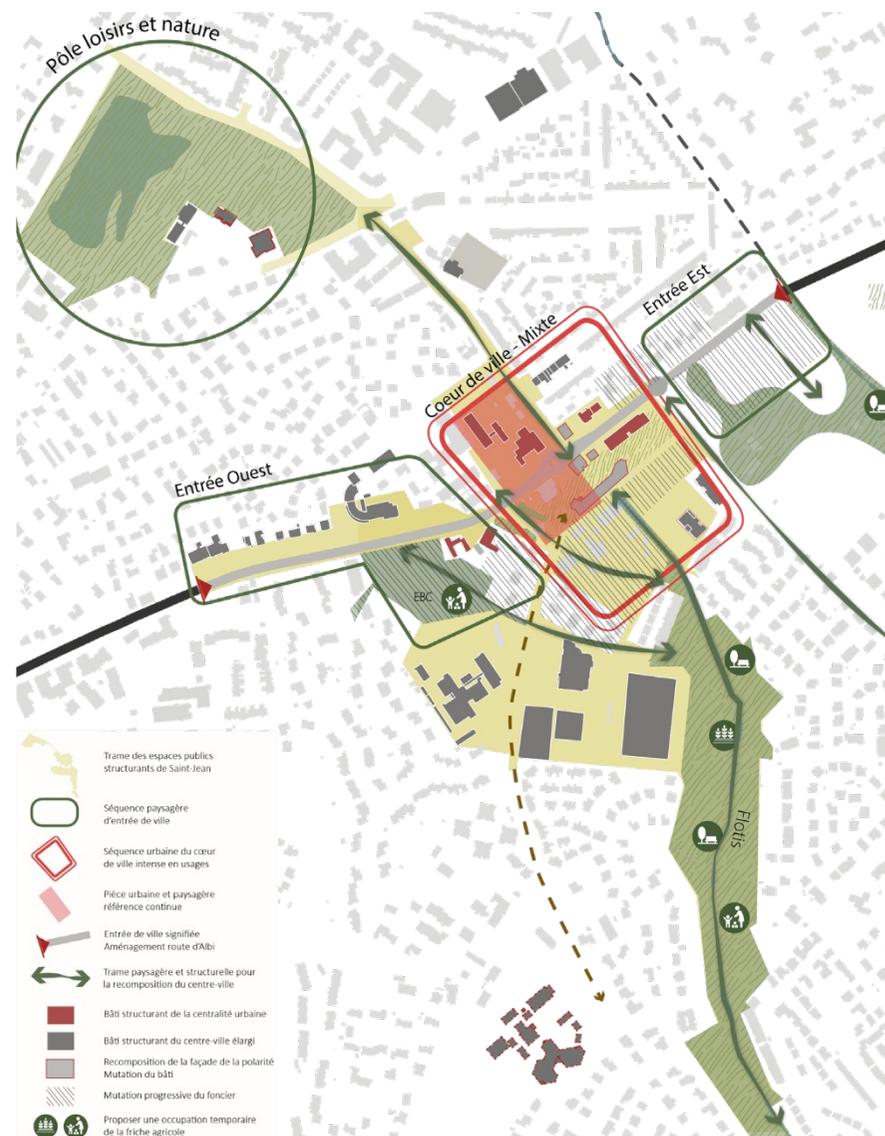
Développer le centre-ville en proposant une centralité mieux structurée et plus lisible, à l'échelle de Saint-Jean.

À l'échelle de la ville

Tendre vers une polarité urbaine vécue au quotidien et confortée par une centralité existante mais à renforcer.

Les enjeux sont notamment de :

- ▶ Recentrer et intensifier les usages au quotidien au travers d'une nouvelle mixité fonctionnelle et urbaine.
- ▶ Contrebalancer le déplacement de l'école en injectant une nouvelle programmation mixte, adaptée au contexte urbain et économique de Saint-Jean et capable d'évoluer dans le temps : bureaux, tertiaire, RDC nouvelle génération.
- ▶ En accroche avec l'équipement des Granges, proposer un "lieu commun" centre névralgique de la vie culturelle, associative et festive.
- ▶ Marché du Samedi : un lieu incontournable à penser en synergie avec les commerces et/ou les équipements existants. Un moment fort à intégrer dans le tissu urbain et paysager constitué.



Développer le centre-ville en proposant une centralité mieux structurée et plus lisible, à l'échelle de Saint-Jean.

À l'échelle de la ville

Assurer un maillage de proximité qui encourage les déplacements à pied permettant d'accéder au cœur de ville en toute sécurité depuis les quartiers résidentiels vers les polarités commerciales et d'équipements.

S'appuyer sur la signature urbaine des "Granges" et l'armature paysagère pour organiser une trame Nord-Sud forte et structurée capable d'aller raccrocher les quartiers et les pôles d'activités. Permettre au cœur de ville de s'épaissir.

Libérer les perspectives urbaines et paysagères depuis la route d'Albi tout en protégeant les espaces des nuisances sonores de la route départementale

Traiter prioritairement la traversée et le rond-point de la Mairie. Basculer progressivement vers les modes doux au travers d'un schéma cyclable et piéton efficient.

Concrétiser le maillage structurant actuel en s'appuyant sur la trame verte afin de relier les polarités urbaines aux différents quartiers en deux roues non carbonées.

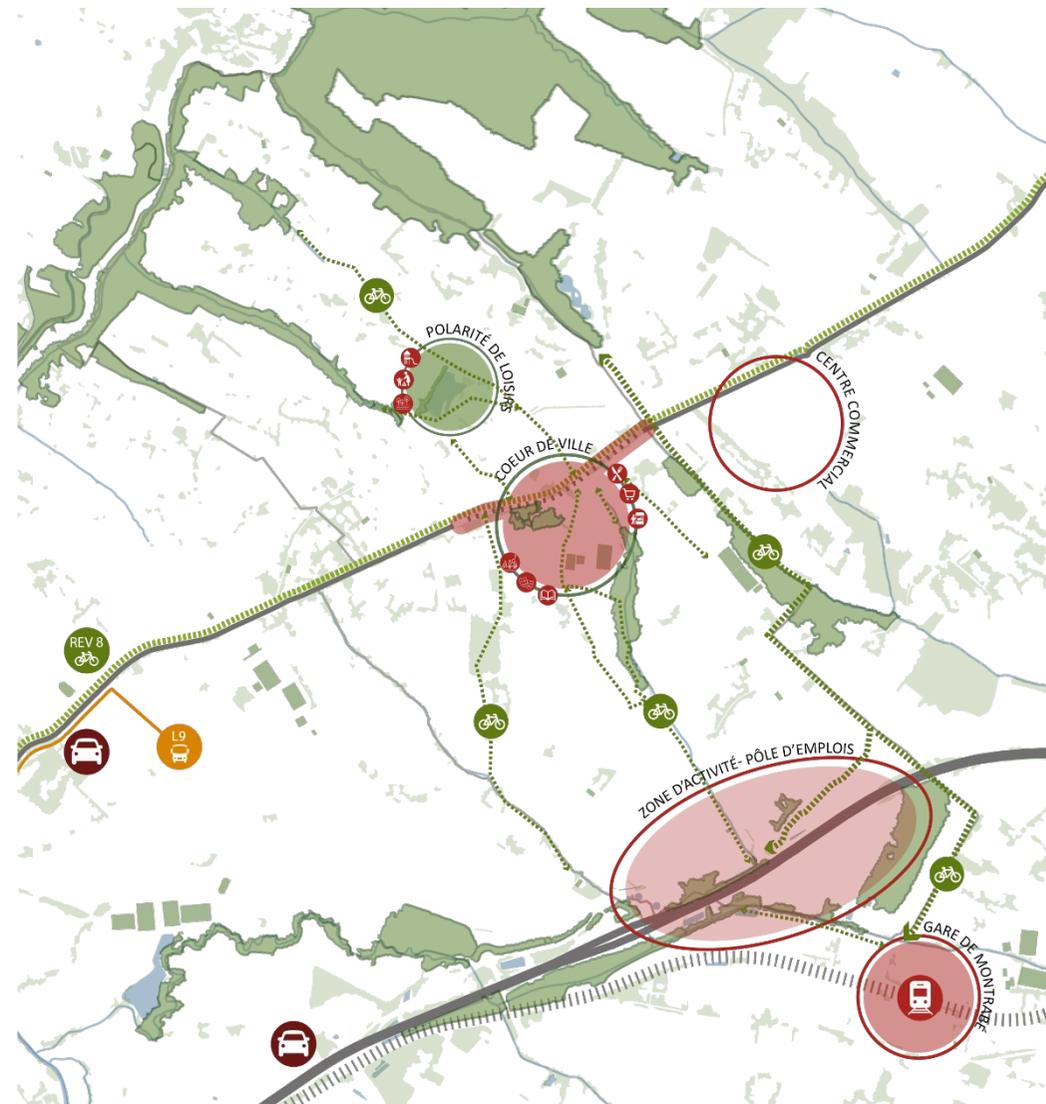


À l'échelle du territoire de l'OAP

Renforcer la trame éco-paysagère en centre-ville, en laissant de la place à la nature en ville. Les entités paysagères majeures et la biodiversité associée aux boisements notamment doivent être préservées. Il est évident que l'objectif de réduction fixé à moins 50% de consommation d'ENAF par rapport à la décennie passée induit un effort supplémentaire pour la consommation planifiée.

Les enjeux sont notamment de :

- ▶ Faire émerger une trame verte de proximité, support d'espaces de convivialité à l'échelle des quartiers. Pour cela, renouer le dialogue entre les quartiers et les paysages des cours d'eau au travers d'usages et d'aménagements simples (assises, jeux...).
- ▶ Inviter la nature à prendre place dans la ville en développant la notion de l'arbre en résonance avec le patrimoine des platanes sur la route d'Albi.
- ▶ Monter l'ambition environnementale au maximum dans le traitement des espaces publics : désimperméabiliser une partie des sols dédiés aux stationnements.
- ▶ Optimiser le foncier et préserver au maximum la pleine terre existante. Intensifier prioritairement sur des fonciers déjà imperméabilisés tels que l'école avant d'urbaniser les friches agricoles.

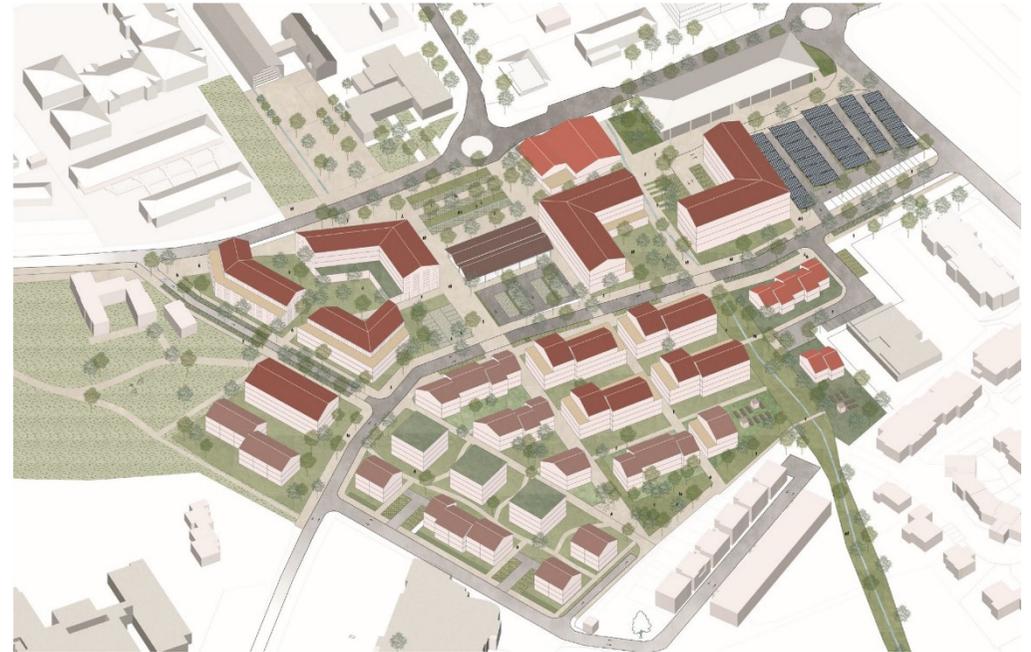


À l'échelle du territoire de l'OAP

Proposer une nouvelle image du cœur de ville, une nouvelle façade de la route d'Albi par des mutations urbaines au cœur de la transformation du centre-de ville.

Les enjeux sont notamment de :

- ▶ Définir des formes urbaines sur ce site stratégique, à la fois diversifiées et cohérentes avec les densités attendues à l'échelle de la ville.
- ▶ Proposer des hauteurs différenciées allant du R+2 à R+3 en jouant sur la topographie et en garantissant des transitions douces avec les quartiers voisins.
- ▶ Développer une offre plurielle de logements, orientée sur les familles, en travaillant sur des densités et formes urbaines multiples.
- ▶ Conserver et mettre en place des espaces verts, des espaces de rencontre importants, en cœur et en périphérie d'opération afin de garantir une véritable qualité de vie aux résidents.
- ▶ Séquencer la route d'Albi autour de 3 ambiances en proposant des entrées dans le cœur de ville ouvertes, une séquence urbaine et concentrée autour des Granges et de la Mairie. L'enjeu étant de marquer un cœur de ville intense en usages qui efface la limite de la route d'Albi.
- ▶ Recomposer progressivement la façade de la route d'Albi en accompagnant la mutation des tissus.
- ▶ Penser la réversibilité des espaces publics dans le temps en calibrant les espaces de stationnement afin d'intégrer des nouveaux usages et des nouvelles opportunités foncières.



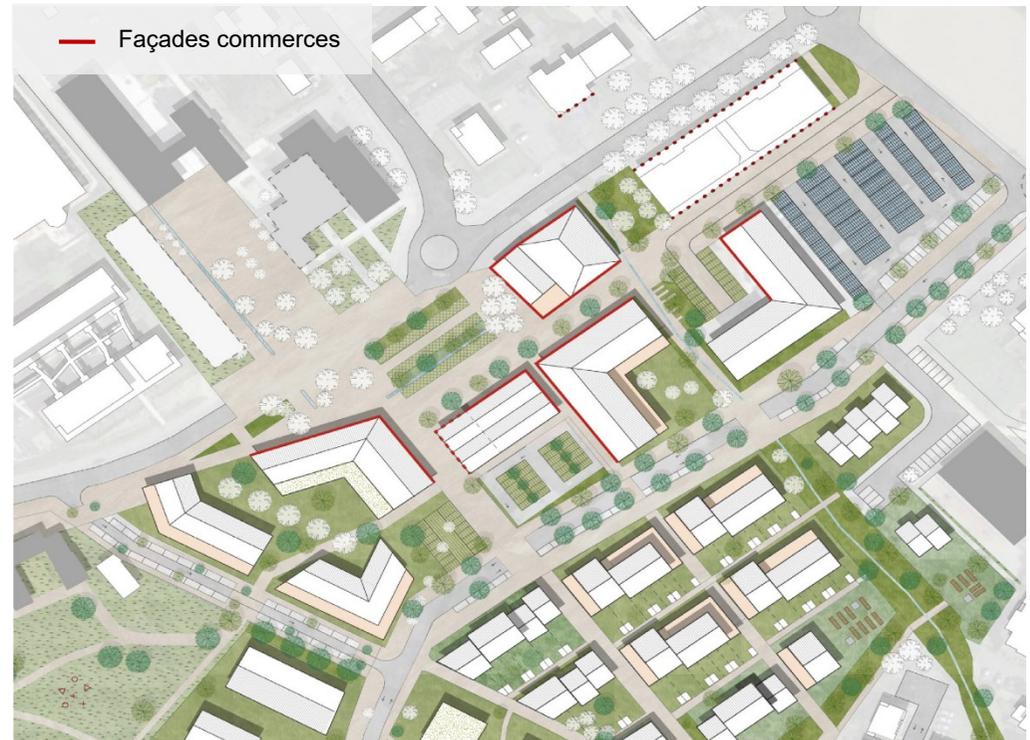
Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Reloger les commerces/services de la route d'Albi (café-brasserie, boucherie, agence immobilière, assurance, etc...) et du centre commercial Belbèze 1.

Accueillir des nouveaux commerces/services à la personne attirés par le projet urbain et la dynamique enclenchée, la valorisation des espaces publics et la qualité des commerces/produits proposés.

Accueillir 5000 m² de surfaces destinées aux activités économiques (commerces, services, professions libérales etc...) dont 1900 m² à 2200 m² d'ici 2035.



Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Maîtriser la densité en proposant des formes urbaines compactes, laissant une place importante aux espaces verts (réaliser plus de 60% des stationnements en sous-sol, maîtriser l'emprise des bâtiments, végétaliser les abords,)

Accueillir entre 250 et 300 logements dont 60 à 80 logements d'ici 2035,

La part des logements locatifs sociaux attendue est conforme à celle exigée dans le PLUi-H pour l'ensemble du territoire de Saint Jean.

Répartir de manière cohérente les logements selon le schéma indicatif suivant :

Phaser l'opération en plusieurs tranches afin de permettre un apport régulier de population sur 10 ans. Ce phasage est nécessaire pour assurer une bonne gestion des équipements publics.



5 îlots (A, B, C, D+E, H)

Horizon PLUiH

Tranche 1a - 2025 – 2029

Îlot A :

- Surface lot : 4500 m²
- 60 à 80 logements
- 700 à 800 m² de surface économique en RDC (cellule de moins de 500 m²)

Tranche 1b - 2030 – 2034

Îlot B :

- Surface lot : 1000 m²
- 600 à 700 m² de surface économique en RDC (cellule de moins de 500 m²)
- 600 à 700 m² de surface économique en R+1 (cellule de moins de 500 m²)

Horizon post 2035

Tranche 2 : Îlot D+E

Tranche 3 : Îlot C

Tranche 4 : Îlot H

Hors périmètre

Îlot F, G et I

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Traitement des espaces partagés

Aménager un chapelet d'espaces publics végétalisés et une place en cœur d'opération, face à la mairie. Cet espace public permettra d'accueillir le marché et les manifestations festives de la ville. Les espaces de stationnement seront fractionnés en îlots accessibles afin de limiter l'effet massif des grandes aires de stockage des véhicules.

Dévier le chemin Belbèze pour faciliter l'apaisement du cœur de ville, en veillant à assurer des connexions piétonnes et cyclables inter-quartiers

Rouvrir le ruisseau du Flotis pour qu'il constitue un axe majeur paysager en cœur de ville

Conserver un maximum d'espaces verts arborés constitués, notamment sur la périphérie de l'opération. Ces espaces présentent un réel intérêt pour la biodiversité.

Encourager dans les différentes phases, au sein des opérations d'habitat, la création de cœur d'îlot paysager favorisant une qualité de cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales. Les arbres isolés de grande hauteur et les masses boisées devront être protégés autant que possible.

Veiller à maintenir au moins 40% d'espaces de pleine terre sur l'ensemble de l'opération cœur de ville.



Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Densifier l'urbanisation le long des axes routiers.

Intégrer le bti de façon échelonnée, en lien avec la topographie, en proposant des ruptures de façades et/ou de toiture qui puisse rythmer le paysage urbain.

Créer un espace public central permettant de favoriser une vie de quartier (jeux pour enfants, mobilier urbain, espaces verts récréatifs, stationnement, ...).

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Proposer minimum 40% d'espaces verts de pleine terre.

Intégrer les places de stationnement en sous-sol afin de proposer un maximum d'espaces verts aux abords des constructions (stationnement visiteur en aérien).

Les clôtures participent à l'espace collectif. Elles devront tre limitées au maximum et tre traitées majoritairement en espaces verts. Les barrières opaques devront tre limitées au maximum et les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux pluviales et la circulation de la petite faune.



Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation des boisements

S'appuyer sur la palette végétale (annexée au règlement du PLUi-H) pour le choix des essences à planter sur le secteur dans les espaces publics et collectifs, et plus largement sur une analyse des essences présentes dans le voisinage immédiat du secteur.

Les risques et nuisances

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques :

- ▶ Suivre les courbes de niveaux pour orienter les bâtiments (faitage parallèle aux courbes de niveaux).
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration de l'eau et le maintien d'espaces de pleine terre.

Le confort climatique

Privilégier les logements traversants et la circulation de l'air

Végétaliser au maximum les cœurs d'opérations

En termes de volumétrie, favoriser des formes compactes et simples ainsi que la mitoyenneté des constructions

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Le secteur est desservi par 3 arrêts de Bus : Clair Matin (ligne 73), Mairie Saint-Jean (ligne 73) et François Mitterrand (ligne 68). L'accès à ce secteur sera également facilité par l'aménagement des continuités piétonnes à l'intérieur du quartier.

Déplacements modes doux

Développer un maillage piétons/cycles de qualité en lien avec les continuités paysagères existantes rattachant le cœur de quartier aux équipements présents à proximité immédiate (parc public, crèche, école, commerce, collège, médiathèque, etc...).

Voiries

Créer une nouvelle voie afin de raccorder la route d'Albi au chemin Belbèze qui sera dévié sur le chemin Montrabe. La déviation du chemin Belbèze de la route d'Albi permettra la réalisation d'un nouveau cœur de ville apaisé mais qui pour autant, relie les quartiers Nord et Sud par une voie secondaire à sens unique

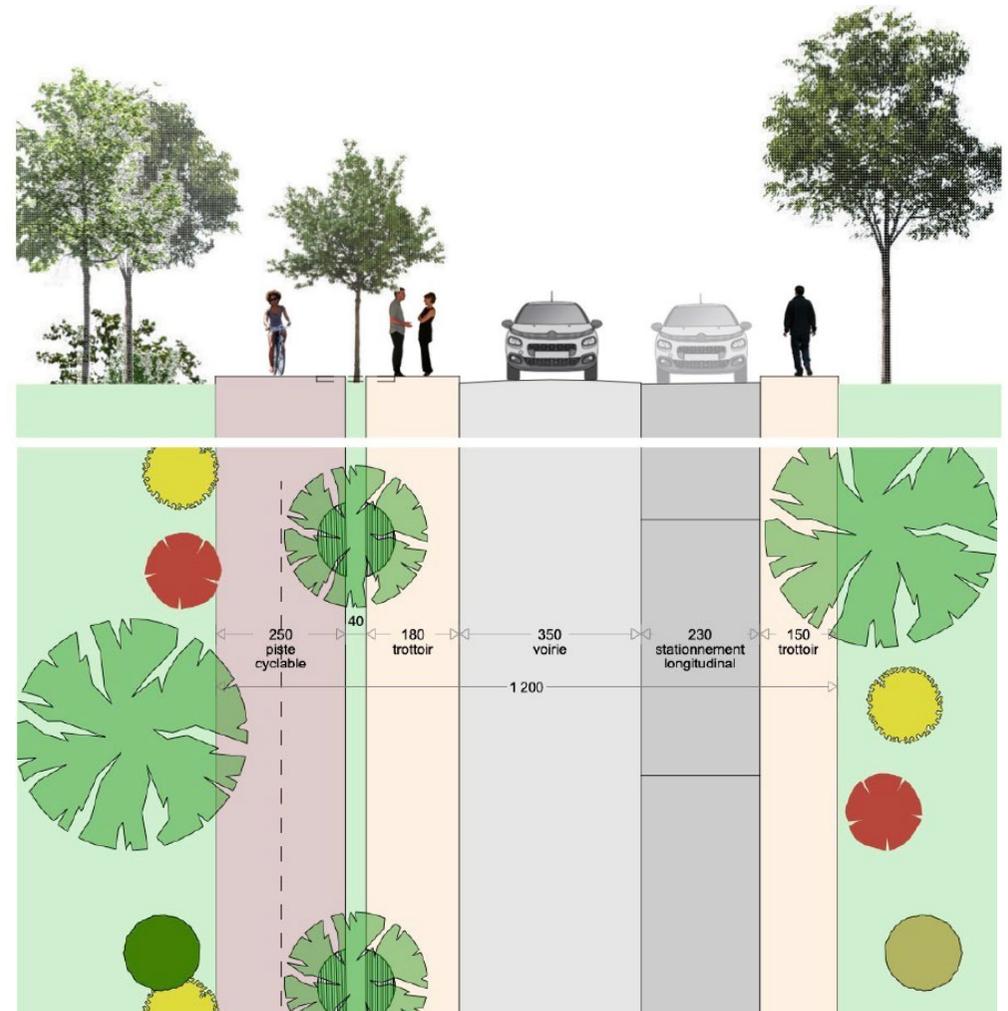
Créer un maillage local mais structurant pour les quartiers (Profil indicatif C) . Ces voies devront correspondre à la charte en vigueur de Toulouse Métropole et tre validées par la collectivité

Créer des dessertes internes et opérations en évitant au maximum les impasses

Toutes les voies seront calibrées et seront limitées à 30km/h avec des plantations d'arbres

Créer des antennes en bout de voirie pour connecter les opérations entre- elles à court et à plus long terme

S'assurer que chaque liaison ou desserte viaire bénéficie d'un traitement cohérent (mme matériaux, mme mobilier urbain, ...) sur l'ensemble du périmètre de l'OAP



Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

La zone située en zonage collectif devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera éventuellement nécessaire.

La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Des systèmes de lutte contre l'incendie à l'intérieur de l'OAP devront être envisagés.

Eaux pluviales

Le secteur n'est pas réputé favorable à l'infiltration. Un principe de séparation des eaux devra être appliqué autant que possible et les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés, ...) devront intégrer leur propre gestion pluviale. Il est néanmoins recommandé de s'intéresser aux caractéristiques hydrogéologiques du sol en place pour s'assurer des possibilités, même minimales, d'infiltration des eaux dans le sol.

Les rejets pluviaux des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter un ratio de 10 l/s/ha et un dimensionnement sur une pluie de période de retour vicennale.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, la gestion pluviale devra favoriser la récupération et les stockages pluviaux par systèmes hydrauliques aériens à faibles profondeurs. Cela peut se traduire par des noues d'accompagnement de voirie, de grands espaces verts de stockage plurifonctionnels type plaine inondable, etc...

Un ou plusieurs bassins de gestion des eaux pluviales sont à prévoir pour répondre aux besoins à l'échelle de l'OAP. Leur localisation sera privilégiée aux points bas du terrain et devra respecter les caractéristiques techniques de ce type d'ouvrage (possibilité d'exutoire, ...). Le dimensionnement et leur mise en œuvre sera à étudier avec les services de la Métropole.

----- 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

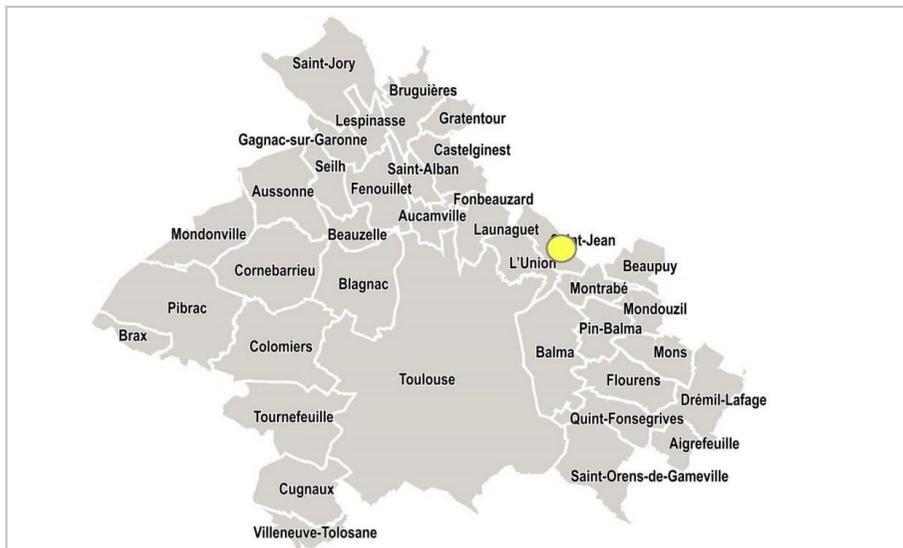
DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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





Situation

3,3 ha

Le territoire de l'OAP est desservi par les deux principaux axes d'entrée de la ville, la route d'Albi et le chemin de Montrabé, deux voies métropolitaines.

Il s'agit d'un foncier stratégique mobilisable situé au noyau historique de Saint-Jean

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

Développer le centre-ville en proposant une centralité mieux structurée et plus lisible, à l'échelle de Saint-Jean. Structurer la place François Mitterrand et l'entrée de ville majeure que représente le carrefour entre la route d'Albi et la route de Montrabé.

À l'échelle de la ville

Mettre en place un projet d'ensemble, en prenant en compte l'ensemble des territoires de projet et la faisabilité des opérations à l'horizon temporel du PLUi-H :

- ▶ Maillage intercommunal et inter-quartiers
- ▶ Choix des formes urbaines et des densités sur ce site stratégique, situé au centre-ville
- ▶ Programmation urbaine (équipements, espaces publics)
- ▶ Développement d'une offre en logements sociaux complémentaire à proximité immédiate des services, commerces et équipements (dont la desserte en transports en commun)
- ▶ Continuités paysagères et continuités piétons/cycles



À l'échelle du territoire de l'OAP

Renforcer la trame éco-paysagère en centre-ville, en laissant de la place à la nature en ville. Les entités paysagères majeures et la biodiversité associée aux boisements notamment doivent être préservées.

Les enjeux sont notamment de :

- ▶ Maintenir les boisements existants, ainsi que les abords du ruisseau (réservoir de biodiversité)
- ▶ Développer les continuités cyclables et piétonnes (notamment vers Rouffiac-Tolosan et son pôle commercial)
- ▶ Intégrer le bâti au sein de la trame verte constituée, dans une logique d'éco-quartier
- ▶ Développer les fonctions de loisirs et de rencontre en cœur de quartier, en rupture avec la place François Mitterrand, particulièrement minéralisée)



À l'échelle du territoire de l'OAP

Renforcer la centralité de Saint Jean en proposant un quartier mixte et en affirmant la fonction centrale de la place François Mitterrand.

Les enjeux sont notamment de :

- ▶ Développer un quartier mixte accueillant du logement et des activités économiques afin de limiter les effets de zoning urbain (séparation des fonctions urbaines)
- ▶ Accueillir un nombre important de logements, pour que le centre-ville de Saint- Jean soit vivant et en rapport avec sa population actuelle et futur (plus de 11 000 habitants aujourd'hui)
- ▶ Développer des logements diversifiés aux abords immédiats de l'offre en transports collectifs (arrêts de bus au droit du secteur de projet)
- ▶ Accueillir de nouveaux habitants à l'horizon 2035, en lien avec la construction d'un nouveau groupe scolaire programmée pour cette date même période.

Proposer des formes urbaines à la fois diversifiées et cohérentes avec les densités attendues à l'échelle de la ville.

Les enjeux sont notamment de :

- ▶ Développer une offre plurielle de logements, orientée sur les familles, en travaillant sur des densités et formes urbaines multiples
- ▶ Proposer une densité échelonnée à l'échelle de l'opération de l'ordre de 100 à 150 logements par ha en densifiant les abords de la route d'Albi et de la place François Mitterrand, et en « dé-densifiant » sur la périphérie (transition douce avec les quartiers voisins)
- ▶ Conserver et mettre en place des espaces verts importants, en cœur et en périphérie d'opération afin de garantir une véritable qualité de vie aux résidents
- ▶ Créer des espaces de rencontre en cœur d'opération
- ▶ Proposer des hauteurs différenciées allant du R+2 à R+3 en jouant sur la topographie et en garantissant des transitions douces avec les quartiers voisins

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Maîtriser la densité en proposant des formes urbaines compactes, laissant une place importante aux espaces verts (réaliser plus de 60% des stationnements en sous-sol, maîtriser l'emprise des bâtiments, végétaliser les abords,)

Accueillir entre 245 et 285 logements, ainsi que des activités économiques (commerces, restauration, professions libérales)

Répartir de manière cohérente les logements selon le schéma indicatif suivant :

La part des logements locatifs sociaux attendue est conforme à celle exigée dans le PLUi-H pour l'ensemble du territoire de Saint Jean.

Une part des logements pourra prendre la forme d'accèsion sociale (type PSLA) et de logements locatifs intermédiaires.

Phaser l'opération en 2 à 3 tranches de 150 logements maximum afin de permettre un apport régulier de population étalé sur au moins 5 ans. Ce phasage est nécessaire pour assurer une bonne gestion des équipements publics.



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Traitement des espaces partagés

Aménager un espace public végétalisé et une placette en cœur d'opération. Cet espace public permettra de conserver des continuités écologiques en interface entre le parc en Espace Boisé Classé et les abords du ruisseau de Fond Peyre.

Aménager un axe piétons/cycles structurant (mail planté) depuis la route de Montrabe vers le cœur de l'opération puis, à terme, une connexion vers Rouffiac-Tolosan.

Aménager un axe piétons/cycles le long de la route d'Albi afin de faciliter les échanges sécurisés entre le centre-ville et le pôle commercial situé sur Rouffiac-Tolosan.

Conserver un maximum d'espaces verts arborés constitués, notamment sur la périphérie de l'opération. Ces espaces présentes un réel intérêt pour la biodiversité.

Végétaliser et rendre accessible les ouvrages de rétention des eaux pluviales, en évitant au maximum le recours aux bassins d'orage. Ces ouvrages devront s'intégrer au paysage et proposer des espaces de détente et de rencontre

Encourager dans les différentes phases, au sein des opérations d'habitat, la création de cœur d'îlot paysager favorisant une qualité de cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales. Les arbres isolés de grande hauteur et les masses boisées devront être protégées autant que possible.



Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Densifier l'urbanisation le long de la route d'Albi et face à la place François Mitterrand. Dé-densifier progressivement l'urbanisation en direction du ruisseau de Fond Peyre et aux abords de l'opération située au sud-est du secteur.

Intégrer le bâti de façon échelonnée, en lien avec la topographie, en proposant des ruptures de façades et/ou de toiture qui puisse rythmer le paysage urbain.

Créer un espace public central permettant de favoriser une vie de quartier (jeux pour enfants, mobilier urbain, espaces verts récréatifs, stationnement, ...).

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Proposer minimum 40% d'espaces verts de pleine terre.

Intégrer les places de stationnement en sous-sol afin de proposer un maximum d'espaces verts aux abords des constructions (stationnement visiteur en aérien).

Les clôtures participent à l'espace collectif. Elles devront être limitées au maximum et être traitées majoritairement en espaces verts. Les barrières opaques devront être limitées au maximum et les clôtures devront permettre l'écoulement des eaux pluviales et la circulation de la petite faune.



Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation des boisements. S'appuyer sur la palette végétale (annexée au règlement du PLUi-H) pour le choix des essences à planter sur le secteur dans les espaces publics et collectifs, et plus largement sur une analyse des essences présentes dans le voisinage immédiat du secteur.

Les risques et nuisances

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques

- ▶ Suivre les courbes de niveaux pour orienter les bâtiments (faitage parallèle aux courbes de niveaux).
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration de l'eau et le maintien d'espaces de pleine terre.

Le confort climatique

Privilégier les logements traversant et la circulation de l'air

Végétaliser au maximum les cœurs d'opérations

En termes de volumétrie, favoriser des formes compactes et simples ainsi que la mitoyenneté des constructions

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Le secteur est desservi par un arrêt de Bus situé chemin de Montrabé au niveau de la place François Mitterrand. Son accès sera facilité par l'aménagement des continuités piétonnes à l'intérieur du quartier.

Déplacements modes doux

Développer un maillage piétons/cycles de qualité en lien avec les continuités paysagères existantes raccrochant le cœur de quartier aux équipements présents à proximité immédiate (crèche, école, commerce, collège, médiathèque, etc.).

Aménager un axe structurant au cœur de l'opération, afin d'intégrer une noue paysagère, un espace de stationnement, une voie verte et un espace de circulation des véhicules.

Si la voie structurante sera créée en double sens au cours des phases 1 et 2, il pourrait être pertinent de proposer à terme une circulation en sens unique avec une entrée en partie sud et une sortie au droit de la place François Mitterrand.

L'objectif serait de réduire les risques de congestion automobile aux abords de la place François Mitterrand et du futur giratoire sur la route d'Albi (prévu pour 2023).

Voiries

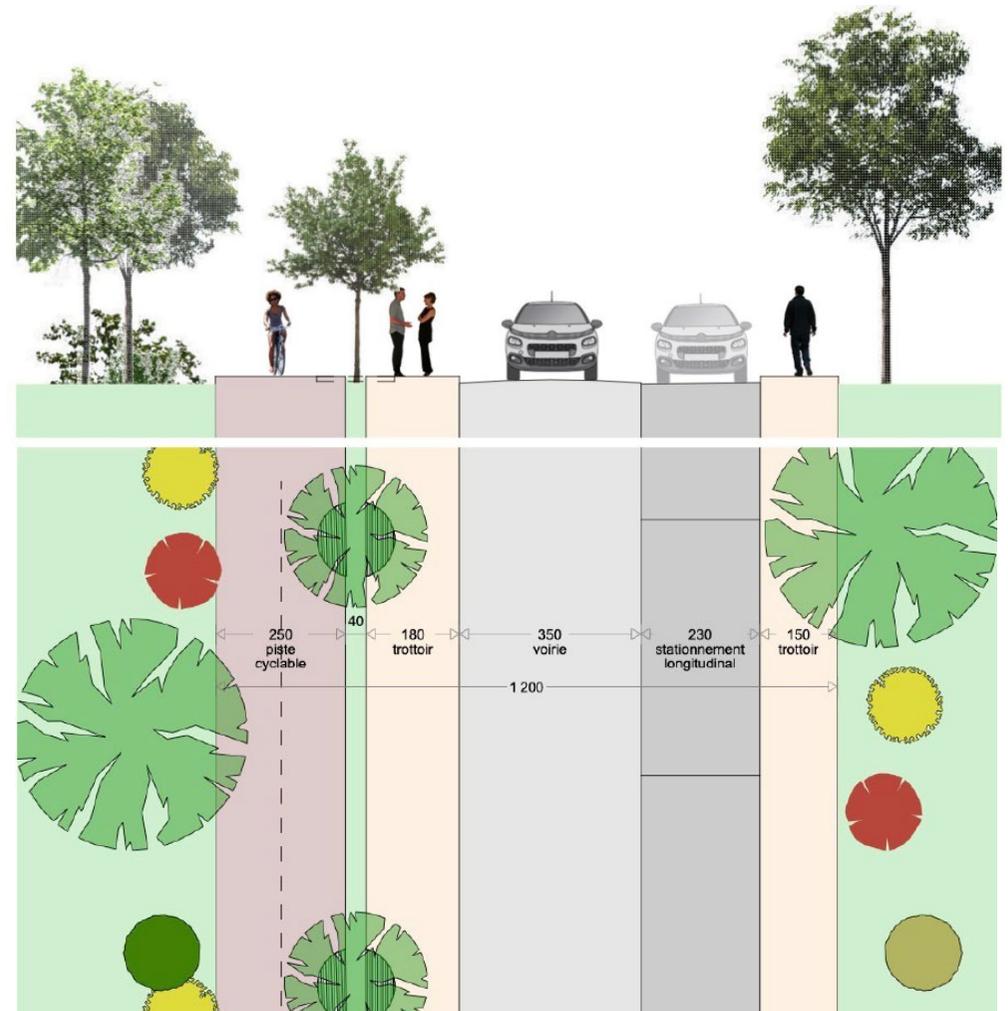
Mailler l'ensemble du secteur, en prenant appui sur la route de Montrabe :

- ▶ Créer un maillage local mais structurant pour les quartiers (Profil indicatif C). Ces voies devront correspondre à la charte en vigueur de Toulouse Métropole et être validées par la collectivité
- ▶ Créer des dessertes internes et opérations en évitant au maximum les impasses
- ▶ Toutes les voies seront calibrées et seront limitées à 30km/h avec des plantations d'arbres
- ▶ Créer des antennes en bout de voirie pour connecter les opérations entre-elles à court et à plus long terme
- ▶ S'assurer que chaque liaison ou desserte viaire bénéficie d'un traitement cohérent (même matériaux, même mobilier urbain, ...) sur l'ensemble du périmètre de l'OAP
- ▶ Créer des antennes en bout de voirie pour connecter les opérations entre-elles à court et à plus long terme
- ▶ S'assurer que chaque liaison ou desserte viaire bénéficie d'un traitement cohérent (même matériaux, même mobilier urbain, ...) sur l'ensemble du périmètre de l'OAP

Stationnement

Stationnement privatif dans l'emprise de la parcelle privée et correspondant aux normes en vigueur du PLUi-H sur le secteur. Le stationnement sera réalisé en sous-sol ou en semi-enterrée afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Stationnement visiteur privé à réaliser sur l'opération (au moins 1 place pour 3 logements). Il peut être réalisé en aérien.



Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

La zone située en zonage collectif devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera éventuellement nécessaire.

La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Des systèmes de lutte contre l'incendie à l'intérieur de l'OAP devront être envisagées.

Eaux pluviales

Le secteur n'est pas réputé favorable à l'infiltration. Un principe de séparation des eaux devra être appliqué autant que possible et les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés, ...) devront intégrer leur propre gestion pluviale. Il est néanmoins recommandé de s'intéresser aux caractéristiques hydrogéologiques du sol en place pour s'assurer des possibilités, même minimales, d'infiltration des eaux dans le sol.

Les rejets pluviaux des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter un ratio de 10 l/s/ha et un dimensionnement sur une pluie de période de retour vicennale.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, la gestion pluviale devra favoriser la récupération et les stockages pluviaux par systèmes hydrauliques aériens à faibles profondeurs. Cela peut se traduire par des noues d'accompagnement de voirie, de grands espaces verts de stockage plurifonctionnels type plaine inondable, etc...

Un ou plusieurs bassins de gestion des eaux pluviales sont à prévoir pour répondre aux besoins à l'échelle de l'OAP. Leur localisation sera privilégiée aux points bas du terrain et devra respecter les caractéristiques techniques de ce type d'ouvrage (possibilité d'exutoire, ...). Le dimensionnement et leur mise en œuvre sera à étudier avec les services de la Métropole.

--- 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 de service public

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 À VALORISER OU À CRÉER

-  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

DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN

-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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

