



Département de la HAUTE-GARONNE
Commune de **LEVIGNAC-SUR-SAVE**

Maîtrise d'ouvrage :

Le Grand Ouest Toulousain Communauté de Communes
05 34 51 44 33 - contact@grandouesttoulousain.fr



Réalisation :



Modification n°1

PLAN LOCAL D'URBANISME



PLU approuvé le 19 juin 2017

DOSSIER APPROUVE

le 20 mars 2025

5

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

TABLE DES MATIERES

I.	INTRODUCTION.....	1
I.1.	LES 4 ZONES CONCERNEES PAR DES OAP ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS	4
I.2.	LOCALISATION DES OAP ET PRODUCTION DE LOGEMENTS ATTENDUE	5
II.	OAP SPATIALISEES HABITAT	6
II.1.	CREATION DE L'OAP « FOULUPIE »	7
II.2.	CREATION DE L'OAP « LES LILAS »	21
II.3.	CREATION DE L'OAP « SILOS »	32
III.	OAP A VOCATION ECONOMIQUE.....	40
III.1.	CREATION DE L'OAP PECHIOU	41



I.1. LES 4 ZONES CONCERNEES PAR DES OAP ET LES OBJECTIFS POURSUIVIS

Lors de la première modification du PLU, les élus de la commune de Lévignac ont souhaité introduire 4 OAP dans leur document d'urbanisme, 3 portant sur l'habitat, la dernière ayant une vocation économique. Dans le détail, il s'agit de :

- **Deux 2 dents creuses** identifiées dans les actuelles zones urbaines, proches du centre-bourg. Ces secteurs, d'une superficie relativement conséquente, sont aujourd'hui inclus dans l'enveloppe urbaine et ne disposent pas d'Orientations d'Aménagements et de Programmation, il s'agit alors d'en créer afin de programmer un aménagement cohérent des sites, mais également de densifier le tissu urbain à proximité du centre-bourg, pour participer à son renforcement et à sa vitalité. Cela concerne les secteurs suivants :
 - Un premier secteur à l'arrière de l'école maternelle, intitulé « **Les Lilas** »,
 - Un second secteur situé aux abords de la RN 224, comportant des bâtiments désaffectés ayant servi de silos à grains, concernée par un périmètre de sursis à statuer, intitulé « **Les Silos** ».
- **Un secteur en extension, dit secteur de « Foulupié »**. Hormis les 2 dents creuses des Lilas et des Silos, les zones urbaines actuelles sont désormais largement construites et occupées, les possibilités étant désormais marginales et insuffisantes pour répondre aux besoins croissants, notamment d'accueil démographique. Le potentiel d'urbanisation actuellement mobilisable justifie l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, en cohérence avec les objectifs du PADD. Il convient de préciser que la route départementale N224 génère une bande de non-implantation de 75 mètres de part et d'autre de l'axe. Une dérogation, appelée « Amendement Dupont », est possible à condition d'établir une étude spécifique au regard de l'Article L111-8 du Code de l'Urbanisme.
- Un secteur à vocation économique, intitulé « **Le Péchiou** ». Le Schéma Directeur de Développement économique du Grand Ouest Toulousain 2023-2026, approuvé le 30 mars 2023, considère Le Péchiou comme « une zone mixte artisanat/services. La réalisation d'une OAP sur cette zone déjà ouverte à l'urbanisation, zonée en UE et pour partie en UP, vise à permettre une avancée significative vers davantage d'opérationnalité et notamment à identifier, sinon à lever, les freins à l'aménagement de la zone.

I.2. LOCALISATION DES OAP ET PRODUCTION DE LOGEMENTS ATTENDUE

Secteurs OAP	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements
OAP spatialisées habitat		
OAP HAB 1 - Foulupié	3,9 ha	55 à 60 logements
OAP HAB 2 - Lilas	1,4 ha	15 à 20 logements, dont 2 logements vacants
OAP HAB 3 - Silos	0,4 ha	20 à 25 logements
OAP à vocation économique		
OAP ECO 1 - Le Péchiou	2,7 ha	N.C



Figure 1 Repérage des OAP

II.OAP SPATIALISEES HABITAT



II.1. CREATION DE L'OAP « FOULUPIE »

Secteurs OAP	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements
OAP spatialisées habitat		
OAP HAB 1 - Foulupié	3,9 ha	65 à 75 logements
OAP HAB 2 - Lilas	1,4 ha	15 à 20 logements, dont 2 logements vacants
OAP HAB 3 - Silos	0,4 ha	20 à 25 logements



Figure 2 Repérage des OAP

Éléments de contexte et enjeux

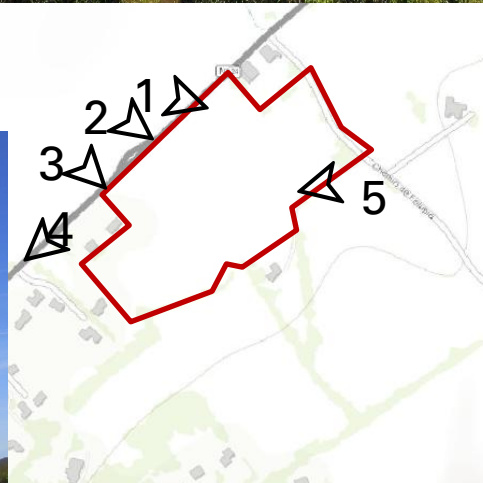
Le secteur concerné par l'OAP de Foulupié est situé au Nord-Est du centre-bourg, accessible à environ 10 minutes à pied.

Le terrain est bordé :

- De la RN224, classée Itinéraire Grand Gabarit, qui relie Lévignac à l'Isle-Jourdain, Blagnac et Grenade. Elle est longée par une piste cyclable. Au-delà de la route, le paysage est marqué par la plaine agricole, qui forme un vaste paysage ouvert, interrompu par la ripisylve de la Save ;
- De plusieurs haies champêtres, en particulier en limite sud ;
- De maisons individuelles à l'est (zone UB) et au sud (une unique parcelle est construite au sein de la zone AU0).

Actuellement, le secteur a une vocation agricole et est déclaré en tant que prairies permanentes et temporaires (Registre Parcellaire Graphique de 2021).

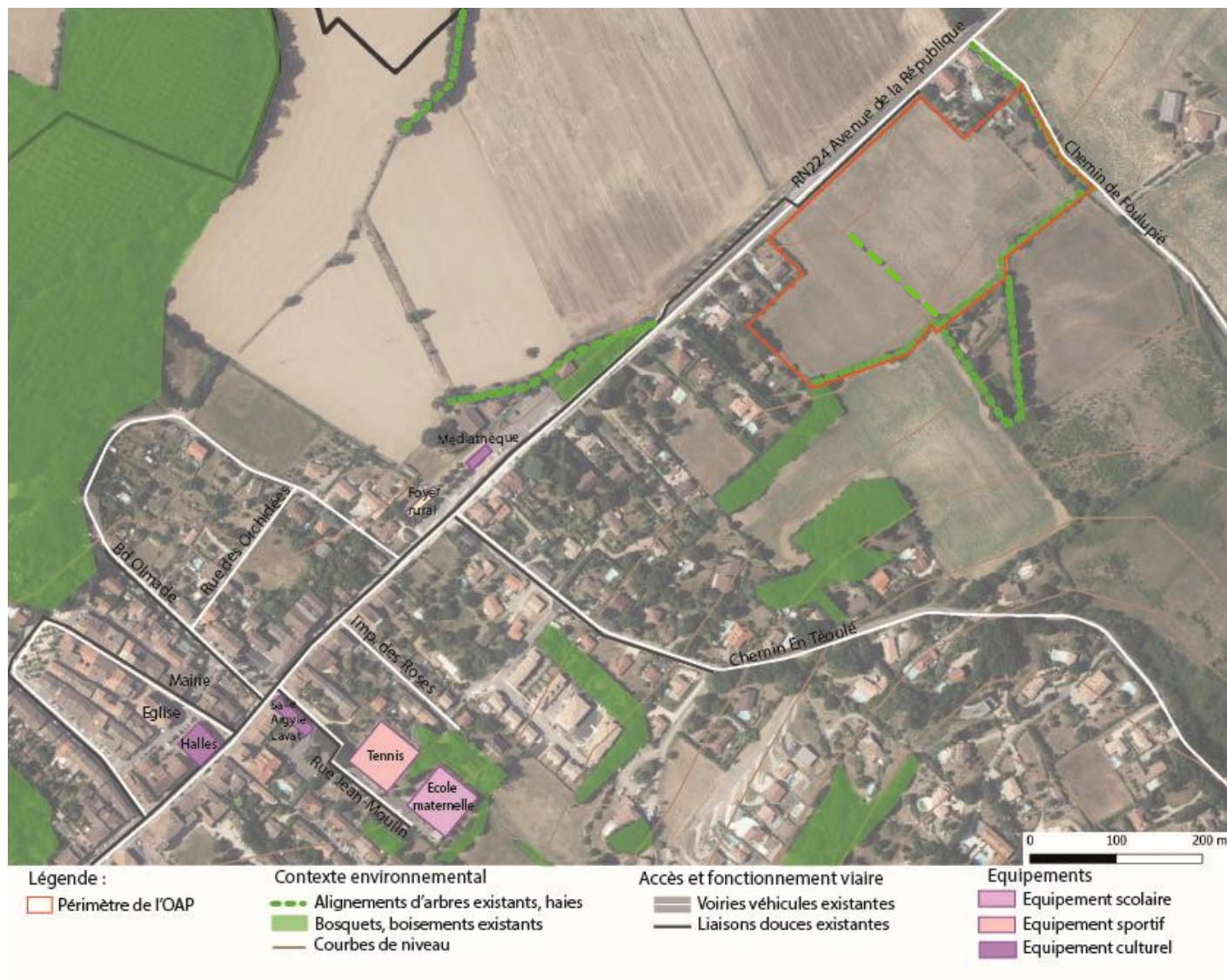
Le secteur possède une forte pente orientée Nord-Ouest avec un dénivelé d'environ 13 m, qui offre en limite sud de belles vues sur le clocher de la ville et les plaines agricoles aux alentours.



1. 2. 3 : vues depuis la RN 224. On observe les pentes, les haies champêtres et le profil de prairie ;
4. : la RN 224, ses aménagements piétons et cyclables ;
5. : point de vue sur le clocher de la ville et les plaines agricoles alentours.



Figure 3 : Relevé photographique du site, réalisation Paysages



Parti général d'aménagement



Objectifs généraux de l'OAP

- Proposer une diversité de types de logement (villas, logements intermédiaires et/ou collectifs),
- Adapter les constructions à la pente et au changement climatique,
- Soigner l'ambiance paysagère (points de vue...) et les transitions avec l'espace agricole,
- Entremêler la nature aux bâtis. Rechercher la création d'une zone de transition entre les zones naturelles, agricoles et forestières et le centre bourg à forte densité.
- Créer un bassin de rétention paysagé et planté, qui concilie les besoins en gestion des eaux pluviales et en espace d'agrément pour les futurs habitants,
- Créer un accès principal depuis la RN224, avec une voie de desserte qui permet le bouclage et le maillage de la zone, sans créer d'impasse, limiter les sorties sur le chemin de Foulupié
- Créer un espace collectif qualitatif, densément planté et valorisant l'entrée de la zone
- Favoriser les déplacements piétons et cycles à l'intérieur de la zone et vers le centre-bourg

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Proposer une mixité de typologies d'habitat

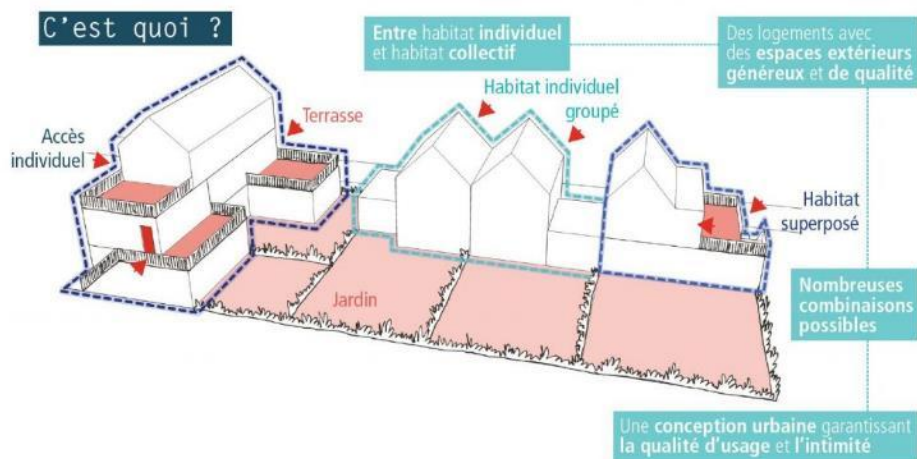
Il est attendu sur la zone une mixité dans les formes d'habitat, allant de la maison individuelle aux logements intermédiaires et/ou collectifs. Cette mixité de formes d'habitat s'accompagne de gradients de densité plus ou moins important, les plus fortes densités étant attendues à l'arrière du bassin de rétention des eaux, sur les parties les moins pentues.

Comme son nom l'indique, l'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et/ou agrégés.

3 critères cumulatifs doivent être respectés :

- Chaque logement a un accès individuel,
- La hauteur de la construction ne peut pas dépasser R+1,
- Chaque logement doit bénéficier d'un espace extérieur privatif (jardin, terrasses) dans le prolongement direct du logement. Cet espace doit représenter une surface au moins égale au quart de la surface du logement.

Les illustrations ci-dessous sont issues d'opérations réalisées sur d'autres territoires. Elles sont proposées afin d'éclairer l'opérateur sur l'objectif recherché.



Montlaur



Pechbonnieu

Figure 4 Illustration de l'habitat intermédiaire et de l'individuel continu, source CAUE 31 « Sobriété foncière et qualité du cadre vie dans les opérations d'aménagement »

Adapter la construction à la pente

Le choix de l'implantation des constructions se fait en tenant compte du contexte du terrain (ensoleillement, pente...).

Différentes solutions d'implantation sont possibles lorsque la parcelle est accidentée et en pente : construction avec sous-sol enterré (encastrement), ou niveaux décalés (à paliers), qui permettent d'intégrer la construction dans l'environnement immédiat.

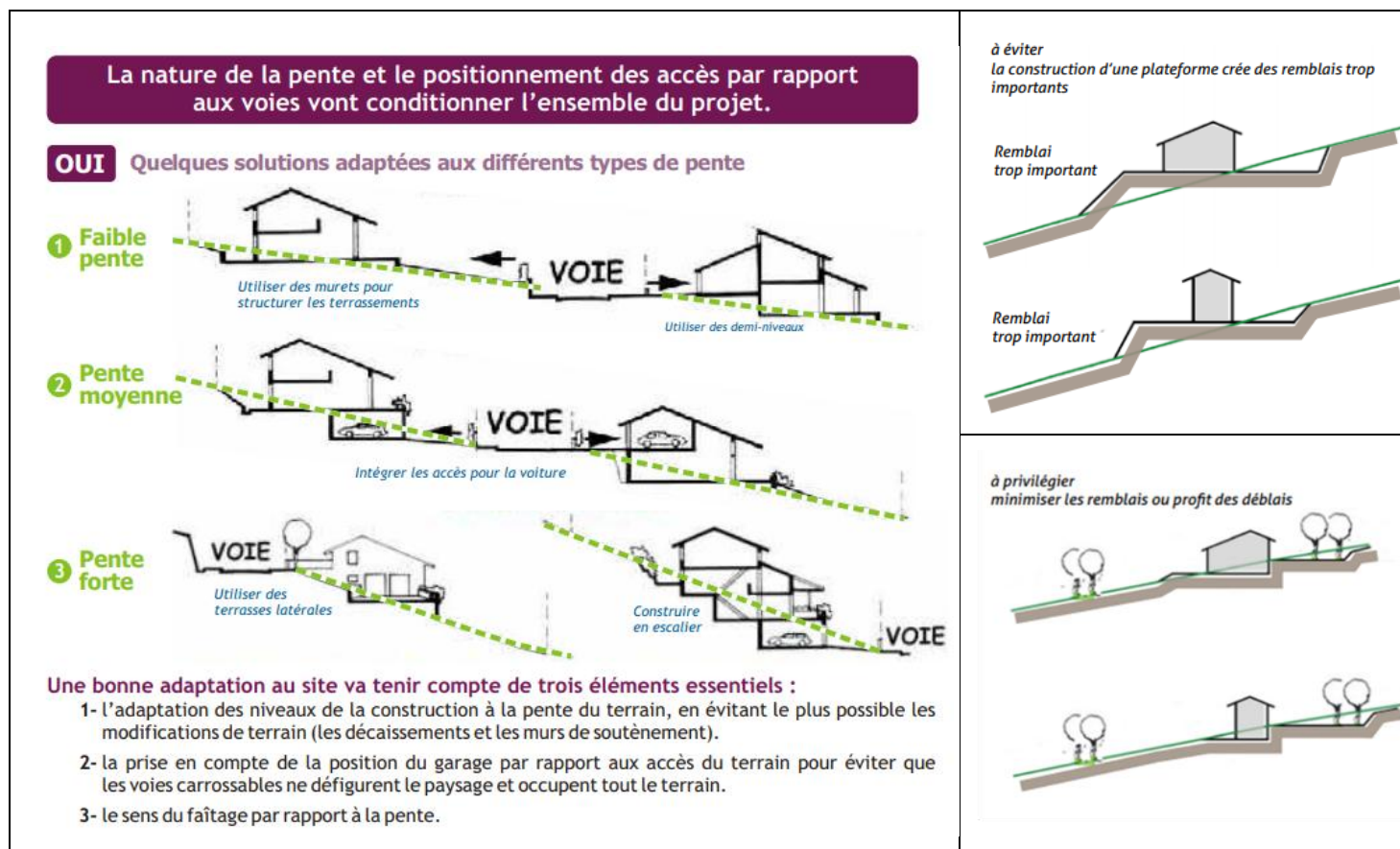


Figure 5 Source : CAUE31

Soigner les lisières de la zone et ménager des ouvertures sur le grand paysage

L'armature paysagère de la zone comprend la création d'une lisière végétale à ses limites ainsi que des surlargeurs à créer le long des voiries de dessertes pour devenir le support de lieux de vie communs, des jardins et des placettes qualitatives. Ces différents espaces, à dominante perméable, sont également le support de la récolte des eaux pluviales et des cheminements doux (piétons et vélos).

Une attention particulière doit être portée sur le chemin de Foulupié et sur l'arrière du bassin de rétention, visible depuis la RN224, en situation d'entrée de ville. L'implantation des constructions doit permettre la création d'un front bâti qualitatif et harmonieux. La réalisation d'un piéton cycle et l'aménagement de supports végétaux permettent une bonne insertion paysagère de l'ensemble. Le soin apporté aux transitions avec l'espace agricole, pour un dialogue paysager harmonieux, est essentiel.

Des points de vue sur le grand paysage et le patrimoine bâti à proximité (plaine agricole, clocher de l'église...) sont maintenus chaque fois que possible.

Créer des espaces collectifs qualitatifs

L'OAP comprend la création de plusieurs espaces collectifs, aux jonctions des continuités arborées à restaurer ou à créer, afin de favoriser à la fois la nature en ville et le cadre de vie agréable pour les habitants du quartiers et au-delà. Les espaces communs doivent être conçus de manière qualitative, densément plantés et arborés de manière à créer des lieux d'ombrage,

disposant notamment de mobiliers de repos, des cours et des placettes-jardins valorisant l'entrée de l'opération. Il s'agira de limiter l'imperméabilisation du sol pour réduire l'effet ilots de chaleur urbaine.

Les plantations seront réalisées à l'aide d'essences locales : espaces végétalisés de pleine terre de type couvre-sols, bosquets d'arbustes, ...

Des aménagements innovants ou atypiques pourront être recherchés, afin d'affirmer l'image d'un quartier convivial et vivant.



Figure 6 Exemple d'aménagements d'espaces collectifs

Adapter la construction au changement climatique

Les constructions devront à minima répondre aux normes en vigueur d'un point de vue de la réglementation thermique. Pour rappel, depuis 2020 une nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve s'applique : le RE 2020. Celle-ci s'applique notamment aux maisons individuelles et aux logements collectifs, ainsi qu'aux bureaux.

L'orientation du bâtiment devra être choisie afin de maximiser les apports énergétiques naturels l'hiver (en fonction de l'exposition au Soleil, aux vents dominants, etc.).

Par sa conception, le bâtiment devra également se protéger du soleil et de la chaleur en été. Il est par exemple recommandé de mettre en place des protections solaires (pare-soleil, débords de toit, stores, brises soleil orientables, végétation, etc.) et de privilégier une couleur claire pour les façades, les stores et les volets.

Les bâtiments gagneront à être conçus avec des principes bas-carbone, avec des constructions limitant leur empreinte sur le réchauffement climatique, notamment par l'utilisation de matériaux biosourcés et renouvelables. Une compacité visant à favoriser la sobriété énergétique sera également recherchée.

L'utilisation des énergies renouvelables est à favoriser, sous condition d'une bonne insertion paysagère.

Limiter l'éclairage extérieur

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairage nocturne, créant une rupture aux continuités écologiques pour les espèces lucifuges comme les chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, l'éclairage nocturne des espaces collectifs devra être limité. Pour cela, les dispositifs d'éclairage pourront être équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.

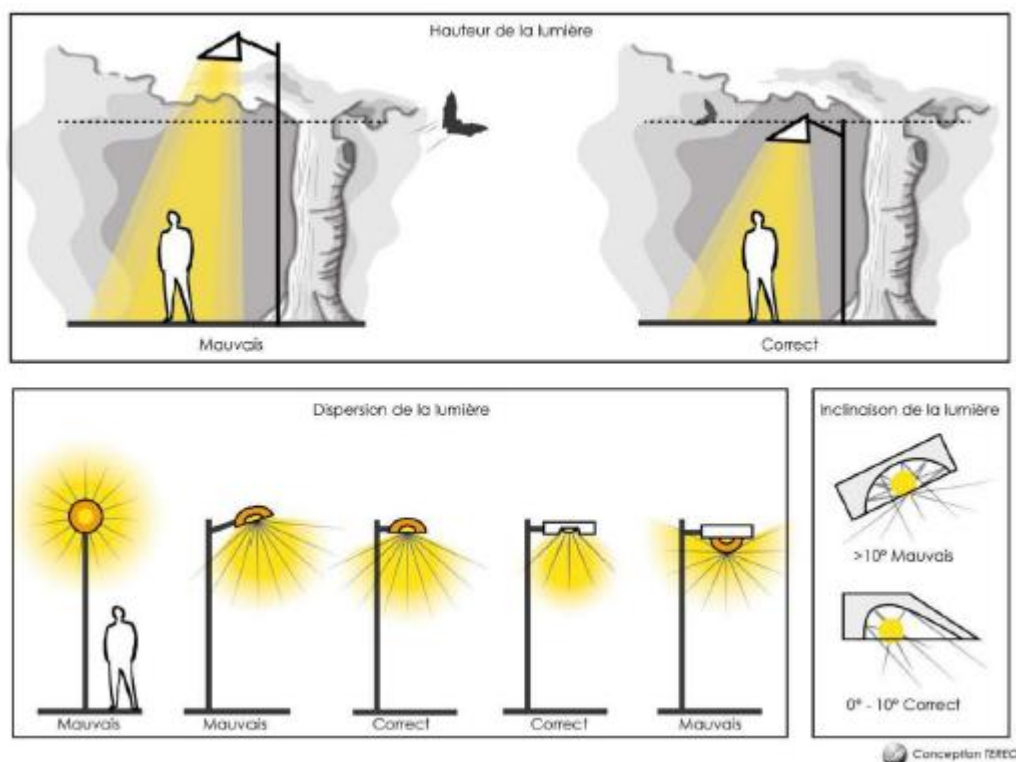


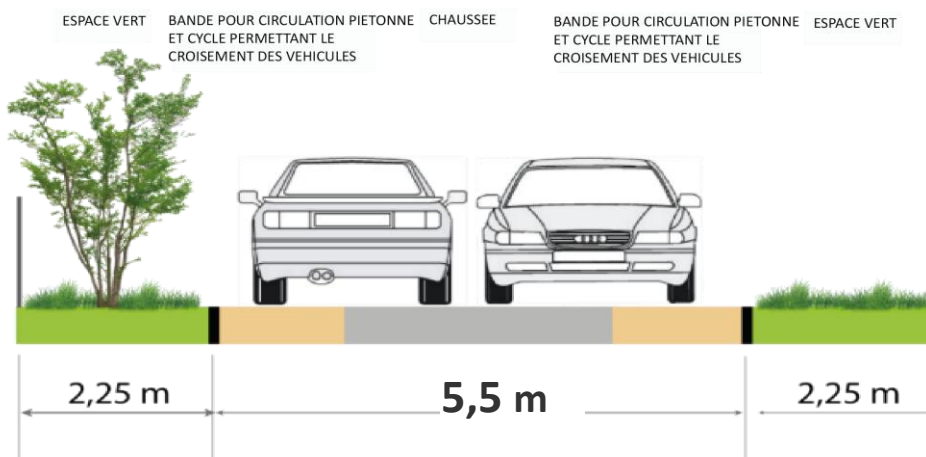
Figure 7 : Principe relatif à l'éclairage, source : Conception TERE0

Accès et fonctionnement viaire

Voie de desserte à créer

Un accès principal (et unique pour la voiture) est à créer depuis la RN 224, qui nécessite un aménagement adapté à l'intensité du trafic (accès sécurisé).

La voie de desserte et les cheminements doux créés sont optimisés et rationalisés : les voies desservant des parcelles de part et d'autre sont privilégiées. Ces voiries devront être de type « voirie partagée » et respecter les principes de composition ci-contre (compatibilité recherchée, coupe proposée à titre indicatif).



La voie est composée d'une chaussée et de deux voies réservées aux modes doux (piétons et cycles) d'une largeur minimale de 1.4 mètre de part et d'autre de la chaussée, l'ensemble occupe une emprise de 5.5 m maximum.

La voie de desserte à créer permet le bouclage et le maillage de l'ensemble de la zone sans créer d'impasse. Elle apporte de la qualité dans la composition des espaces publics et sécurise les déplacements par la limitation de la vitesse de circulation des véhicules motorisés, par la végétalisation et par un traitement approprié des revêtements qui évite la monotonie.

L'ambiance recherchée est celle d'une rue apaisée, accompagnée de plantations arbustives et/ou arborées.



Figure 8 Exemple de voiries partagées

Une voie secondaire exclusivement piéton et vélo est créée à l'Est, le long du chemin de Foulupié, qui prend alors un profil plus urbain, mais qui doit être réfléchi pour que le dialogue avec l'espace agricole soit soigné, et qui facilite l'accès à la piste cyclable de la RN224 et au-delà au bourg-centre et ses commerces/services.

Stationnements

Pour la gestion des besoins en stationnement hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un côté de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. À l'inverse, les stationnements en épi, en bataille, conduisant au surdimensionnement de ces espaces le long des voies sont à éviter. Le nombre de places de stationnements doit être limité de manière à atténuer l'effet « parking ». Des

bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus esthétiques .

Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, des revêtements perméables adaptés au stationnement des véhicules sont recherchés.

Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser une zone à dominante d'habitat.

L'opération doit permettre la construction de 65 à 75 logements sur le site.

Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 15% de logement locatif social¹.

Desserte par les réseaux

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire sur la RN224.

Réseau d'eaux pluviales

La pente présente un dénivelé assez important. La gestion des eaux pluviales se fait donc de plusieurs façons :

- Privilégier l'infiltration, en combinant la limitation de l'imperméabilisation des sols, et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour réduire au maximum les débits à traiter,
- Etant donné la pente et le nombre de constructions, il est anticipé une incompatibilité technique à gérer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle. Il est donc attendu la réalisation d'un réseau de gestion des eaux pluviales, qui organise le cheminement et le stockage provisoire de l'eau sur des espaces communs (espaces verts, voies de circulation, zones de stationnement, aires de jeux, bassin de récolte de rétention d'entrée de zone).

Les plantations et enherbements au sein des bassins de récolte d'eaux pluviales sont privilégiés par rapport à la création de bassins bâchés, en favorisant des berges douces et des formes naturelles.

¹ Voir chapitre III. 1. 4

Tous les dispositifs font l'objet d'un traitement paysagé intégré à l'échelle de la zone.



Figure 9 Exemples d'aménagements de voies douces, de noues végétalisées et de bassins d'orage, source AERM

Phasage et modalités de mise en œuvre

Les modalités de mise en œuvre doivent privilégier une opération d'aménagement d'ensemble.

3 phases d'aménagement sont attendues :

- Phase 1 : ouverture sans délai à partir de l'approbation de la modification 1 du PLU. 25 à 35 logements environ, sous réserve de capacité des réseaux d'assainissement suffisant.
- Phase 2 : les permis de construire pourront être délivrés à partir du 1^{er} janvier 2027. 20 logements environ, sous réserve de capacité des réseaux d'assainissement suffisant.
- Phase 3 : les permis de construire pourront être délivrés à partir du 1^{er} janvier 2028. 20 logements environ, sous réserve de capacité des réseaux d'assainissement suffisant.



II.2. CREATION DE L'OAP « LES LILAS »

Secteurs OAP	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements
OAP spatialisées habitat		
OAP HAB 1 - Foulupié	3,9 ha	65 à 75 logements
OAP HAB 2 - Lilas	1,4 ha	15 à 20 logements, dont 2 logements vacants
OAP HAB 3 - Silos	0,4 ha	20 à 25 logements



Figure 10 Repérage des OAP

Éléments de contexte et enjeux

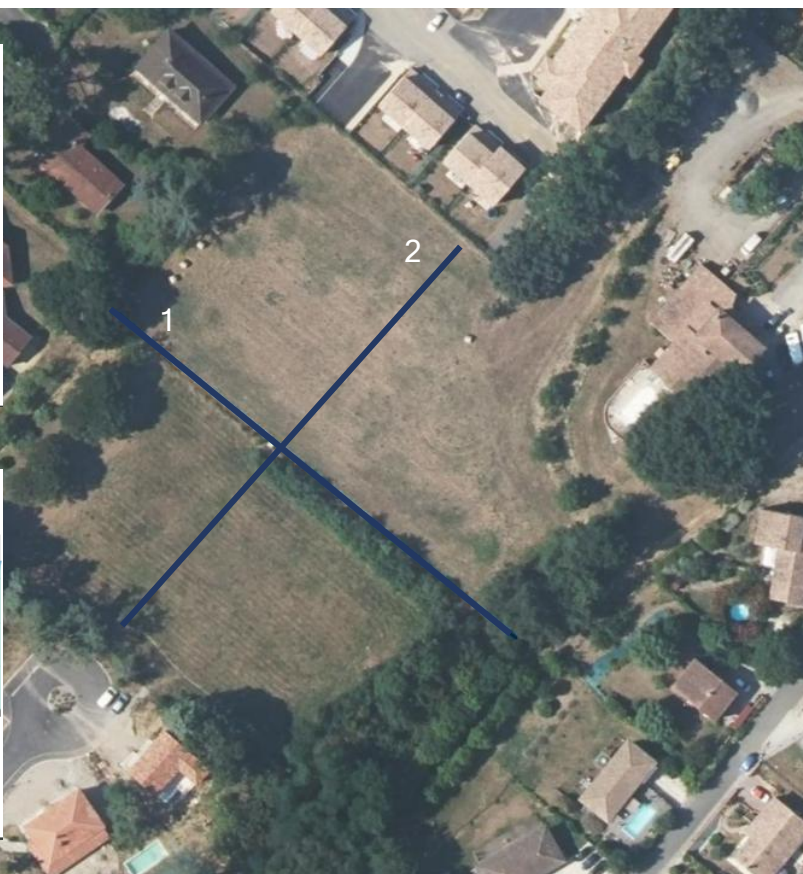
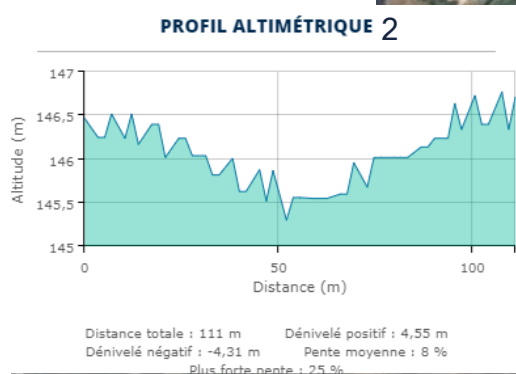
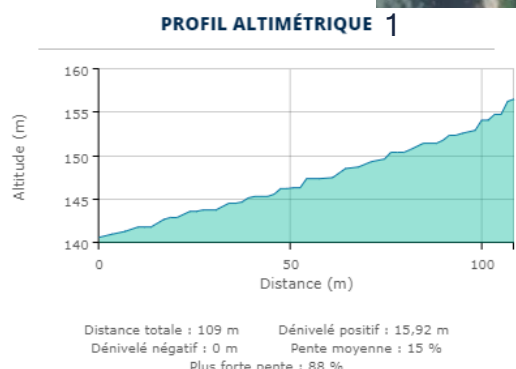
Le secteur concerné par l'OAP des Lilas est situé au sud-est du centre-bourg, accessible à pied à moins de 5 minutes.

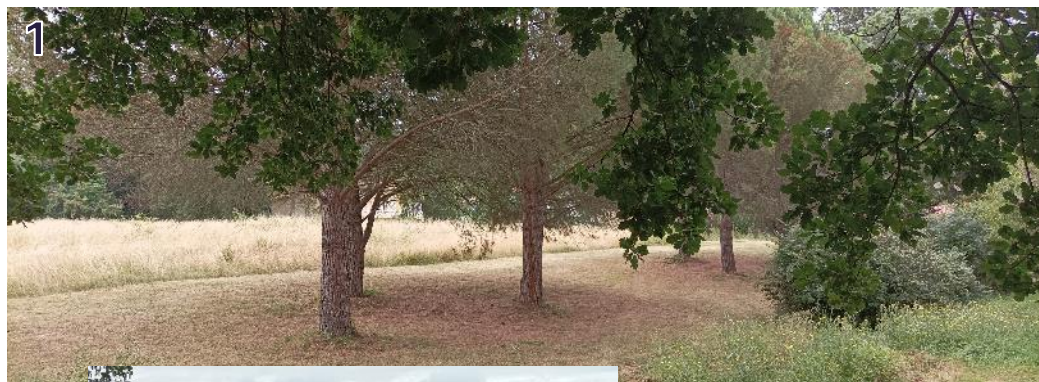
Le terrain est bordé :

- Au nord-ouest par l'école maternelle, accessible depuis l'impasse des Lilas par un chemin piétonnier, et par 2 maisons individuelles, dont l'accès se fait depuis l'impasse des Roses. Ce secteur est largement concerné par des équipements scolaire, sportif, culturel et le parking public permettant leur accès.
- Au nord par le quartier résidentiel des Jardins de Bouconne, encore pour partie inhabité car en cours de réalisation, composé de petits collectifs et de maisons individuelles mitoyennes à l'interface avec la zone des Lilas.
- Au nord-est par une maison individuelle, accessible par la rue Les Vigneriers, implantée sur une grande parcelle qui comprend l'accès actuel de la zone des Lilas pour l'agriculteur.
- A l'est et au sud par des boisements de chênes, véritable coulée verte implantée sur les espaces les plus pentus et support d'un cheminement piéton prisé des riverains, parallèle à l'impasse des Hauts du Barry.
- Au sud-ouest, par le lotissement des Lilas, en cours de réalisation, comprenant pour lors 2 maisons sur les 6 projetées, et au sein duquel une raquette de retournement a été réalisée permettant un raccordement aisé à la zone concernée par l'OAP.

Actuellement, le secteur a une vocation agricole pour ce qui est des parcelles au nord de la haie et de son fossé, qui coupe la zone en 2. Ces parcelles sont déclarées en tant que surfaces gelées sans production (au Registre Parcellaire Graphique de 2021).

Le secteur possède une forte pente orientée Nord-Ouest - Sud-Est avec un dénivelé d'environ 17 m (1), qui offre en limite sud-est de belles vues sur le clocher de la ville et au loin les terres agricoles, notamment depuis le sentier sous les boisements.





1.: Vue depuis la cour de l'école maternelle, en direction de la raquette de retournement du lotissement des Lilas, au premier plan, boisements de pins et aménagements pour la gestion du pluvial ;

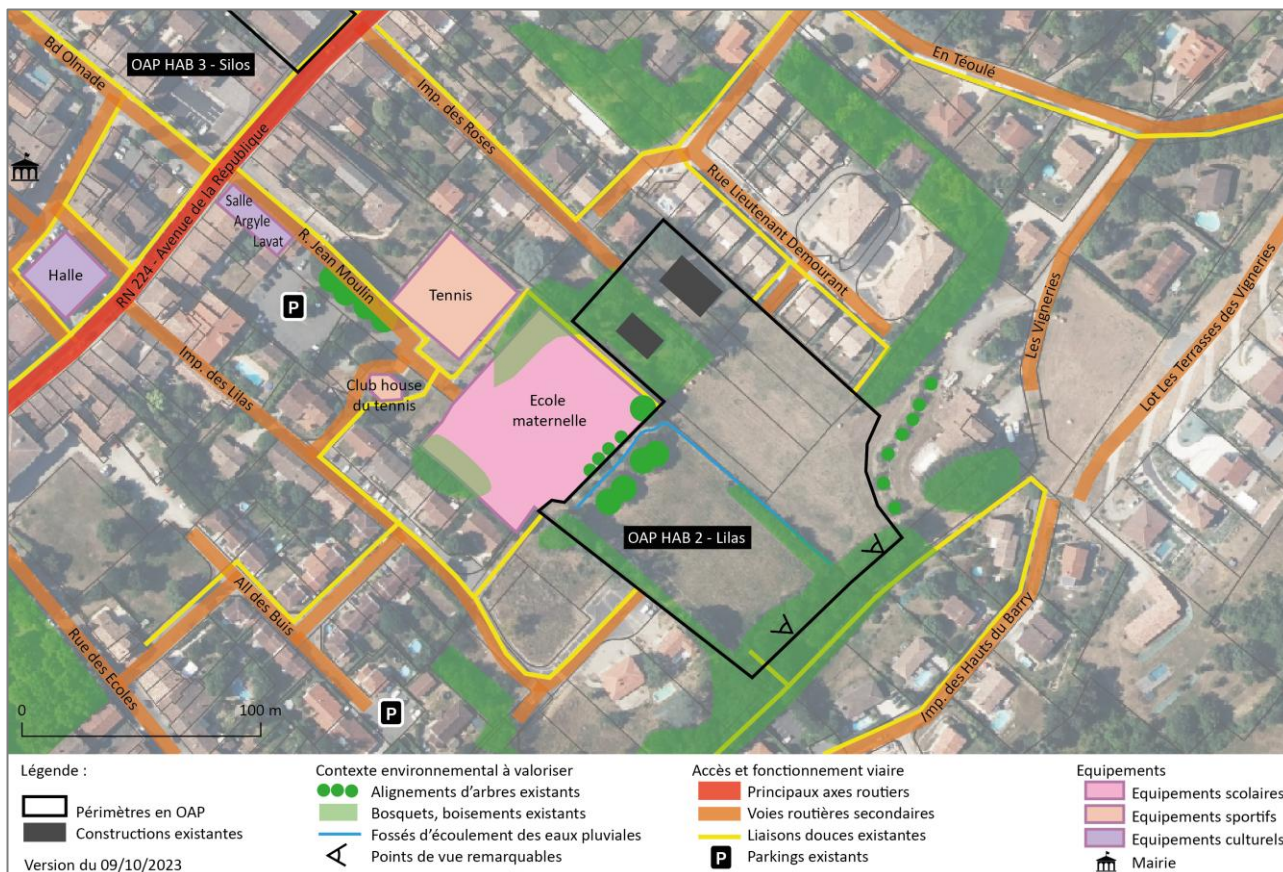


2. : Vue depuis la voirie d'attente du quartier des Jardins de Bouconne ;

3. 4. : Vue sur le clocher depuis le sentier boisé à l'est et escaliers d'accès au sentier ;



5. Vue depuis la raquette de retournement du lotissement des Lilas, à l'arrière-plan vue sur les maisons individuelles mitoyennes des Jardins des Lilas, bordant la zone concernée par l'OAP.



Enjeux principaux

- L'optimisation d'une dent creuse, qui permet de repenser le fonctionnement global de la zone,
- Le maillage et l'accroche avec les opérations en cours située au sud-ouest (lotissement des Lilas) et au nord (Jardins de Bouconne), et le raccordement aux équipements à proximité,
- La préservation et la valorisation des principaux éléments naturels d'intérêt, et particulièrement les boisements sur les pentes,
- La prise en compte du relief dans l'aménagement du projet et la préservation des vues sur le centre historique (clocher de l'église, ...).

Parti général d'aménagement



Objectifs généraux de l'OAP

- Assurer un bon maillage de la zone et réussir son insertion dans le tissu existant,
- Préserver et renforcer une coulée verte arborée, support de cheminements piétons qualitatifs,
- Maintenir des ouvertures sur le grand paysage,
- Adapter les constructions à la pente,
- Conserver les fossés et les aménagements de gestion des eaux pluviales existants.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Implantation des formes urbaines et architecturales

L'opération favorise des typologies de construction différenciées en fonction des lieux. Les constructions les plus hautes (petit collectif) sont implantées dans la partie la plus basse du périmètre, à l'arrière de l'école maternelle, néanmoins éloignée par le maintien d'un maximum de spécimens arborés (pins).

A proximité de l'opération des Jardins de Bouconne, il sera recherché une cohérence avec le tissu bâti existant (maisons mitoyennes en R+1), la connexion par les arrières des constructions, favorisant la création d'extérieurs agréables malgré une taille de parcelle réduite.

Les espaces les plus pentus présentent des parcelles plus grandes, davantage adaptées au relief et au maintien des ouvertures visuelles sur le grand paysage.

L'aménagement d'une voie de connexion de la zone jusqu'à l'impasse des roses est l'occasion de réaliser une opération de rénovation ou de réhabilitation des 2 maisons aujourd'hui vacantes.

Préserver et renforcer une coulée verte arborée, support de cheminements piétons qualitatifs

Les boisements de chênes en limite Est sont maintenus autant que possible et constituent une coulée verte qui offre de beaux atouts à valoriser pour les riverains : support de déplacements doux, cadre de vie agréable, îlot de fraîcheur... en plus de jouer un rôle localement important pour la biodiversité. La fonctionnalité écologique est également renforcée par la création d'une lisière végétale permettant de rétablir une continuité rompue avec les boisements en limite est du quartier des Jardins de Bouconne. Il s'agit de réserver une épaisseur de 3 à 4 m pour y installer des bosquets de sujets arborés diversifiés et d'essences locales à petit, moyen et grand développement.

Le maintien et l'extension d'un cheminement piéton qualitatif permet à cet endroit de laisser les vues ouvertes sur le grand paysage. Des alternances entre bâtis et petites poches d'espaces paysagers sont à rechercher pour préserver ces vues.

Adapter la construction au changement climatique

Les constructions devront a minima répondre aux normes en vigueur d'un point de vue de la réglementation thermique. Pour rappel, depuis 2020 une nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve s'applique : le RE 2020. Celle-ci s'applique notamment aux maisons individuelles et aux logements collectifs, ainsi qu'aux bureaux.

L'orientation du bâtiment devra être choisie afin de maximiser les apports énergétiques naturels l'hiver (en fonction de l'exposition au Soleil, aux vents dominants, etc.).

Par sa conception, le bâtiment devra également se protéger du soleil et de la chaleur en été. Il est par exemple recommandé de mettre en place des protections solaires (pare-soleil, débords de toit, stores, brises soleil orientables, végétation, etc.) et de privilégier une couleur claire pour les façades, les stores et les volets.

Les bâtiments gagneront à être conçus avec des principes bas-carbone, avec des constructions limitant leur empreinte sur le réchauffement climatique, notamment par l'utilisation de matériaux biosourcés et renouvelables. Une compacité visant à favoriser la sobriété énergétique sera également recherchée.

L'utilisation des énergies renouvelables est à favoriser, sous condition d'une bonne insertion paysagère.

Limiter l'éclairage extérieur

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairage nocturne, créant une rupture aux continuités écologiques pour les espèces lucifuges comme les chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, l'éclairage nocturne des espaces collectifs devra être limité. Pour cela, les dispositifs d'éclairage pourront être équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.

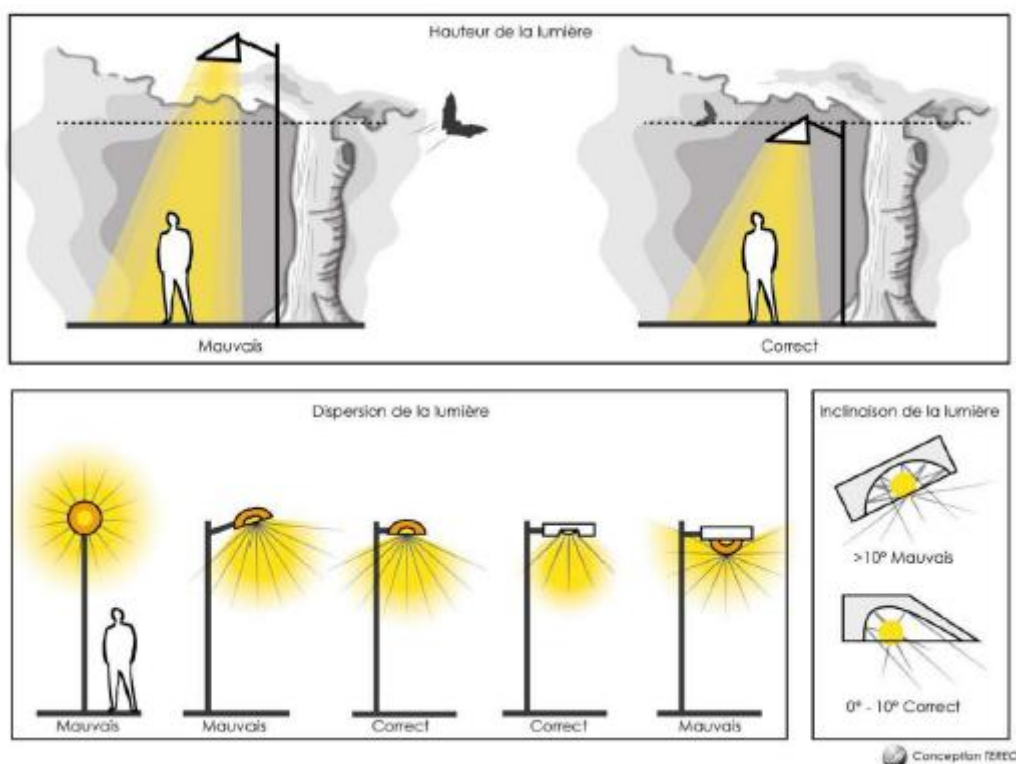


Figure 11 : Principe relatif à l'éclairage, source : Conception TERE0

Adapter la construction à la pente

Le choix de l'implantation des constructions se fait en tenant compte du contexte du terrain (ensoleillement, pente...).

Différentes solutions d'implantation sont possibles lorsque la parcelle est accidentée et en pente : construction avec sous-sol enterré (encastrement), ou niveaux décalés (à paliers), qui permettent d'intégrer la construction dans l'environnement immédiat.

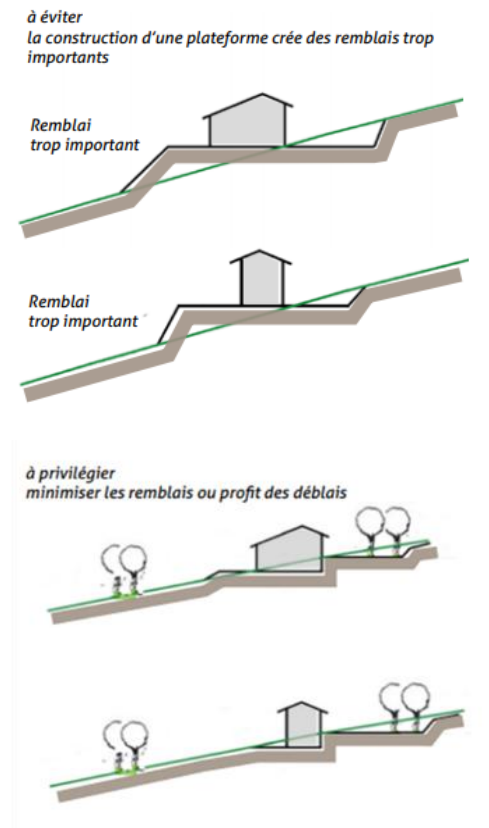
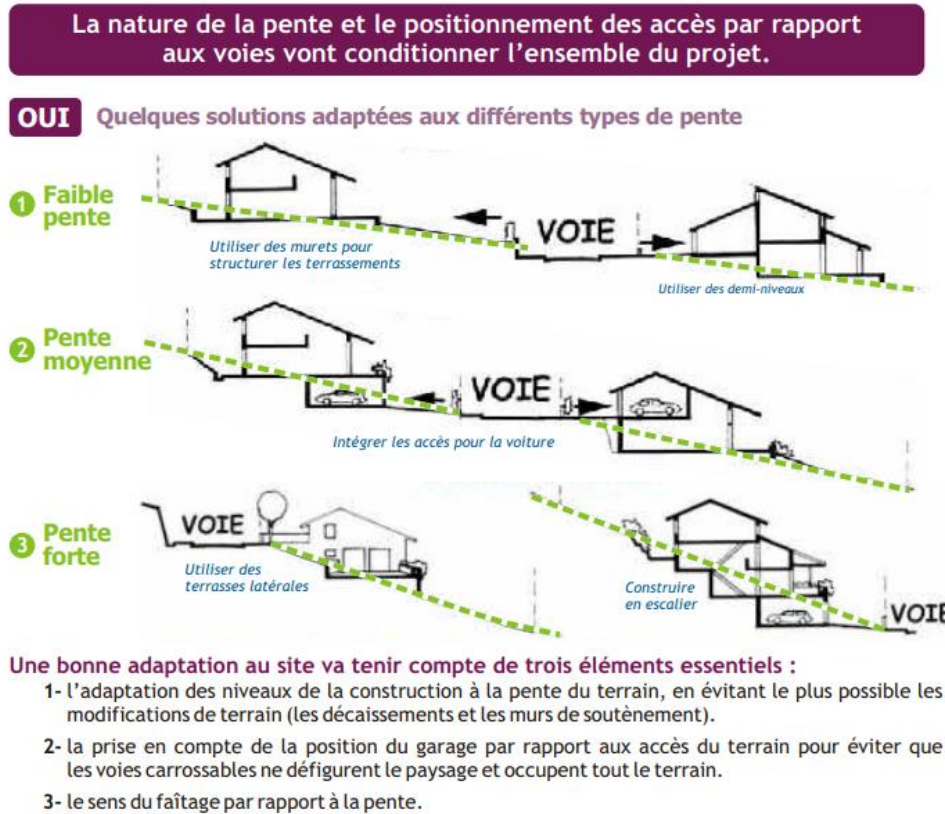


Figure 12 Source : CAUE 31

Accès et fonctionnement viaire

Assurer un bon maillage de la zone et réussir son insertion dans le tissu existant

L'objectif principal est d'assurer un bon maillage de la zone et de réussir son insertion dans le tissu existant. Les voies qui traversent le secteur créent des connexions avec les opérations en cours, au Sud-Est et au Nord-Ouest, et sont également l'occasion de repenser les liaisons entre le centre-bourg, les équipements (école maternelle, tennis, foyer rural, médiathèque municipale...) et l'arrière du bourg, jusqu'au lotissement récent des Terrasses des Vigneries.

Il s'agira également de prévoir des accès qui ne surchargent pas des voiries étroites de rabattement sur la route nationale, avenue de La République.

Une voie de desserte en sens unique permet de desservir l'OAP. Elle prend appui sur la raquette de retournement du lotissement des Lilas et sur la raquette de retournement du lotissement des

Lilas et la voirie d'attente de la rue du Lieutenant Demourant. Une sortie secondaire est envisagée pour quelques lots sur l'impasse des roses.

Pour un fonctionnement optimal des déplacements sur la zone, 2 secteurs hors de l'OAP sont identifiés en tant qu'« articulation à repenser », qui génèrent aujourd'hui des dysfonctionnements :

- Le secteur impasse des roses / voie du lotissement les jardins de Bouconne, aujourd'hui privée. Ces 2 voiries ne sont pas connectées.
- Le secteur impasse des Hauts du Barry, Lotissement des terrasses des Vigneriers qui ne sont pas interconnectées, ni entre elles, ni avec la voie privée Les Vigneriers et la liaison douce sous le boisement en limite de l'OAP des Lilas.

Stationnements

Pour la gestion des besoins en stationnement hors parcelle, le stationnement longitudinal, aménagé sur un ou deux côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des habitants tout en limitant l'emprise de l'espace public. Des bandes plantées et des arbres viennent agrémenter ces parkings afin de les rendre plus esthétiques. Celle-ci présentent des essences locales, adaptées au changement climatique, l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est à proscrire.

Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, des revêtements perméables adaptés au stationnement des véhicules sont recherchés.

Les cheminements doux

En complément du maillage viaire de l'opération, des cheminements doux viennent desservir le site. Ce réseau favorisera les connexions en particulier vers la coulée verte au Sud-Est de l'opération et vers les principaux équipements de la commune, en premier lieu duquel l'école maternelle toute proche, mais également vers nord de la zone.

Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif de programmation de l'opération est de réaliser une zone à dominante d'habitat.

L'opération doit permettre la construction de 15 à 20 logements sur le site, dont 2 logements vacants rénovés ou requalifiés.

Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 10% de logement locatif social, soit 1 à 2 logements.

Desserte par les réseaux

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée, par raccordement gravitaire, au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant situé en limite d'OAP, en limite de la parcelle AB 320 (parcelle de l'école maternelle).

Réseau d'eaux pluviales

Sur la parcelle de l'école maternelle, les eaux pluviales sont collectées par des fosses, situées en limite sud-ouest et au centre de la zone, à l'emplacement actuel de la haie champêtre, et dirigées vers un point bas, sous les pins à l'arrière de l'école. Ce réseau doit être maintenu fonctionnel et ne pas être surchargé, en privilégiant l'infiltration en combinant la limitation de l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour réduire au maximum les débits à traiter.

II.3. CREATION DE L'OAP « SILOS »

Secteurs OAP	Surface globale de l'OAP	Potentiel indicatif de production de logements
OAP spatialisées habitat		
OAP HAB 1 - Foulupié	3,9 ha	65 à 75 logements
OAP HAB 2 - Lilas	1,4 ha	15 à 20 logements, dont 2 logements vacants
OAP HAB 3 - Silos	0,4 ha	20 à 25 logements



Figure 13 Repérage des OAP

Éléments de contexte et enjeux

Le secteur « Silos » se situe à l'est du centre bourg, à environ 150m des halles en longeant la RN224 Avenue de la République. Il est aujourd'hui occupé par 3 silos d'envergure, aujourd'hui désaffectés, qui témoignent de l'ancien passé agricole de la commune, lorsqu'il s'agissait de l'activité principale de la vallée de la Save.

Les silos constituent un front bâti en R+2, et sont bordés de logements et de garages. Ils sont aujourd'hui délabrés et les diagnostics réalisés sur leur structure concluent à la présence d'amiante.

A l'arrière, un terrain plat et enherbé, non utilisé à des fins agricoles, prolonge le secteur jusqu'à la rue des Orchidées, étroite et aujourd'hui concernée par des problématiques de stationnement des riverains et de collecte des déchets en raison de cette étroitesse.

Planche photo en page suivante :

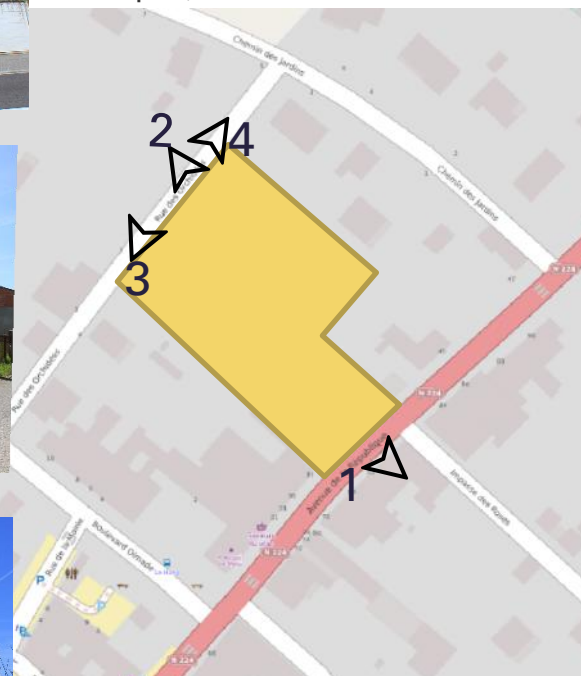
1. Vue sur les Silos depuis la N224 Avenue de la République et le front de rue bâti existant
2. Vue depuis la rue des Orchidées, un terrain plat, enherbé
3. et 4. Rue des Orchidées, étroitesse et stationnements sur voie



1. : Vue sur les Silos depuis la N224 Avenue de la République et le front de rue bâti existant



2. : Vue depuis la rue des Orchidées, un terrain plat, enherbé



3. 4. : Rue des Orchidées, étroitesse et stationnements sur voie



→ La requalification d'un site stratégique en cœur de bourg

Parti général d'aménagement



- Démolir les anciens silos et reconstruire en front de rue, dans des volumes se rapprochant autant que possible des bâtiments existants,
- Créer une sortie sur la RN 224,
- Limiter au maximum les nouveaux apports de véhicules sur la rue des Orchidées,
- Permettre la construction d'une diversité de logements en taille (T1 à T5), en forme (rdc à R+2, petits collectifs et maisons individuelles) et en population accueillie (logements sociaux, logements seniors...),
- Création d'un espace public de type placette de cœur d'îlot.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le préalable à l'aménagement de la zone repose dans un premier temps sur la démolition des bâtiments des anciens silos. Dans un second temps, l'aménagement proposé est celui d'un quartier dense, avec une mixité de formes d'habitat, variant notamment les hauteurs du rez-de-chaussée au R+2.

Le front de rue sera reconstitué sur la RN224, à l'alignement de la voie, par la création de petits collectifs en R+2, ce qui permettra de conserver les volumes occupés actuellement par les silos et de respecter les qualités patrimoniales de la voie existante.

Un front de rue sera constitué également côté rue des Orchidées, avec un retrait de 3 mètres par rapport à la voie, et des hauteurs plus basses, en Rez-de-chaussée et en R+1. Le principe étant celui de respecter une harmonie par rapport aux habitations existantes et de réaliser une transition douce. Le retrait de 3 mètres permettra de mieux gérer le stationnement et les déplacements des riverains sur cette rue étroite.

Au centre, des maisons groupées pouvant monter jusqu'au R+2 sont implantées de part et d'autre d'une voirie interne pour créer un « effet rue » sur des parcelles étroites permettant aux constructions de bénéficier d'un espace extérieur bien exposé. Les bâtiments alternent ainsi des volumes et des hauteurs diversifiées. Il conviendra de veiller à ce que les bâtiments les plus hauts soient situés en retrait par rapport aux limites de la zone et que les espaces extérieurs permettent le maintien d'une zone tampon par rapport au voisinage existant.

Adapter la construction au changement climatique

Les constructions devront à minima répondre aux normes en vigueur d'un point de vue de la réglementation thermique. Pour rappel, depuis 2020 une nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve s'applique : le RE 2020. Celle-ci s'applique notamment aux maisons individuelles et aux logements collectifs, ainsi qu'aux bureaux.

L'orientation du bâtiment devra être choisie afin de maximiser les apports énergétiques naturels l'hiver (en fonction de l'exposition au Soleil, aux vents dominants, etc.).

Par sa conception, le bâtiment devra également se protéger du soleil et de la chaleur en été. Il est par exemple recommandé de mettre en place des protections solaires (pare-soleil, débords de toit, stores, brises soleil orientables, végétation, etc.) et de privilégier une couleur claire pour les façades, les stores et les volets.

Les bâtiments gagneront à être conçus avec des principes bas-carbone, avec des constructions limitant leur empreinte sur le réchauffement climatique, notamment par l'utilisation de matériaux biosourcés et renouvelables. Une compacité visant à favoriser la sobriété énergétique sera également recherchée.

L'utilisation des énergies renouvelables est à favoriser, sous condition d'une bonne insertion paysagère.

Limiter l'éclairage extérieur

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairage nocturne, créant une rupture aux continuités écologiques pour les espèces lucifuges comme les chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, l'éclairage nocturne des espaces collectifs devra être limité. Pour cela, les dispositifs d'éclairage pourront être équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.

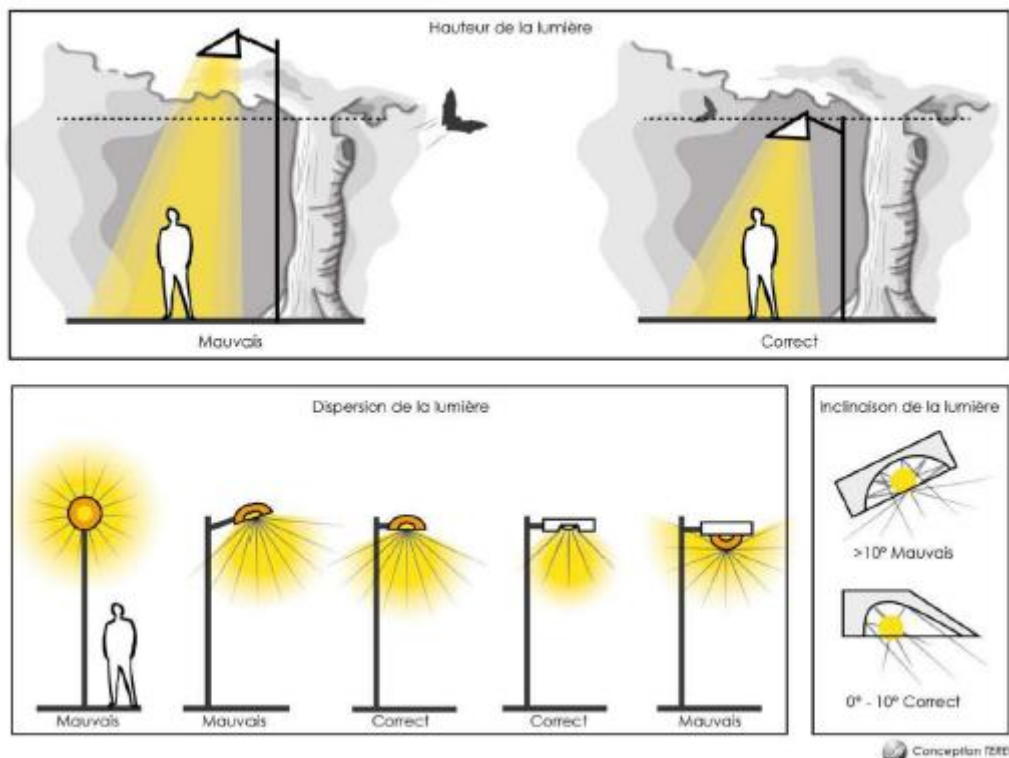


Figure 14 : Principe relatif à l'éclairage, source : Conception TERE0

Accès et fonctionnement viaire

L'accès à la zone se fait depuis la RN224, ce qui est rendu possible par la démolition des silos. La voie de desserte centrale permet d'accéder à toutes les constructions et aux garages. Le stationnement longitudinal, aménagé des 2 côtés de la voie, permet de répondre efficacement aux besoins des visiteurs, et en particulier le personnel médical.

Un traitement qualitatif est attendu de cette voie de desserte, notamment par un traitement paysager approprié. **L'ambiance recherchée étant celle d'un « village rue » végétalisé et arboré.** Une mise à distance des véhicules par rapport aux parcelles privées est préconisée par le biais de massifs plantés, ou de murets bas, par exemple.

Afin d'atténuer l'effet « parking », les places de stationnements sont à alterner avec des plantations arborées et arbustives, de manière à créer un cadre végétal dense et limiter visuellement la présence des véhicules. Des fosses de plantations généreuses, des surfaces perméables tenues à l'écart du tassement (circulations piétonnes et véhicules) doivent être mis en place chaque fois que cela est possible. Les essences végétales utilisées devront être locales et adaptées au changement climatique. L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est à proscrire.

Le revêtement de sol de ce type d'espace à dominante minérale doit être qualitatif et au service d'une image apaisée de l'espace public. Il s'agit de limiter au maximum le vocabulaire routier induit par l'enrobé et la multiplication de bordures.

L'accès automobile depuis la rue des orchidées est à limiter strictement aux services d'urgence, mais doit permettre la continuité des déplacements en mobilité active, depuis la rue de la République, tout en ne donnant pas l'impression d'un quartier clos. L'emprise de la chaussée est à réduire au maximum mais doit s'accompagner d'une aire de retournement, permettant aux véhicules d'urgence de manœuvrer rapidement. Les revêtements de sol de cette voie de desserte peuvent également faire l'objet d'un traitement particulier et se différencier de l'enrobé traditionnel pour donner à apprécier le caractère apaisé de la voie et lui donner l'aspect d'un chemin plus que d'une voirie.

Du mobilier urbain pourrait compléter l'aménagement de l'aire de retournement, afin de créer **un espace public de type placette de cœur d'îlot**. Cet espace public permettra également de créer une aération paysagère.

Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

L'opération doit permettre la construction de 20 à 25 logements sur le site.

Dans les conditions prévues par le règlement, les opérations de construction de logements devront contenir au minimum 10% de logement locatif social.

Le programme de construction doit également permettre de diversifier les logements produits : diversité des types de logements (T1 à T5) et création de 4 logements seniors.

Desserte par les réseaux

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire sur la RN224.

Réseau d'eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fait donc de plusieurs façons :

- Privilégier l'infiltration, en combinant la limitation de l'imperméabilisation des sols, et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour réduire au maximum les débits à traiter,
- En cas d'impossibilité technique à traiter l'ensemble des eaux pluviales, l'opération doit prévoir la réalisation d'un système de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération.

III.OAP A VOCATION ECONOMIQUE



III.1. CREATION DE L'OAP PECHIOU



Figure 15 Repérage des OAP

Éléments de contexte et enjeux

Secteurs OAP	Surface globale de l'OAP
OAP spécialisée économie	
OAP ECO 1 - Pechiou	2,7 ha

Le secteur de l'OAP de Pechiou se situe à l'entrée Ouest du bourg, en bordure de la RN224, qui deviendra route départementale début 2024. A vocation économique dans sa majeure partie (zonage UE), la limite Ouest du secteur est déjà aménagée et occupée par 3 constructions d'activités, de commerce automobile et de ferronnerie, et 2 constructions d'habitation.

Le secteur est bordé à l'Est par le cimetière et une clinique vétérinaire et est en partie zoné en UP, zone dédiée à de l'équipement public. Un permis de construire pour une pharmacie vient d'être accordé sur la parcelle située entre le giratoire, le vétérinaire et le cimetière, complexifiant l'accès à la future zone d'activité.

Le secteur se situe également à proximité immédiate de La Save et est coupé en 2 par le ruisseau de la Mariette. Au Sud de la RN, la Mariette est restée dans son lit d'origine avec une

ripisylve généreuse. Au Nord de la RN, sur le secteur concerné par l'OAP et au-delà jusqu'à la Save, le busage et les champs agricoles ne facilitent pas l'identification du ruisseau, dont le lit et les fonctionnalités écologiques sont aujourd'hui très dégradées.

Le centre historique est visible depuis le secteur, offrant une vue à la fois sur le clocher de l'église (à l'est) mais aussi vers la ripisylve de la Save et le paysage des coteaux (au sud).

La RN supporte un cheminement piéton/cycle bien fréquenté et joliment aménagé par un alignement arboré.

Une seule construction est aujourd'hui présente sur le secteur concerné par l'OAP, il s'agit d'une grange, située à proximité de la RN224 et de La Mariette, qui est en bon état.

Actuellement, il n'y a aucun accès existant pour des poids-lourds et l'arrière des bâtiments d'activité existants est enclavé. Les parcelles sont actuellement accessibles uniquement par deux chemins privés, étroits, perpendiculaires à la RN224, qui desservent uniquement la partie ouest de la zone.

L'usage actuel est agricole (culture d'oléagineux recensée au RPG 2021).



Cheminement piéton/cycle de la RN 224



Vue sur la clinique vétérinaire



Mail de platanes et stationnement devant le cimetière



Accès privé sur la partie ouest côté Mariette



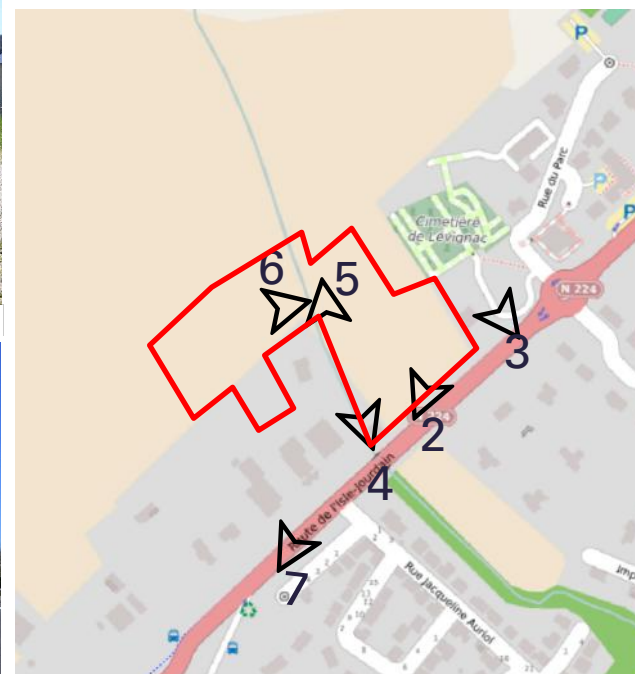
Ruisseau de la Mariette depuis la fin du chemin privé



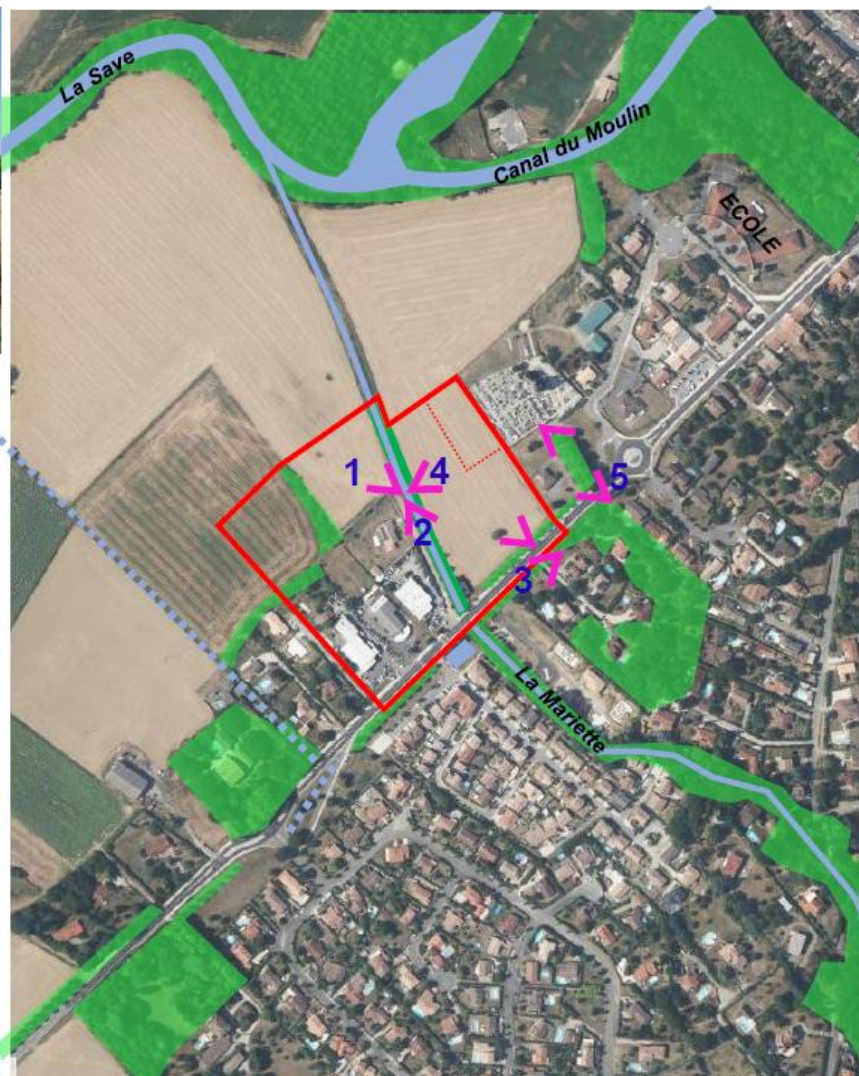
Vue sur la partie est de la zone



Activités existantes avec accès direct sur la RN 224



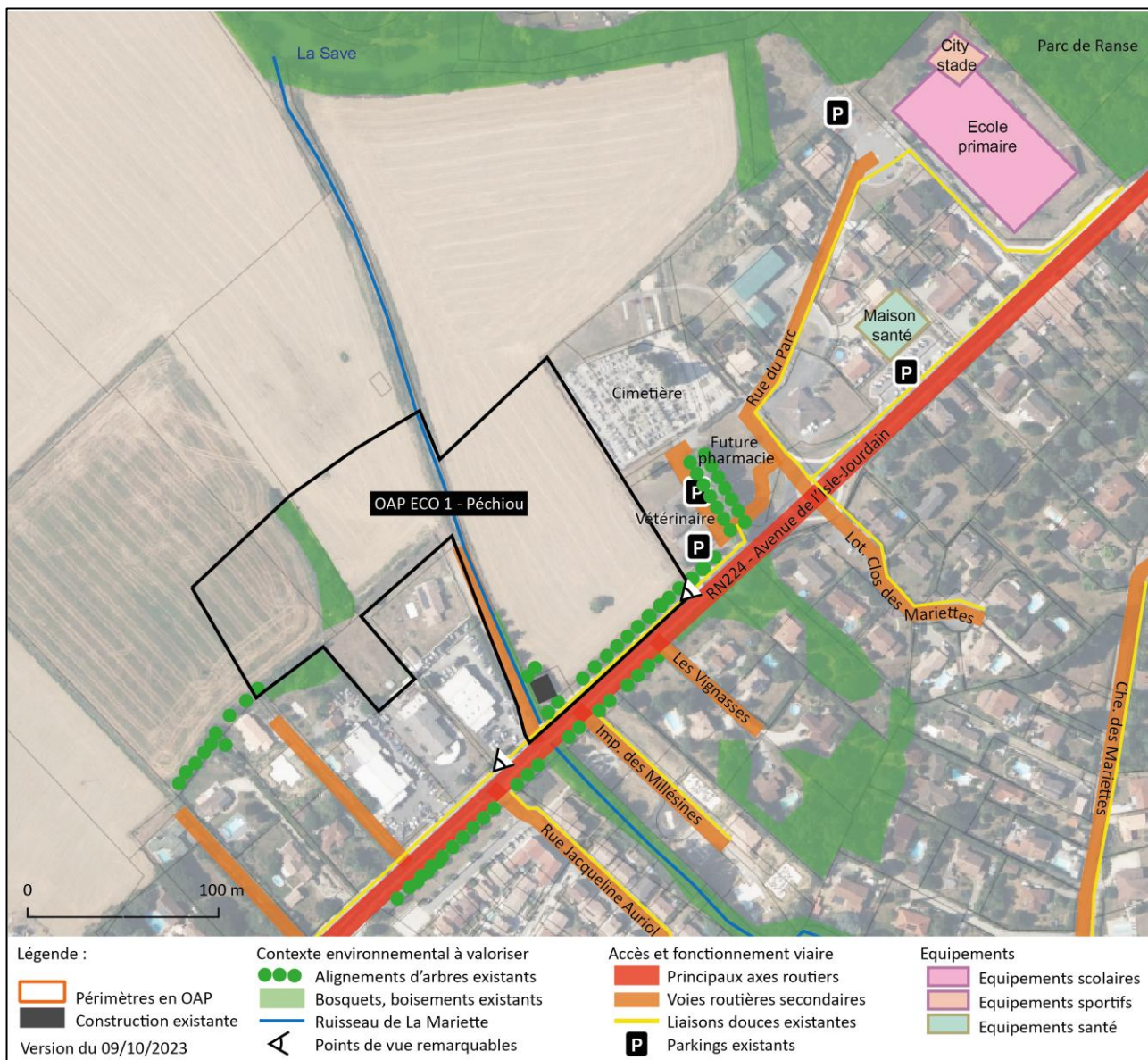
Trames hydraulique et végétale : cônes visuels



Trame végétale
Ruisseau et fossé

Périmètre de la ZA
Monument historique

Cônes de vue
Le clocher / le paysage



Enjeux principaux

- Réaliser une zone d'activités qualitative, en entrée de ville,
- Repenser les accès à la zone,
- Désenclaver l'arrière des bâtiments d'activité existants,
- Repenser le fonctionnement du nord de la RN224 de Péchiou jusqu'au parc Rance, caractérisé par des fonctions mixtes activités/habitat/équipements.

Parti général d'aménagement



- Assurer les conditions d'une insertion paysagère qualitative,
- Créer un accès direct depuis la RN 224 et assurer la desserte de la zone
- Prolonger les cheminements doux sur le secteur, pour anticiper les différents projets dans la zone et relier les poches de logements aux équipements,
- Préserver le ruisseau et restaurer ses fonctionnalités écologiques

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes d'intégration paysagère

La qualité paysagère et urbaine attendue sur ce secteur se fonde sur les principes suivants :

1. Une mise en scène de la zone d'activité, par un aménagement paysager en limite de la RN 224, ainsi que des fonds de parcelles supports d'usages (stationnement notamment) propices à la création d'une zone tampon paysagée entre les bâtiments d'activité et la route. Cela permet le traitement d'une bande de recul bien matérialisée, et d'agrémenter la promenade sur le cheminement piéton/cycle existant. L'alignement d'arbre est conservé au maximum.
2. Une gestion des stationnements dans un souci de fonctionnalité et de qualité paysagère. Afin de limiter l'imperméabilisation du sol, des revêtements perméables adaptés au stationnement des véhicules sont recherchés.
3. Un traitement des transitions soignés avec les espaces agricoles et les constructions d'habitation existantes. La plantation d'une haie large (2 mètres minimum) avec plusieurs strates arbustives et la réalisations de noues/fossés pour l'écoulement des eaux pluviales, viendront soutenir l'insertion paysagère du site.
4. Le maintien de cônes de vue, sur le centre bourg et la Save.

Les activités les plus impactantes du point de vue des nuisances, comme de l'intégration paysagère (gros entrepôts, etc.) seront préférentiellement implantées à l'arrière des bâtiments d'activités existants, sur des parcelles plus grandes.

Les parcelles donnant sur la RN224 seront de taille plus réduite, permettant l'accueil d'entreprises et de services qui constitueront la vitrine de la zone d'activités.

Les parcelles situées en limite avec le cimetière seront dédiées à l'accueil préférentiel d'équipements publics, conformément au règlement de la zone UP.

Préserver le ruisseau de La Mariette et restaurer ses fonctionnalités écologiques

La traversée du ruisseau de La Mariette conditionne l'aménagement de la partie de la zone UE enclavée à l'arrière des bâtiments d'activités existants.



Figure 16 Busage, coupe type à titre indicatif

Le busage du ruisseau de la Mariette est donc rendu nécessaire. Celui-ci devra être limité en longueur (10 m maximum), pour réduire les incidences environnementales sur le milieu : mise en place d'un ouvrage cadre avec une reconstitution du lit mineur sur 30 cm en fond d'ouvrage.

En parallèle à cet ouvrage, il est attendu des travaux sur la portion du ruisseau de la Mariette susceptibles de **rétablir au moins en partie la continuité écologique**. A minima, une reconstitution de la ripisylve devra être réalisée, avec plantation pour reconstituer un cordon de végétation

avec différentes strates : buissonnante, arbustive, arborée. Pour ce faire une zone suffisante, de part et d'autre du ruisseau, devra ainsi être préservée de tout aménagement. Un minimum de 3 mètres de part et d'autre de la limite séparative est attendu.

Le parti d'aménagement comprend une **zone de restauration écologique de la Mariette**. Il s'agit de la renaturation du ruisseau, combinée à la non-constructibilité de ses abords, et la création d'une coulée verte, comprenant des cheminements doux, des aménagements paysagers favorables à la biodiversité et le réaménagement de la grange existante. Celle-ci pourra servir de lieu commun pour marquer l'accès à la Mariette. La valorisation des aménités liés à la présence du ruisseau et de la grange permettra de créer un cadre de vie attrayant sur la zone.

Le rétablissement complet de la continuité écologique sur ce cours d'eau nécessiterait la restauration du fond du lit, jusqu'à la jonction avec La Save, par des recharges en matériaux et des aménagements hydrauliques pour permettre de diversifier les écoulements et les substrats qui sont aujourd'hui homogènes. Cela permettrait d'améliorer la qualité hydromorphologique (qualité des habitats aquatiques et des conditions d'écoulement). Un remodelage des berges et du fond du lit serait également favorable à la biodiversité sur le site, afin de tendre vers un profil de cours d'eau renaturé.

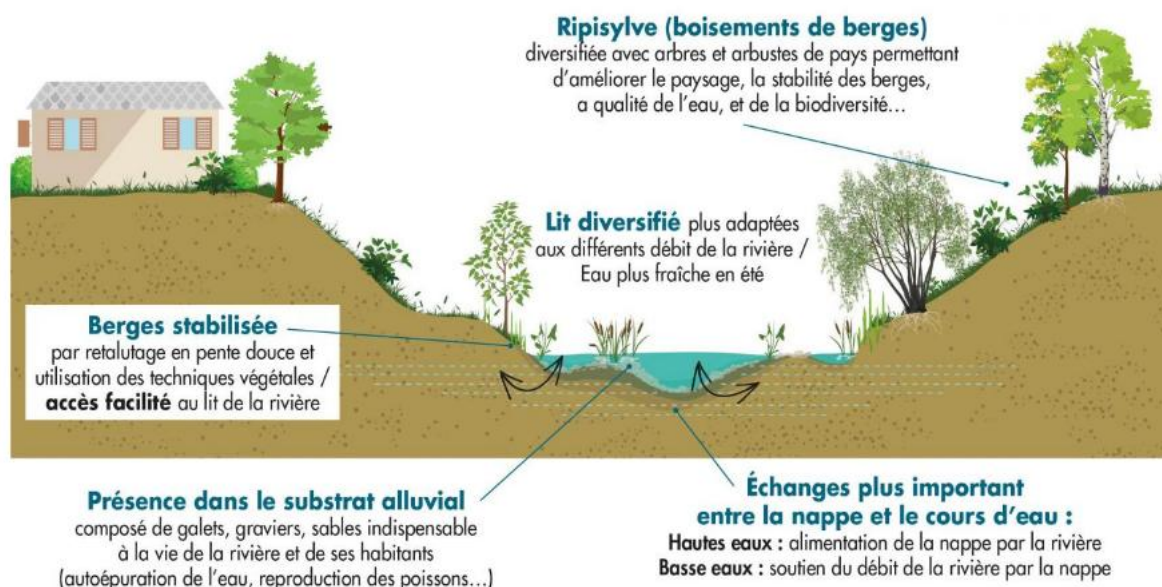


Schéma d'un cours d'eau renaturé

Source : Syndicat du Bassin Hers Girou

Il est recommandé que l'aménageur de la zone se fasse accompagner d'un écologue/environnementaliste afin de mettre en œuvre ces orientations.

Adapter l'aménagement de la zone au changement climatique

Les constructions devront à minima répondre aux normes en vigueur d'un point de vue de la réglementation thermique. Pour rappel, depuis 2020 une nouvelle réglementation énergétique et environnementale de l'ensemble de la construction neuve s'applique : le RE 2020.

Les bâtiments gagneront à être conçus avec des principes bas-carbone, avec des constructions limitant leur empreinte sur le réchauffement climatique, notamment par l'utilisation de matériaux biosourcés et renouvelables.

Le développement du photovoltaïque intégré au bâti (en toiture des bâtiments) et en ombrières pour les espaces de stationnement est encouragé, sous condition d'insertion paysagère.

Il sera recherché la mise en œuvre des principes suivants dans l'aménagement de la zone :

- Limiter l'imperméabilisation du sol, par exemple en mutualisant les parkings et stationnements.
- Privilégier la végétalisation des espaces pour réduire les îlots de chaleur urbaine.
- Adapter les essences végétales utilisées, avec des essences locales, adaptées au changement climatique. Eviter l'utilisation d'espèces exotiques envahissantes.

Limiter l'éclairage extérieur

L'aménagement du secteur est susceptible d'engendrer l'utilisation d'éclairage nocturne, créant une rupture aux continuités écologiques pour les espèces lucifuges comme les chiroptères. Afin de ne pas créer de pollution lumineuse, l'éclairage nocturne des espaces collectifs devra être limité. Pour cela, les dispositifs d'éclairage pourront être équipés de faisceaux lumineux dirigés vers le bas et d'intensité modérée.

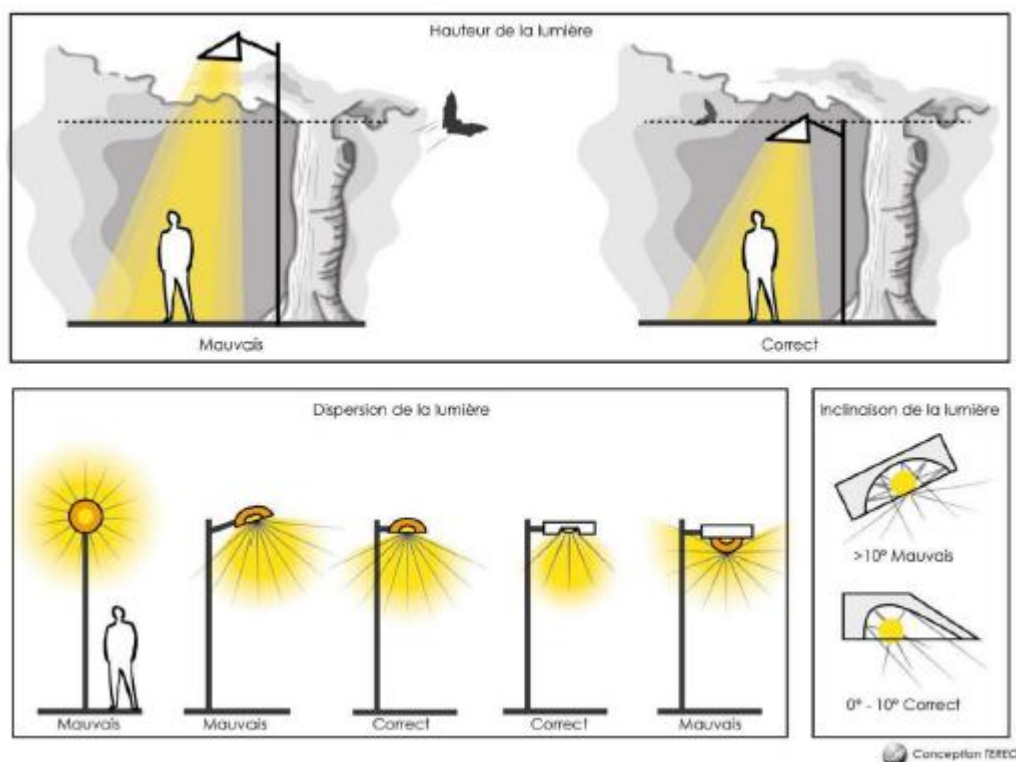


Figure 17 : Principe relatif à l'éclairage, source : Conception TEREEO

Accès et fonctionnement viaire

Créer un accès direct depuis la RN 224, une voirie centrale à double sens et une traversée du Ruisseau de la Mariette

L'accès à la zone se fait en entrée/sortie depuis la RN 224. Un aménagement sécurisé du carrefour est à prévoir, qui permette un accès poids-lourds à la zone.

Un axe central vient desservir la zone : création d'une voirie centrale double sens avec une zone de retournement à l'arrière des bâtiments d'activité existants et un franchissement de ruisseau.

Cette voie donnera accès au parking de la clinique vétérinaire.

Elle sera agrémentée de végétation (haie, fossé ou alignement).

Prolonger les cheminements doux sur le secteur, pour anticiper les différents projets dans la zone et relier les poches de logements aux équipements

En complément du maillage viaire de l'opération, des cheminements doux viennent desservir le site. Ce réseau favorisera les connexions en particulier vers les zones d'habitation et les équipements de la commune, et prendra en compte les projets portés par la municipalité sur ce secteur et ses abords.

Desserte par les réseaux

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable et assurer le maillage du réseau dans la mesure du possible. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseaux d'eaux pluviales

La solution technique prioritaire sera celle de l'infiltration, en combinant la limitation de l'imperméabilisation des sols, et la gestion des eaux pluviales à la parcelle, pour réduire au maximum les débits à traiter.

En cas d'incompatibilité technique à gérer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle, prévoir un rejet à débit limité vers le ruisseau de La Mariette.

Réseaux d'eaux usées

Raccordement gravitaire sur les ouvrages existants sur RN224.

Programmation et mixité fonctionnelle

2 phases d'aménagement sont attendues :

- Phase 1 : partie est de la zone UE et zone UP ;
- Phase 2 : traversée de la murette et partie ouest de la zone UE

En termes de mixité fonctionnelle, sont attendues :

- Sur la zone UE : des activités à dominante artisanales et de services, de petites industries ;
- Sur la zone UP : des équipements publics.