

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
PRÉAMBULE	3
1 PORTER ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMATION.....	4
1.1. Conditions générales	4
1.2. Opposabilité au tiers	4
1.3. Typologies des Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	4
2 LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMATION.....	6
1.1. Listes des secteurs soumis à une OAP dans le PLU	6
1.2. Localisation des secteurs soumis à une OAP dans le PLU.....	7
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
SECTORIELLES.....	8
1 OAP n°2 – LES PARADIS – RÉSIDENTIEL – UB	9
DESCRIPTION ET CONTRAINTES DU SITE.....	9
ENJEUX ET OBJECTIFS	10
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT	11
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	12
2 OAP n°3 – LIEUDIT BOUSQUERI – RÉSIDENTIEL - UCa	13
DESCRIPTION ET CONTRAINTES DU SITE.....	13
ENJEUX ET OBJECTIFS	14
SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT	15
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	16
3 OAP n°4 – LENGEL/LA MULATIÉ.....	19

PRÉAMBULE

1 PORTER ET CONTENU DES ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

1.1. CONDITIONS GÉNÉRALES

En application de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui « *comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal.* »

L'obligation de recourir aux OAP en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R. 151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles ou si la collectivité souhaite laisser plus de place au projet, des OAP de secteurs d'aménagement.

Les orientations concernent le territoire de projet dans lequel des actions et opérations d'aménagement déjà engagées ou à venir. Les OAP du PLU se présentent sous forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement. Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs selon les principes directeurs définis par la collectivité dans son document d'urbanisme.

Selon l'article L.151-7 du Code l'urbanisme :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies

et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports. »

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiche ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions générales réglementaires du PLU (règlement écrit).

La compatibilité entre les projets de construction à venir et les opérations d'aménagement s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.2. OPPOSABILITÉ AU TIERS

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* »

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

1.3. TYPLOGIES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION¹

Il existe trois types d'OAP, à savoir les OAP de secteur d'aménagement, sectoriel et thématique.

Les modalités de recours aux **OAP de secteur d'aménagement** définies à l'article R. 151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP dont les dispositions s'appliquent seules, en l'absence de prescriptions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- Les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- Elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R.151-8, c'est-à-dire :
 - La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - Les besoins en matière de stationnement ;
 - La desserte par les transports en commun ;
 - La desserte des terrains par les voies et réseaux.
 - Elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

¹ Source : Guide de la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme - Avril 2017.

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devra cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R. 151-8 du Code de l'Urbanisme, qui pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement ;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

Le contenu des **OAP sectorielles** est renforcé à l'article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles ou si la collectivité souhaite laisser plus de place au projet, des OAP de secteurs d'aménagement.

Enfin, les OAP thématiques assurent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers, pour une meilleure lisibilité des objectifs de la commune envers l'ensemble des habitants et acteurs de cette thématique.

2 LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

1.1. LISTES DES SECTEURS SOUMIS À UNE OAP DANS LE PLU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la commune de Léguevin concernent :

Type d'OAP	OAP	Vocation des espaces	Superficie brute (en ha)	Superficie nette (en ha)
OAP de secteur d'aménagement	OAP n°1 Secteur 1AUa Castelnouvel	Résidentiel principalement	39,13 ha : - Dont 33,4 ha urbanisables - Dont 2,63 ha classé en zone UD, - Dont 3 ha en zone N.	27,8 ha
OAP sectorielles	OAP n°2 Zone UB Les Paradis	Résidentiel	2,03 ha	1,73ha
	OAP n°3 Zone UCa Bousqueri	Résidentiel	0,54 ha	0,46 ha
	OAP n°4 Secteur 1AUb, 1AUe, N La Mulatié/Lengel	Résidentiel Économique	30,6 ha dont 12,3 ha en zone N et 18,3 en zone 1AUb et 1AUe	15,55 ha (zone 1AUb et 1AUe)

Les superficies nettes indiquées dans chaque OAP correspondent à la superficie hors voiries, réseaux... Cela correspond à environ 15% de moins que la superficie brute (totale).
Pour l'OAP n°1 sur le secteur de Castelnouvel, la surface nette soustrait le parc urbain et les boisements à préserver.

1.2. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À UNE OAP DANS LE PLU



Localisation des secteurs soumis à une OAP dans le PLU

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

1 OAP N°2 – LES PARADIS – RÉSIDENTIEL – UB

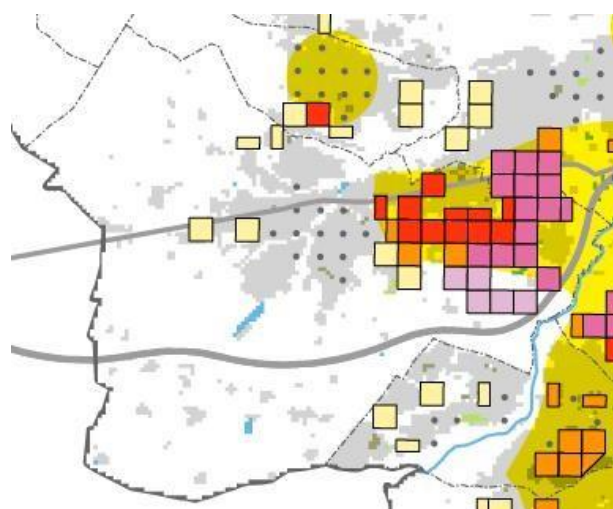
DESCRIPTION ET CONTRAINTES DU SITE



Le site offre une surface de 2 ha au total

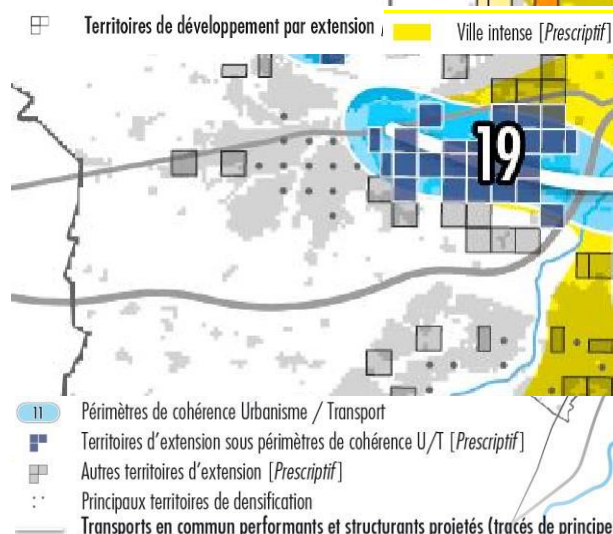
Le site concerne un ensemble boisé composé de trois constructions.

Le quartier est destiné à une urbanisation consacrée à de l'habitat. Ce secteur se situe à au nord du centre bourg historique, à proximité immédiate de la coulée verte du ruisseau du Paradis qui constitue un élément de continuité écologique trame verte et bleue



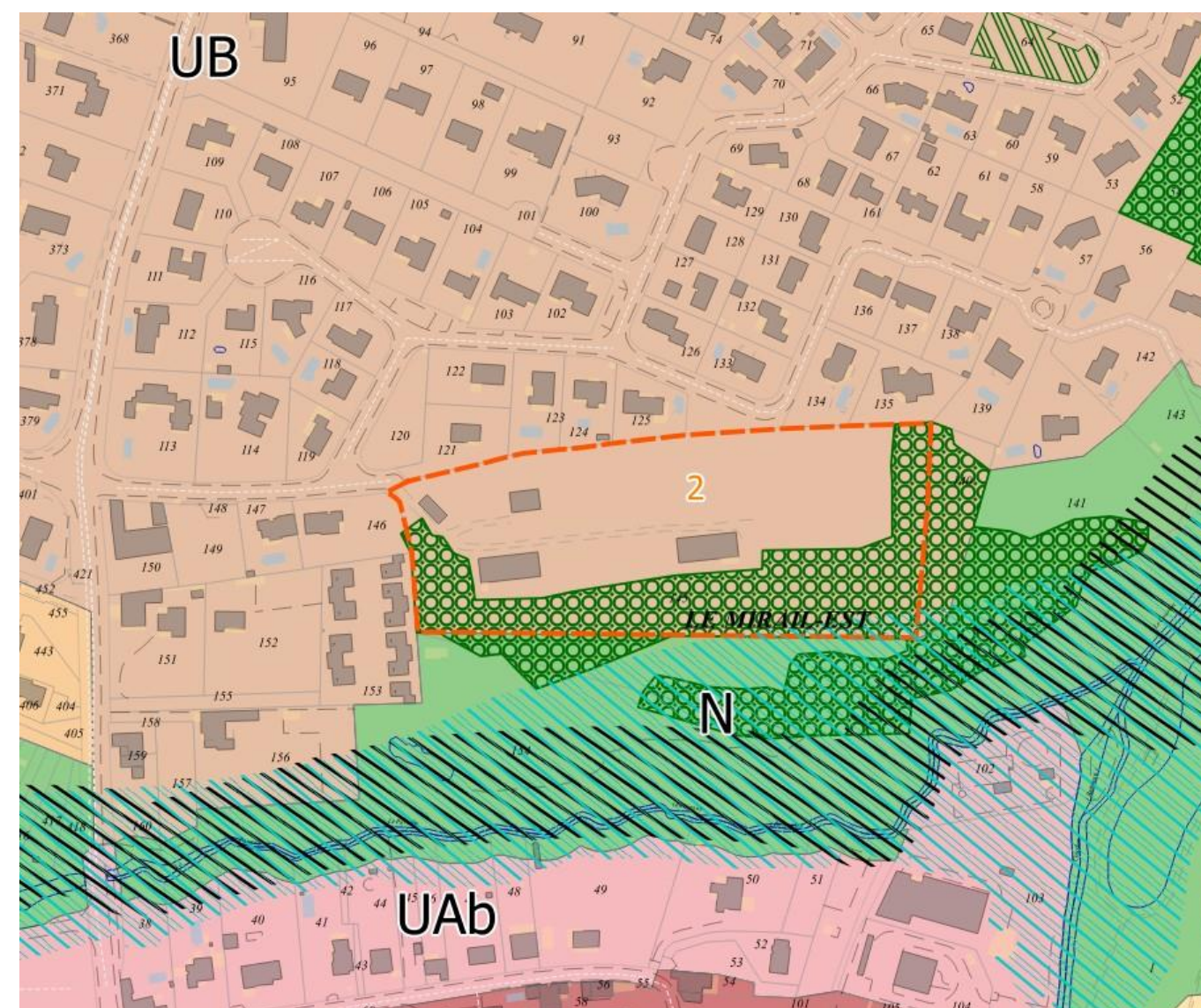
L'urbanisation de ce secteur est inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme un secteur d'intensification.

Densité brute recommandée :	Economique dédié :
Mixte :	
■ 200 individus / hectare	■ 100 emplois / hectare
■ 140 individus / hectare	■ 50 emplois / hectare
■ 100 individus / hectare	■ 25 emplois / hectare
■ 55 individus / hectare	■ 10 emplois / hectare
■ 30 individus / hectare	



Le secteur est un territoire d'extension situé en dehors du périmètre de cohérence urbanisme / transport du SCoT. Ce site est donc ouvert à l'urbanisation et urbanisable sans nécessiter d'attendre la réalisation du pacte urbain entre la commune de Léguevin et les communes de Pibrac et Plaisance du Touch.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE



TISSU URBAIN ENVIRONNANT ET ELEMENTS DE PAYSAGE

Cet espace est encadré :

- Par un tissu pavillonnaire au nord et à l'ouest ;
- Par un tissu de bourg ancien de maisons de ville au nord
- Par le ruisseau du Paradis qui compose une trame verte et bleue et constitue un élément de paysage remarquable à l'échelle de la commune

TRAME VIAIRE ET CHEMINEMENTS

A l'ouest la zone de l'OAP est à proximité de l'Avenue de la Gare. Au nord du site, un réseau de voies de desserte permet de connecter l'opération.

ENJEUX ET OBJECTIFS

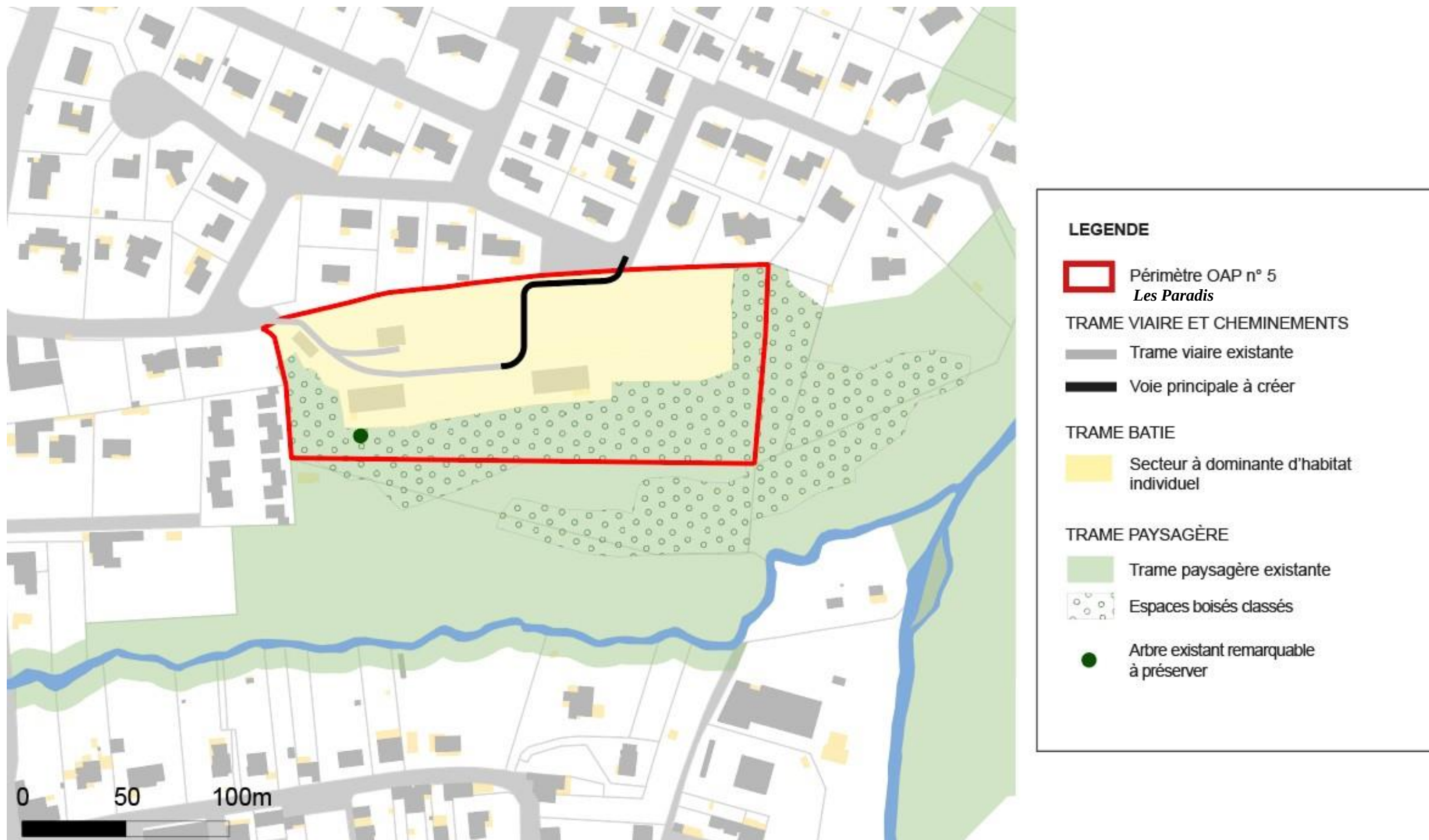
Les objectifs d'aménagement du secteur résident dans :

- Accueillir des nouveaux habitants dans un cadre paysager préservé, vecteur de valeur ajouté
- Créer un lien modes doux vers la coulée verte
- Aménager un nouvel ensemble de ville à l'échelle des tissus existant, interface entre le bourg et la zone pavillonnaire.



SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VIAIRE : AXE DE CIRCULATIONS ET ACCES

Voirie

Le réseau viaire vient se greffer sur le réseau existant. L'emprise de la voie créée sera réduite au maximum (selon les usages supportés) afin de limiter les vitesses et de garantir la qualité du cadre de vie.

Stationnement

Le stationnement sur voirie sera alterné avec des espace de plantation. Ces espaces de stationnement seront en pavé enherbé ou tout autre surface présentant une valeur écologique et un potentiel de perméabilité important afin de favoriser l'infiltration.

TRAME PAYSAGERE

Le projet s'intègre au paysage existant :

- La voirie créée s'appuie sur un alignement existant qui sera conservé au mieux pour garantir le traitement paysager du système viaire
- La gestion des eaux pluviales se fera dans le périmètre de l'opération, notamment via des dispositifs de noues paysagères ou de bassin de rétention plantés

TRAME URBAINE ET PROGRAMMATION

Le tissu urbain sera composé de logements individuels qui se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements



Profil de voie en sens unique partagée avec stationnement longitudinal en pavés enherbé et alternance de plantations

Source : Pinterest

2 OAP N°3 – LIEUDIT BOUSQUERI – RÉSIDENTIEL - UCA

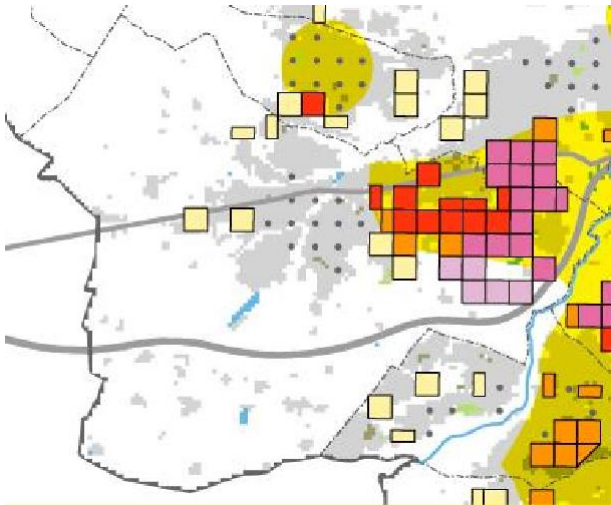
DESCRIPTION ET CONTRAINTES DU SITE



Le site offre une surface de 5 520 m² au total

Le site concerne une parcelle composée d'arbres fruitiers de petite taille

Le quartier est destiné à une urbanisation consacrée principalement à de l'habitat. Ce secteur se situe à l'est du centre-bourg de la commune



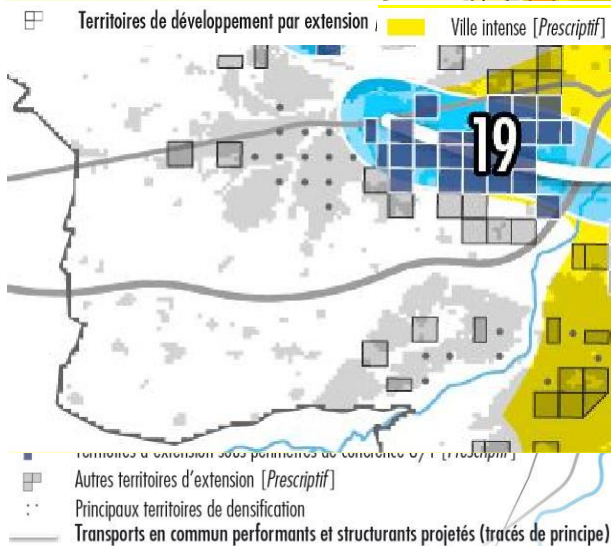
L'urbanisation de ce secteur est inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) comme un secteur d'intensification.

Densité brute recommandée :
Mixte :

- 200 individus / hectare
- 140 individus / hectare
- 100 individus / hectare
- 55 individus / hectare
- 30 individus / hectare

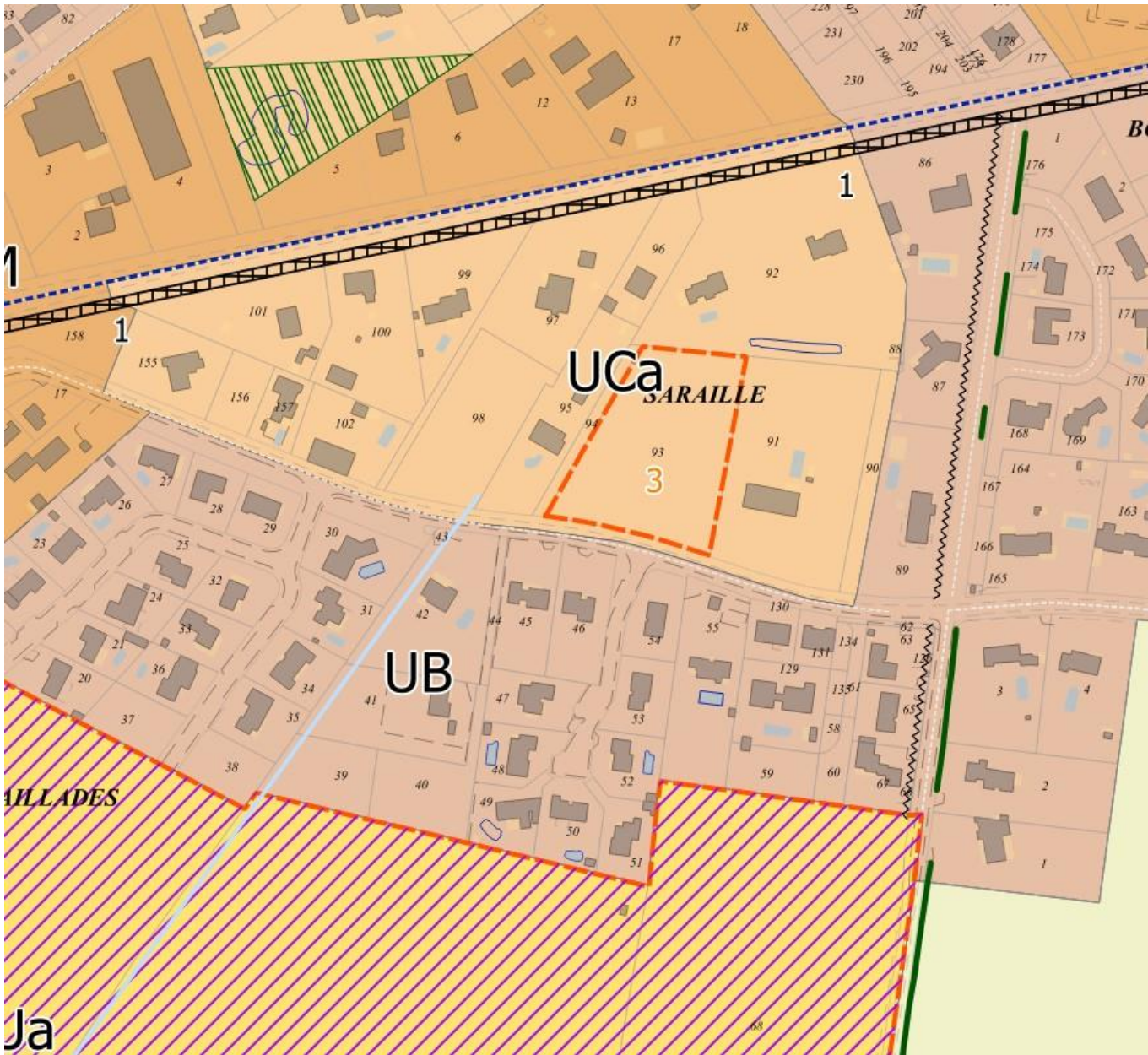
Economique dédié :

- 100 emplois / hectare
- 50 emplois / hectare
- 25 emplois / hectare
- 10 emplois / hectare



Le secteur s'inscrit au sein d'un périmètre de cohérence urbanisme/transport au sein du SCoT.

EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE



TISSU URBAIN ENVIRONNANT

Cet espace est encadré par un tissu pavillonnaire peu dense. Au nord-ouest, le tissu est composé d'un petit panel d'activités, notamment avec la présence d'une moyenne surface.

ELEMENTS DE PAYSAGE

La route de Toulouse présente u alignement de platanes qui participe au paysage d'entrée de ville.

Au sud, le paysage se compose de champs cultivés délimités par un système de haies bocagères.

Dans l'emprise du site de l'OAP, on note la présence de plusieurs espèces d'arbres, pour certains fruitiers, sur la quasi-totalité de la parcelle. Cependant il s'agit d'arbres de petites tailles avec un intérêt paysager et une valeur patrimoniale limitée.

TRAME VIAIRE ET CHEMINEMENTS

Au nord, la route de Toulouse se trouve à 90 mètres du futur projet et ne vient pas apporter de nuisances particulières.

Au sud, le site est directement desservi par le Chemin de Tournefeuille d'où partent plusieurs voies en impasse qui viennent desservir des zones résidentielles.

A l'est, l'Allée de Castelnouvel propose une liaison avec la future opération (OAPn°1 – Lieudit Castelnouvel).

ENJEUX ET OBJECTIFS

Les objectifs d'aménagement du secteur résident dans :

- Le maintien d'un paysage arboré
- Une densité maîtrisée du projet qui respecte les formes bâties environnantes
- La création d'espaces publics qui permettent d'offrir des lieux de rencontre à l'échelle du quartier
- Un objectif de performance environnementale (bâtiment basse consommation) pour les nouvelles constructions

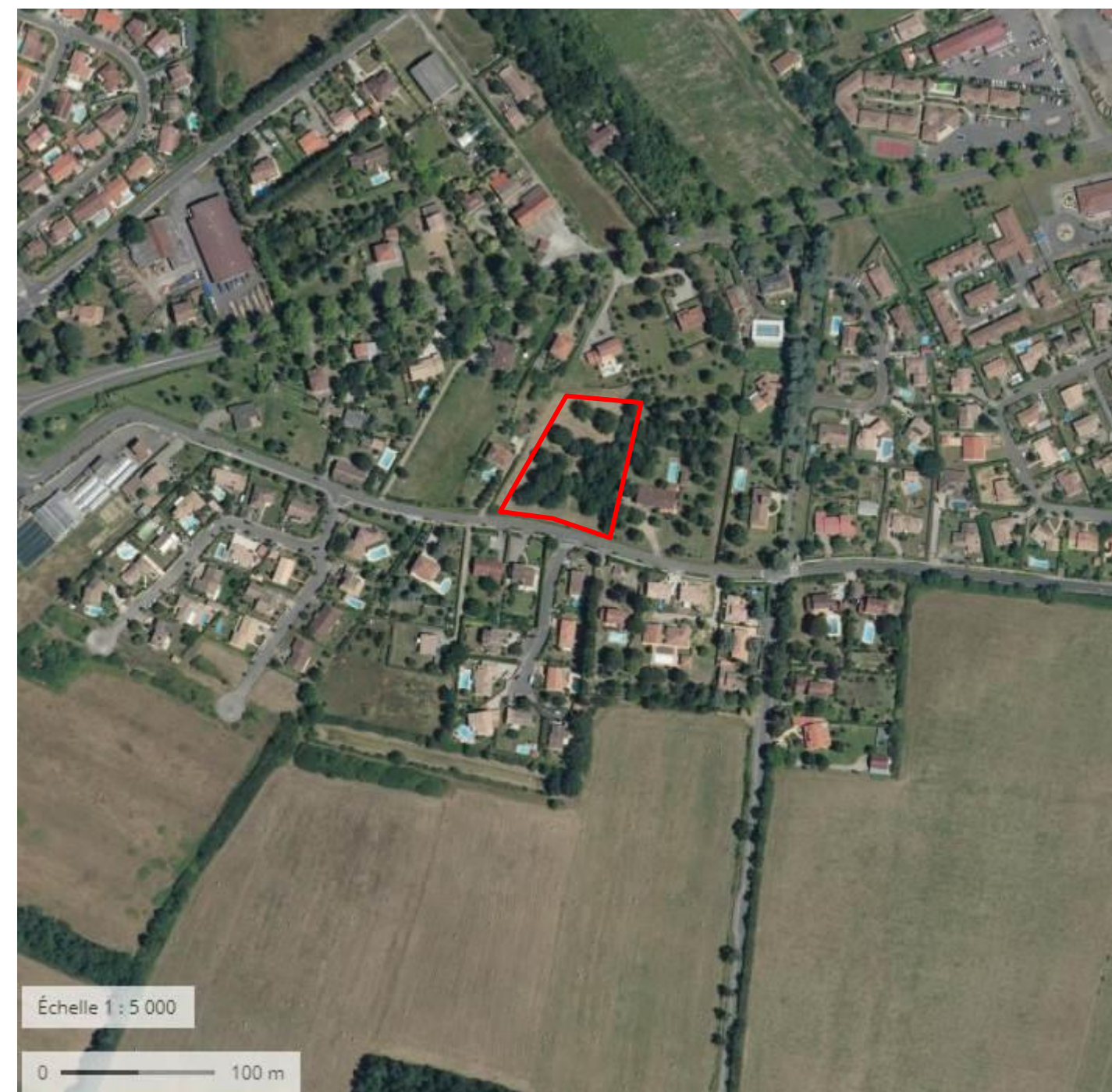


SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

La disposition des éléments n'est pas précise et est donnée à titre indicatif sur le schéma suivant.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VIAIRE : AXE DE CIRCULATIONS ET ACCES



L'emprise parcellaire limitée ne permet pas de définir un bouclage viaire. A l'image de la trame viaire environnante la nouvelle voie créée sera en impasse avec à son extrémité une raquette de retournement.

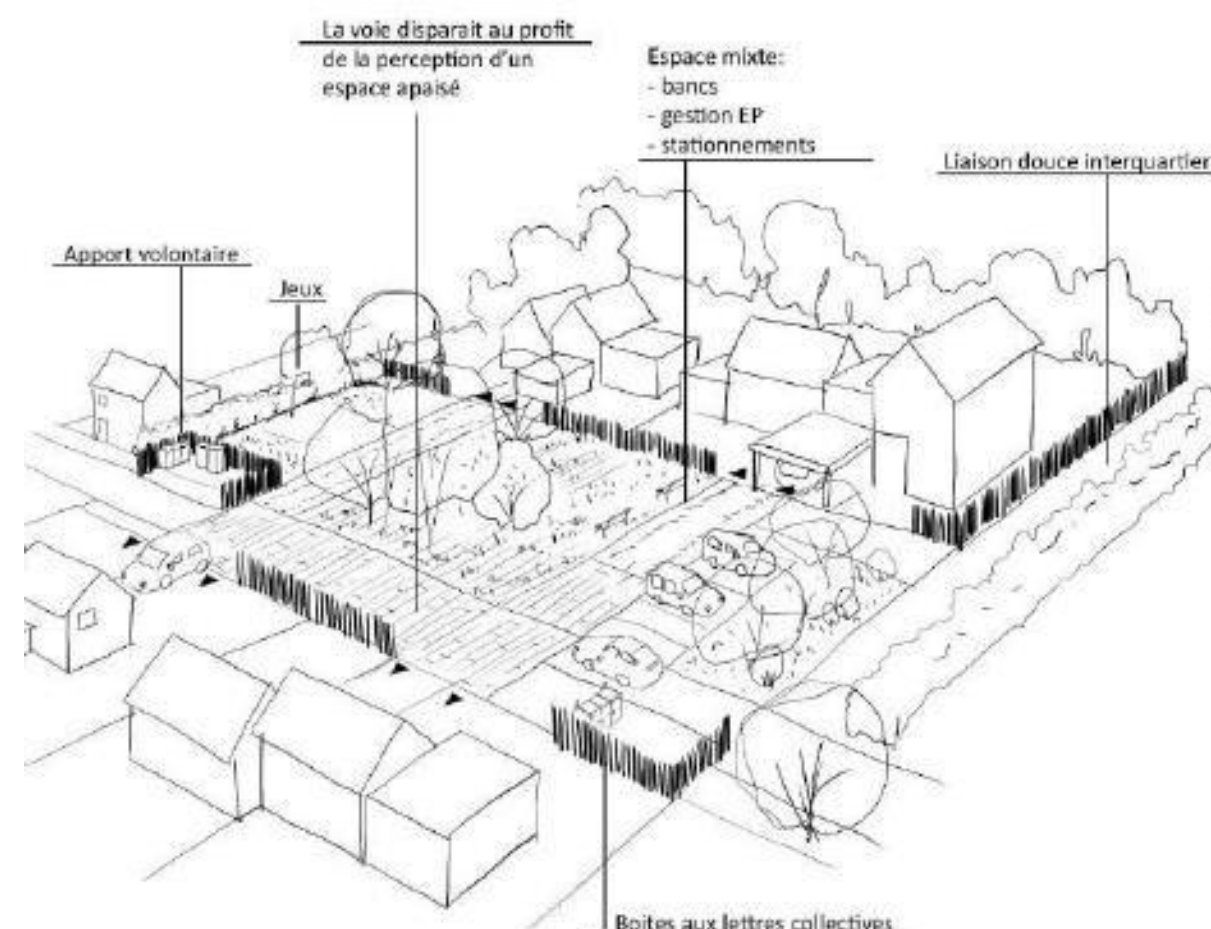
Il s'agira d'une voie de desserte partagée qui assurera la circulation des piétons et des cycles. Le stationnement se fera à l'intérieur des parcelles.



Exemples de voies partagées

Dessus : Zac des Hauts de Couzé, atelier Format 6 – BEAUCOUZE (49)
Eessous : quartier Vauban - FRIBOURG EN BRISGAU (Allemagne)

TRAME PAYSAGÈRE



Principes d'aménagement des places de quartier

Source : Atelier 360°

Le projet se compose d'un ensemble de places publiques (en rose sur le plan). La place au sud s'ouvre sur le Chemin de Tournefeuille. Elle permet de proposer un élargissement visible depuis l'espace de la rue et offre une entrée sur l'opération. La seconde place au nord est plus intimement liée à l'opération. Elle offre une surlargeur au niveau de la raquette de retournement.

Ces places peuvent être le support de différents usages et peuvent regrouper des fonctions variées : aire de présentation des poubelles, mobiliers urbains de détente, plantations, etc. Elles font l'objet d'un traitement qualitatif marqué et d'une véritable différenciation des matériaux vis-à-vis de la voirie.

Le reste du projet est composé d'une trame de haies bocagères aux essences multiples qui viennent mettre à distance le projet du reste du voisinage. Ces haies seront plantées d'arbres. Elles participent au maintien d'une qualité écologique et paysagère du site.

TRAME URBAINE ET PROGRAMMATION



Le tissu urbain sera composé de maisons individuelles groupées ou de logements intermédiaires qui permettront de satisfaire aux exigences de densité urbaine.

Les constructions présenteront une unité de traitement architectural et satisferont aux exigences de performances énergétiques.



53 logements intermédiaires – BESANCON (25)
Source : Studio Mustard



20 maisons individuelles groupées – BIROUDE (43)
Source : Atelier du Rouget



58 maisons individuelles groupées – SAINT JEAN DE BRAYE (45)
Source : Architecte DUMONT LEGRAND

COMMUNE DE LÉGUEVIN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND OUEST

TOULOUSAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce n°5.3 – OAP 4 « Lieu-dit Lengel / La Mulatié »



2nd modification du PLU approuvée le 16 février 2026

4^{eme} révision approuvée le 5 mars 2020



SOMMAIRE

OAP n°4 Lieudit Lengel/La Mulatié – Résidentiel – Économique - 1AUB et 1AUE **23**

Descriptions et contraintes du site

Enjeux et objectifs

Schéma d'aménagement

Principes d'aménagement

Schéma d'aménagement global de l'OAP 4 (Lengel/La Mulatié) **28**

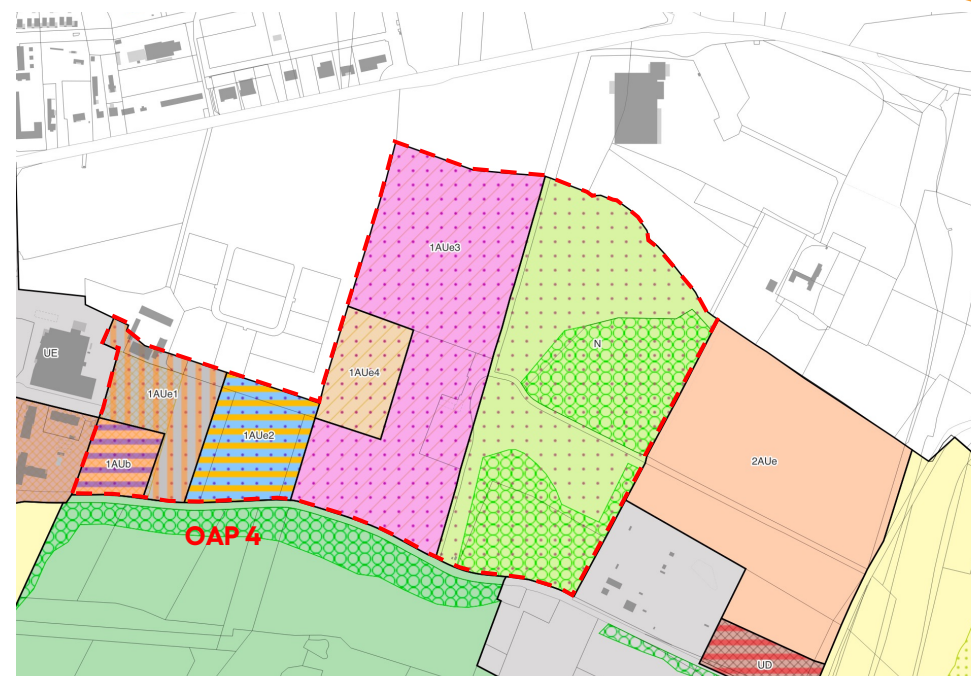
OAP N°4 – LIEUDIT LA MULATIÉ/LENGEL – RÉSIDENTIEL – ÉCONOMIQUE - 1AUB/1AUE

DESCRIPTION ET CONTRAINTES DU SITE

Le site offre une surface de 30,6 ha au total.

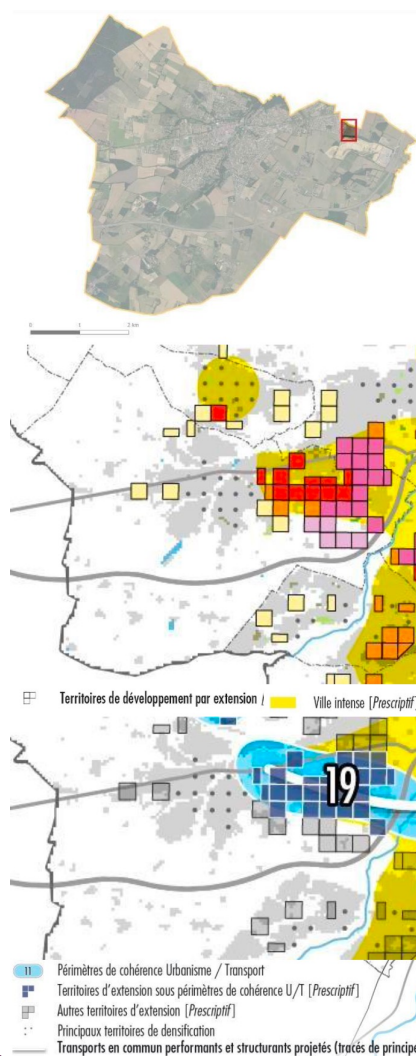
Il concerne des parcelles de prairies permanentes et en jachères, vierges de toute construction exceptée une partie de la ferme de Lengel et d'une ancienne ferme en ruine en cœur de site.

Le quartier est destiné à une urbanisation consacrée principalement à de l'activité économique, ainsi qu'un peu de logement. Ce secteur se situe à l'est de la commune, le long du Chemin de Tournefeuille.



Localisation de l'OAP n°4

Source : Plan de zonage



L'urbanisation de ce secteur est inscrite au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) avec 6 à 7 pixels matérialisés sur le territoire concerné, avec un accueil d'habitant variant entre 100 habitants/ha et 140 habitants/ha, soit entre 35 et 50 logements/ha et une activité économique accueillant entre 25 et 50 emplois/ha. Ici, la densité attendue est de 50 logements/ha.

Le secteur s'inscrit au sein d'un périmètre de cohérence urbanisme/transport au sein du SCoT conditionnant l'ouverture de la zone au lancement d'une procédure d'élaboration de pacte urbain entre la commune de Léguevin et les communes de Pibrac et Plaisance du Touch.

TISSU URBAIN ENVIRONNANT

Cet espace est encadré :

- Par un tissu pavillonnaire ;
 - Par un tissu urbain composé de petits collectifs ;
 - Par un supermarché (enseigne Super U) qui ajoute à l'hétéroclisme bâti de cet espace ;
 - Par un espace paysager agricole composé de haies et de champs ;
 - Par un secteur à vocation d'activité économique de la ZAC du Parc de l'Escalette ;
- A l'est cet espace est vierge de construction ; seule une centrale électrique et une usine de fabrication de tuile se situent à proximité directe du site.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Au regard des espaces vallonnées caractérisant le Sud de la commune, la topographie relativement plane du site est l'une des raisons majeures ayant joué dans la définition de la localisation du projet.

TRAME VIAIRE ET CHEMINEMENTS

Le site se trouve à environ 2,5 km du centre historique de la commune. Il est desservi par plusieurs axes d'importance diverses à savoir :

- Le Chemin de Tournefeuille
- Par le potentiel futur axe majeur de la commune supportant le Transport en Commun performant prescrit au sein du SCoT : La route de l'Escalette donnant accès à la route de Toulouse (RD 824) par le Nord-Ouest.

TRAME PAYSAGERE

Le site est compris dans une Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type II. La préservation du patrimoine végétal est un enjeu fort de l'aménagement de cette zone. Le paysage est constitué de champs cultivés et de haies bocagères.

Le corps de ferme de Lengel constitue un élément bâti d'intérêt paysager à préserver.

Le site inscrit « Allée des Pins pararasol et parc du Domaine de l'Escalette » à cheval sur les communes de Léguevin et Pibrac dont une partie se situe au sein du secteur de l'OAP n°4 doit être préservé et mis en valeur.



Localisation de l'OAP n°4
Source : Google earth Pro

ENJEUX ET OBJECTIFS

Les objectifs d'aménagement du secteur résident dans :

- La garantie de créer un lieu de vie de qualité malgré la proximité du Chemin de Tournefeuille, de la zone d'activité économique présente et à venir ;
- L'objectif de mixité des formes et des typologies bâties pour donner une qualité nouvelle à cette entrée de ville via une opération emblématique à l'échelle de la commune ;
- L'importance de retrouver un maillage viaire capacitaire afin de garantir des accès à distance du Chemin de Tournefeuille. Ce maillage devra se relier à l'opération d'aménagement de la future zone économique ;
- La création d'axes modes doux ;
- La valorisation des vues sur le grand paysage, et la création d'espaces verts à l'échelle du secteur.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VIAIRE ET CHEMINEMENTS

La trame viaire s'appuie principalement sur le prolongement de l'avenue de Lengel vers l'Est. Compte tenu de la dimension capacitaire de la voie initiale, le prolongement gardera un gabarit sensiblement similaire à celle-ci (voie 1). Cette voie principale viendra ensuite à la perpendiculaire, couper le secteur Est en deux parties pour faciliter la desserte des lots (voie 1).

Sur cette voie principale, une voie secondaire permettra de connecter le Parc d'Activités de l'Escalette et la ZAE (voie 2).

Le Chemin de Langel, reliant le Chemin de Tournefeuille au vieux corps de ferme sera fermé à la circulation publique.

L'ensemble de ce secteur sera desservi par les modes doux. Les aménagements seront confortables. Le prolongement de l'Avenue de Lengel présentera un cheminement large, permettant la circulation des piétons mais aussi des cycles.

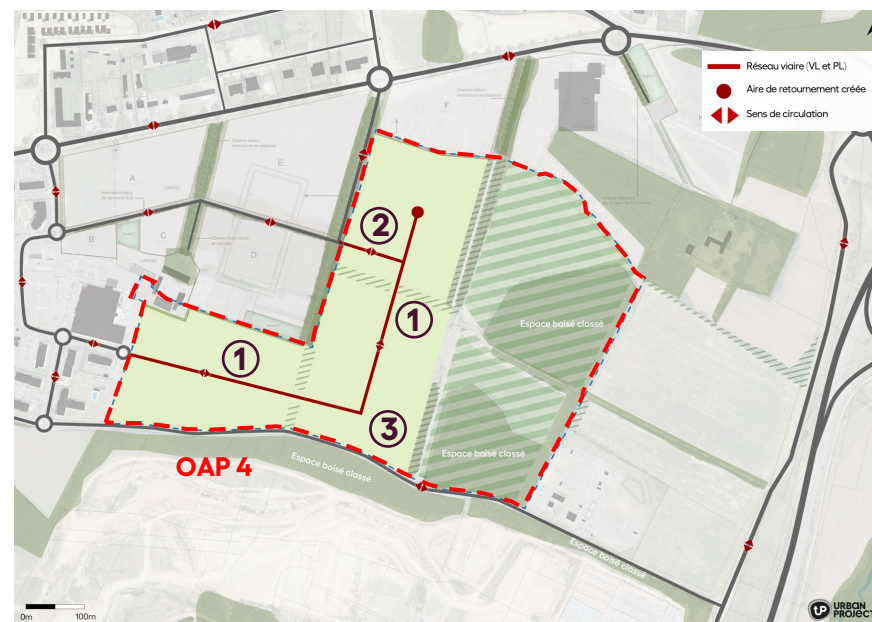
Un cheminement piéton et cycle transversale devra être aménagé afin de connecter le parc d'activités au chemin existant qui traverse l'espace boisé classé.

Des cheminements Nord / Sud permettront d'irriguer l'opération, de rejoindre notamment le Parc d'Activités de l'Escalette.

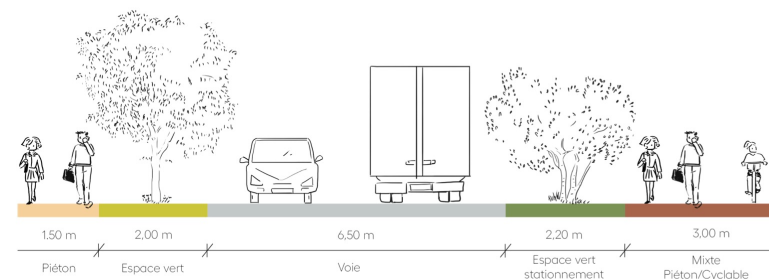
Les cheminements piétons et cycles permettront également de diriger les usagers en direction des arrêts de bus sur la ligne en création et permettant de servir la gare (route de Toulouse sur la commune de Pibrac).

Au sein des différents lots, le stationnement apportera une qualité paysagère et écologique. L'objectif est de réduire l'emprise des surfaces imperméables afin de garantir une gestion naturelle des eaux de ruissellement.

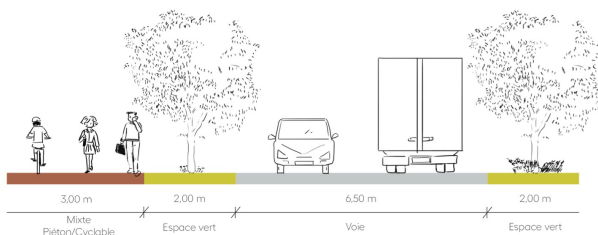
Les aires de stationnements (hors poids lourds) seront fractionnées par des séquences végétales composées notamment d'arbres de haute-tige.



Principe d'aménagement viaire
Source : Urban Projects

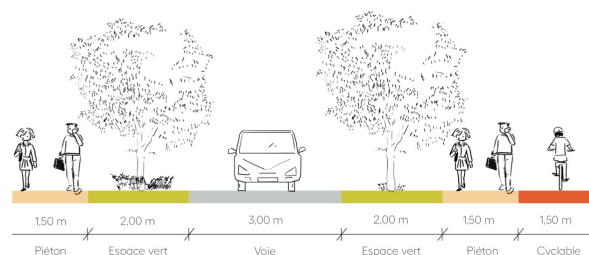


Coupe de principe voie 1
Source : Etude pré-opérationnelle pour l'aménagement de la zone Urban Projects



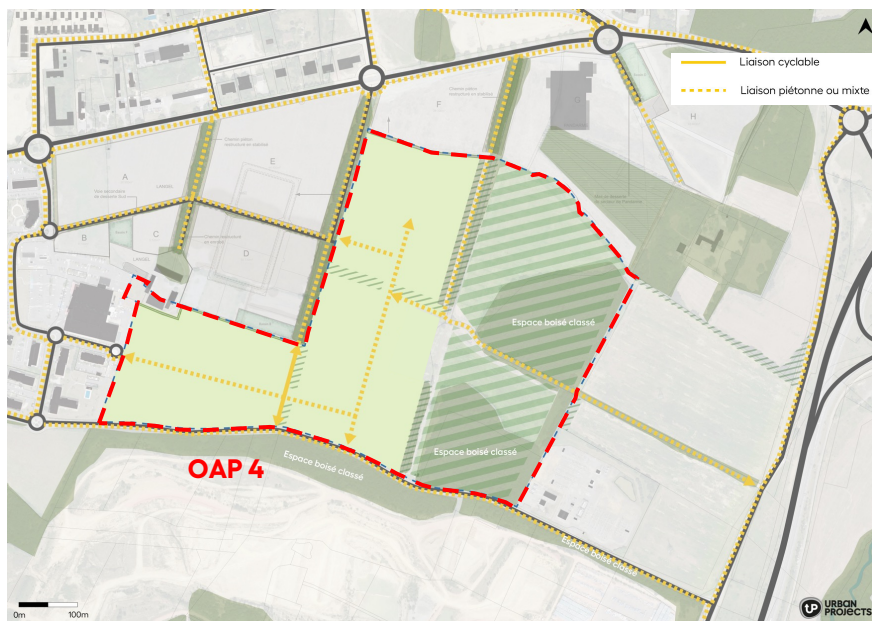
Coupe de principe voie 2

Source : Etude pré-opérationnelle pour l'aménagement de la zone Urban Projects



Coupe de principe voie 3

Source : Etude pré-opérationnelle pour l'aménagement de la zone Urban Projects



Principe d'aménagement des mobilités douces

Source : Urban Projects

TRAME PAYSAGERE

L'intégration paysagère sera au cœur du projet. Cette trame paysagère qui s'appuie sur l'existant aura plusieurs fonctions :

- Cheminements, détente et éventuellement loisirs ;
- Mise à distance visuelle et sonore du Chemin de Tournefeuille, mais aussi des opérations existantes ;
- Support de biodiversité et rôle de corridor écologique.

Il s'agira de promouvoir une urbanisation connectée aux éléments de paysage et reliée à la trame verte reconstituée. La gestion des eaux de pluies sera écologique et se fera au travers de création de noues et de bassins de rétention.

Il s'agira également de préserver l'espace central classé en zone naturelle afin qu'il fasse une véritable coupure verte et qu'il permette d'offrir un espace vert de détente et de balade aux salariés de la zone économique et aux habitants du quartier.

Des arbres de haute tige, d'essences locales seront à planter sur les parcelles créées.

Les espaces verts seront composés notamment selon les principes d'aménagement suivants :

- La végétalisation des noues et bassins de rétention ;
- La plantation de toutes les voiries ;
- La création de frange paysagère d'environ 3,00m d'épaisseur sur les bordures du secteur ;
- La préservation de la zone naturelle au cœur du site ;
- La préservation de masses végétales existantes.

La trame paysagère des OAP s'appuie sur un contexte paysager communal important et structurant.

TRAME BÂTIE ET PROGRAMMATION

La typologie des logements offrira un panel varié, du T2 au T4 , contribuant ainsi à la mixité des populations. Les logements collectifs seront en R+2 et R+3.

Pour rappel du règlement, tout programme d'habitat supérieur ou égal à 10 logements ou 1000 m2 de surface de plancher, 25% au moins du programme sera affecté à des logements locatifs subventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat. Le pourcentage de Logements Locatifs Sociaux sur un programme devra s'apprécier en nombre absolue de logement et non en surface plancher.

- Composer un front urbain qualitatif

Véritable enjeu contemporain, le traitement des bâtis devra se garantir d'une qualité architecturale, en travaillant la composition urbaine visible aussi bien depuis le chemin de Tournefeuille (entrée de ville) que depuis l'intérieur de la zone.

- Garantir une qualité architecturale

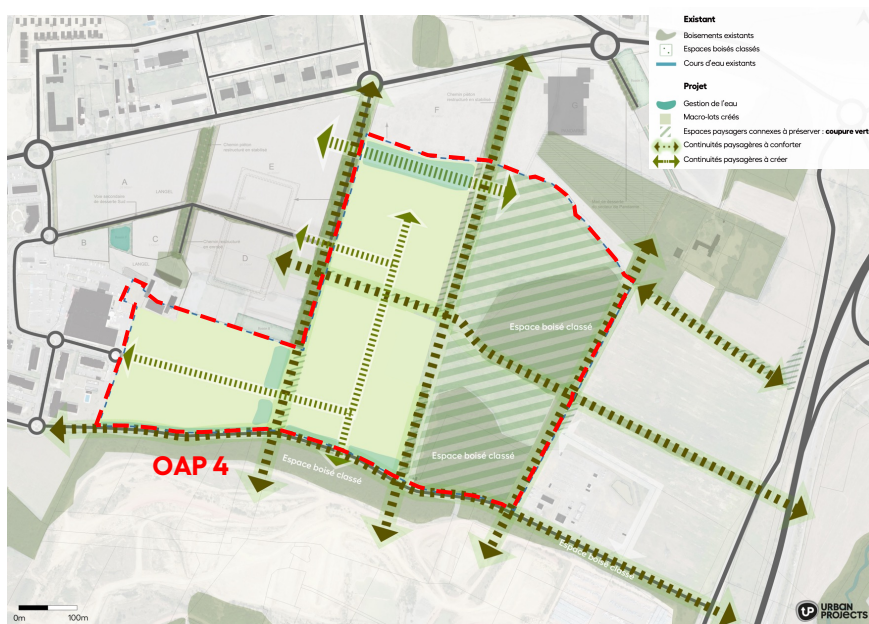
Afin de garantir un effet de vitrine pour cette entrée de ville, une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale de la zone. Cette qualité passe par les dispositions d'implantations (comme vues précédemment) et par le traitement qualitatif apporté aux constructions.

La composition des façades (positionnement et taille des ouvertures) doit prendre en compte l'échelle et la typologie nécessairement contemporaine des bâtiments d'activités et adopter un vocabulaire architectural contemporain. Les références à l'architecture traditionnelle sont inadaptées.

Le site inscrit « Allée des Pins pararasol et parc du Domaine de l'Escalette » à cheval sur les communes de Léguevin et Pibrac dont une partie se situe au sein du secteur de l'OAP n°4 doit être préservé et mis en valeur.

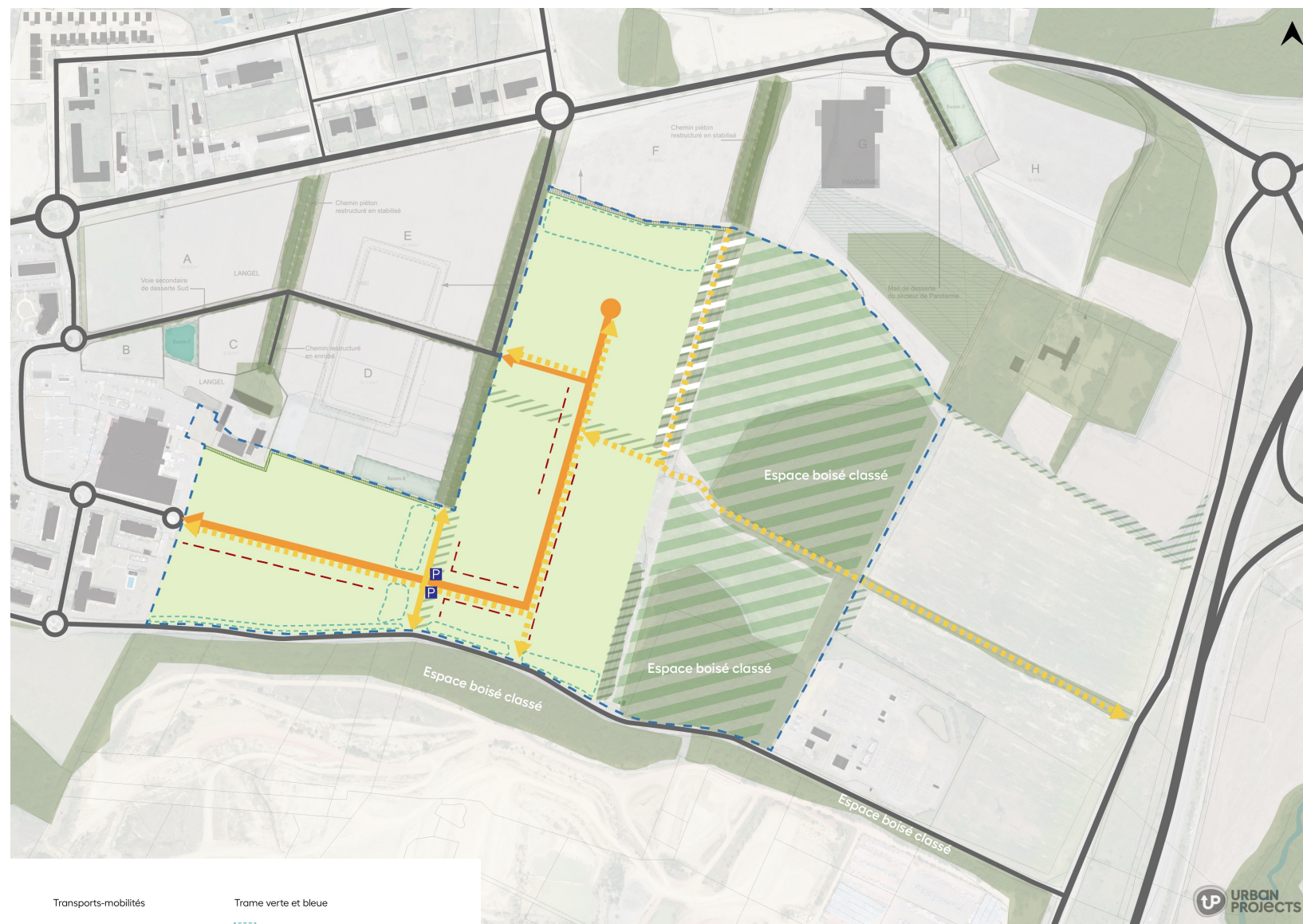
- Phasage

Le développement et la finalisation de ce secteur est prévu à horizon 2031. Sa mise en œuvre peut-être immédiate dès obtention de la dernière autorisation nécessaire au démarrage des travaux.



Principe d'aménagement paysager
Source : Urban Projects

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT GLOBAL DE L'OAP 4 LENGEL/LA MULATIÉ



--- Périmètre indicatif de l'OAP

Destinations - vocations

Espaces à vocation économique

Formes urbaines

Front bâti à constituer
(alignement des façades, etc.)

Transports-mobilités

Voie principale double-sens
Voie secondaire double-sens
Liaison cyclable
Liaison piétonne ou mixte
Aire de stationnement

Trame verte et bleue

Emplacement potentiel de la rétention
dépendant de la faisabilité technique
Espace boisé existant
Espaces paysagers existants à préserver
Franges paysagères à créer (3,00m)
Coupure paysagère (zone N) à préserver
Site inscrit : continuité d'un alignement
planté, largeur minimale de 8m avec
présence d'un cheminement piéton

Schéma d'aménagement de l'OAP 4
Source : Urban Projects

COMMUNE DE LÉGUEVIN

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LE GRAND OUEST TOULOUSAIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

