



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Plaisance du Touch

3^{ème} révision approuvée le 20 décembre 2005
3^{ème} modification approuvée le 14 février 2013
4^{ème} modification approuvée le 2 juillet 2015
5^{ème} modification approuvée le 18 avril 2019

Mise en compatibilité

Dossier approuvé par DCC du 23/01/2024

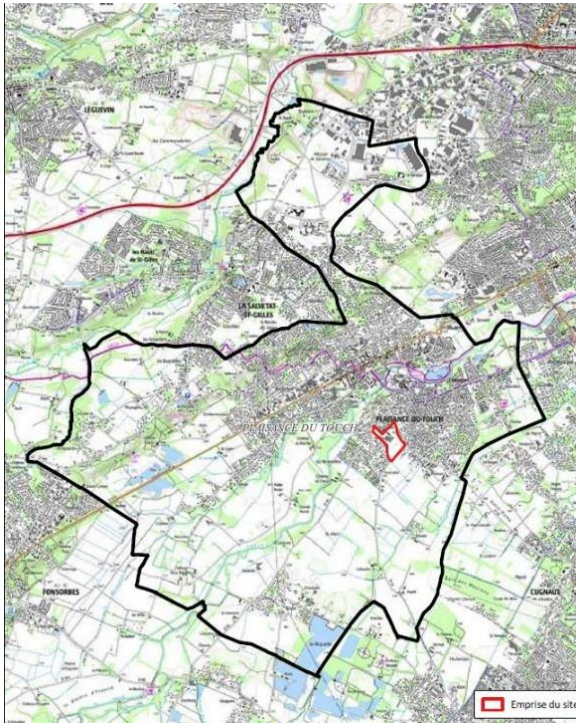
5.1 – ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Quartier La Sabla

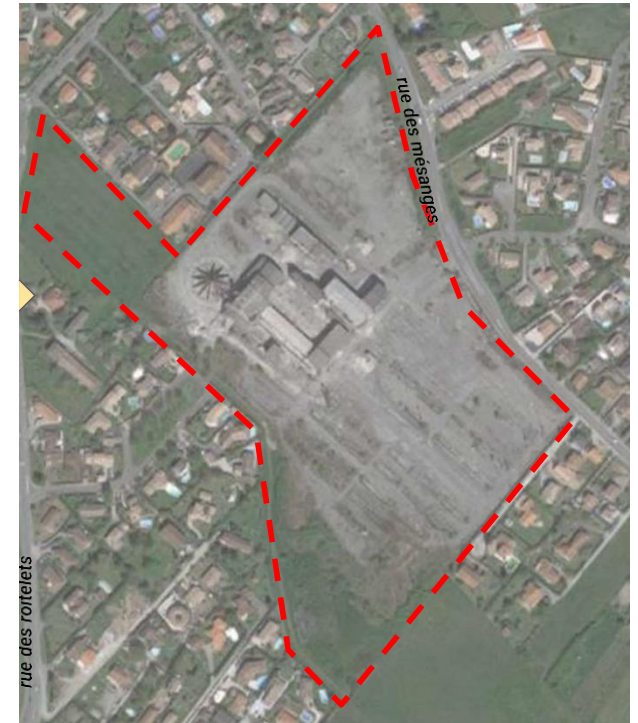
Localisation de l'OAP sectorielle « La SABLA »

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié un secteur de développement qui fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement de la commune de Plaisance du Touch concernent le futurEcoQuartier couvert par le périmètre de la ZAC de « La SABLA » qui s'étend sur une superficie de 10,68 ha.



Localisation du quartier La Sabla



Emprise de l'OAP

Enjeux et objectifs du projet

L'ambition est de créer un Ecoquartier résidentiel et pôle économique de proximité, répondant aux objectifs de création d'une nouvelle centralité urbaine, dans une ancienne friche industrielle reconvertie, en intégrant des enjeux environnementaux de renaturation en lien avec le grand paysage.

Le site est inscrit dans le contexte de requalification urbaine du site industriel de « La SABLA », situé en entréed'un domaine communal constitué de plus de 200ha de terres agricoles.

La collectivité souhaite la création d'une nouvelle centralité animée, lieu d'échanges culturel, artistique etéconomique à l'échelle de la ville de Plaisance du Touch.

Les objectifs recherchés sont :

- Structurer une entrée de Ville Sud de Plaisance du Touch selon un tissu urbain cohérent (maillage des déplacements et pour toutes les mobilités, trame urbaine cohérente, ...), en définissant les limites entre ville et campagne (dénommées « lisières », « rives » et « franges » dans le cadre de l'étude urbaine réalisée, entre les routes de Frouzins et de Cugnaux (RD24 et RD42),
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans des espaces de qualité, en utilisant en priorité dents creuses et friches industrielles et ne pas permettre l'étalement urbain,
- Penser à la mobilité d'aujourd'hui et de demain : Le projet inclut de privilégier et d'encourager les déplacements alternatifs à la voiture, notamment à pied, au sein du quartier et entre les quartiers. Le déplacement à vélo sera également encouragé par l'intégration et l'extension le réseau vélo existant.
 - Créer de nouvelles mobilités de partage pour limiter la place de la voiture
 - Faciliter la desserte automobile depuis l'extérieur sans congestionner le quartier
 - Favoriser les transports en commun à l'échelle communale et extra communale

- Une gestion essentielle de l'eau : la mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales tels que des fossés ou tranchées drainantes végétalisées et la désimperméabilisation/renaturation des sols industriels sont au cœur de la problématique de la gestion de l'eau.
- Intégrer des équipements de proximité et de nouveaux services pour les habitants actuels et futurs.

Afin de donner une qualité urbaine, architecturale et paysagère l'EcoQuartier de la SABLA, un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, paysagères et Environnementales (CPAUPE) sera élaboré en complément de l'OAP.

Ce document permet de définir les obligations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et d'assurer une cohérence entre le projet urbain public et le projet particulier, au regard des différentes thématiques.

Le CPAUPE permet également de préciser le PLU ou de prévoir des règles plus strictes que celles édictées par ce dernier. Cependant, le PLU reste le document réglementaire de référence pour la préparation du permis de construire.

Le programme de l'EcoQuartier ZAC de LA SABLA

☛ Le programme global des constructions

- **Un programme d'accueil d'habitat mixte** comprenant environ 460 logements, répartis-en :
 - 420 logements collectifs dont environ 105 logements locatifs sociaux (soit 25% minimum du programme global de logements), et environ 315 logements en accession (secteur libre).
 - Environ 40 logements individuels libres.

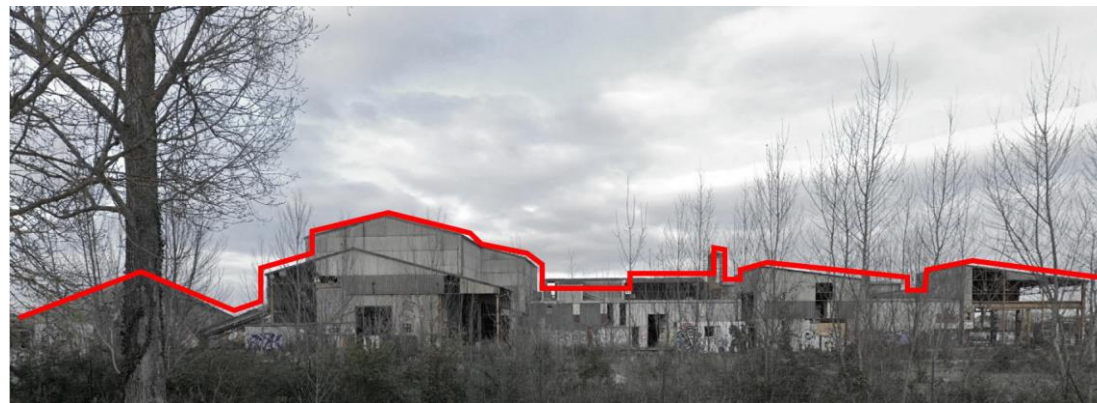
Le programme devra envisager des typologies de logements diversifiés, bénéficiant à différents profils de ménages dans un contexte de centralité attractif.

☛ Des services et équipements adaptés dont :

- Un programme intégrant des commerces et services (dont un Tiers lieu et espaces de co-working).
- Des équipements publics permettant la création d'une polarité dont : un complexe éducatif (école maternelle et primaire, centre de loisirs, ALAE) et un gymnase.

☛ L'insertion urbaine, architecturale et paysagère du projet

- Création de bâtiments en alignement le long du Mail Central dont quelques pieds d'immeuble actifs dédiés aux commerces et services
- Insertions urbaines entre l'habitat à dominante collective et l'habitat pavillonnaire existant aux abords de la ZAC.
- Epannelage des hauteurs du bâti permettant une insertion douce du projet à l'environnement : Une hauteur de R+3+attique maximum sera privilégiée autour du parking central et le long du PARC Durba. Le long de celui-ci, une hauteur régressive en balcons sera privilégiée ayant comme objectif une meilleure intégration de façade de nouvelle création le long du parc.
- Un principe d'aménagement des opérations en habitat collectif dense avec des cœurs d'îlots paysagés et largement plantés.
- Un principe de stationnement en RDC intégrant des écrans pour empêcher la vue des voitures depuis les espaces extérieurs.
- La préservation des « lignes de ciel » du patrimoine historique des constructions à retrouver dans les formes urbaines à créer.



Des axes de composition urbaine et paysagère avec l'environnement et des modes doux privilégiés.

La composition urbaine du site repose sur le principe des franges transversales en réponse à l'importance du Parc Agro-culturel et la liaison avec les quartiers environnants.

Les franges répondent à une hiérarchisation et fonctionnalité distinctive dont :

- Le Mail ombragé central : une promenade centrale tissant les espaces verts de l'EcoQuartier
- Le Parcours vert : une balade de liaison reliant la rue des Mésanges, le gymnase et le groupe scolaire avec le Parc Durba.



La trame urbaine envisagée par l'OAP est maillée par des espaces publics paysagés intégrant une trame de voies douces reliant la totalité du quartier et créant des liaisons vers les quartiers environnants.



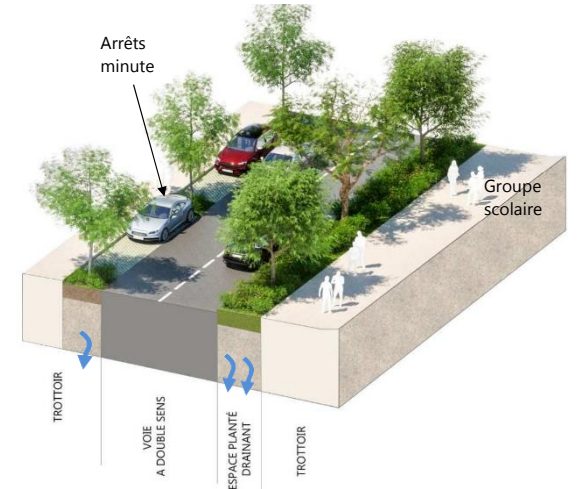
La composition urbaine du site repose sur le principe des franges transversales en réponse à l'importance du Parc Agro-culturel et la liaison avec les quartiers environnants.

Les franges répondent à une hiérarchisation et fonctionnalité distinctive dont :

- Le Mail ombragé central : une promenade centrale tissant les espaces verts de l'EcoQuartier
- Le Parcours vert : une balade de liaison reliant la rue des Mésanges, le gymnase et le groupe scolaire avec le Parc Durba.
- Le Parkway : un espace planté longeant la voie principale de desserte permettant la filtration des eaux et éviter les îlots de chaleur le long des abords bâtis.

L'organisation de la voirie est guidée par la création d'une voie centrale à double sens de 16/18m de large, avec une bande carrossable de 6m.

Un vrai Parkway reliant la rue des Mésanges et le Parc Durba et qui permet le bouclage vers la Rue des Roitelets. La création de cette voie reliera les aménagements prévus en amont que sont les ronds points sur la rue des Mésanges et la rue des Roitelets.



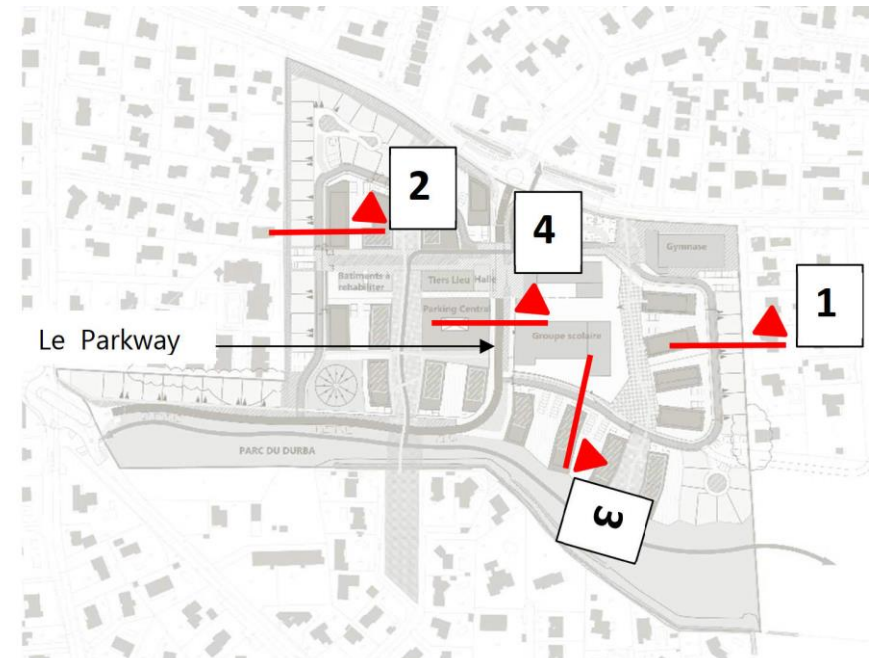
Profil en perspective du Parkway

Un parterre vert (espace planté drainant) accompagne son parcours le long de la façade du groupe scolaire intégrant des plantations d'arbres et arbustes. Cet espace ainsi conçu permettra la gestion des eaux pluviales tout en sécurisant le parvis du groupe scolaire.

Des arbres à grand gabarit seront plantés pour offrir un espace ombragé tout le long de son parcours.

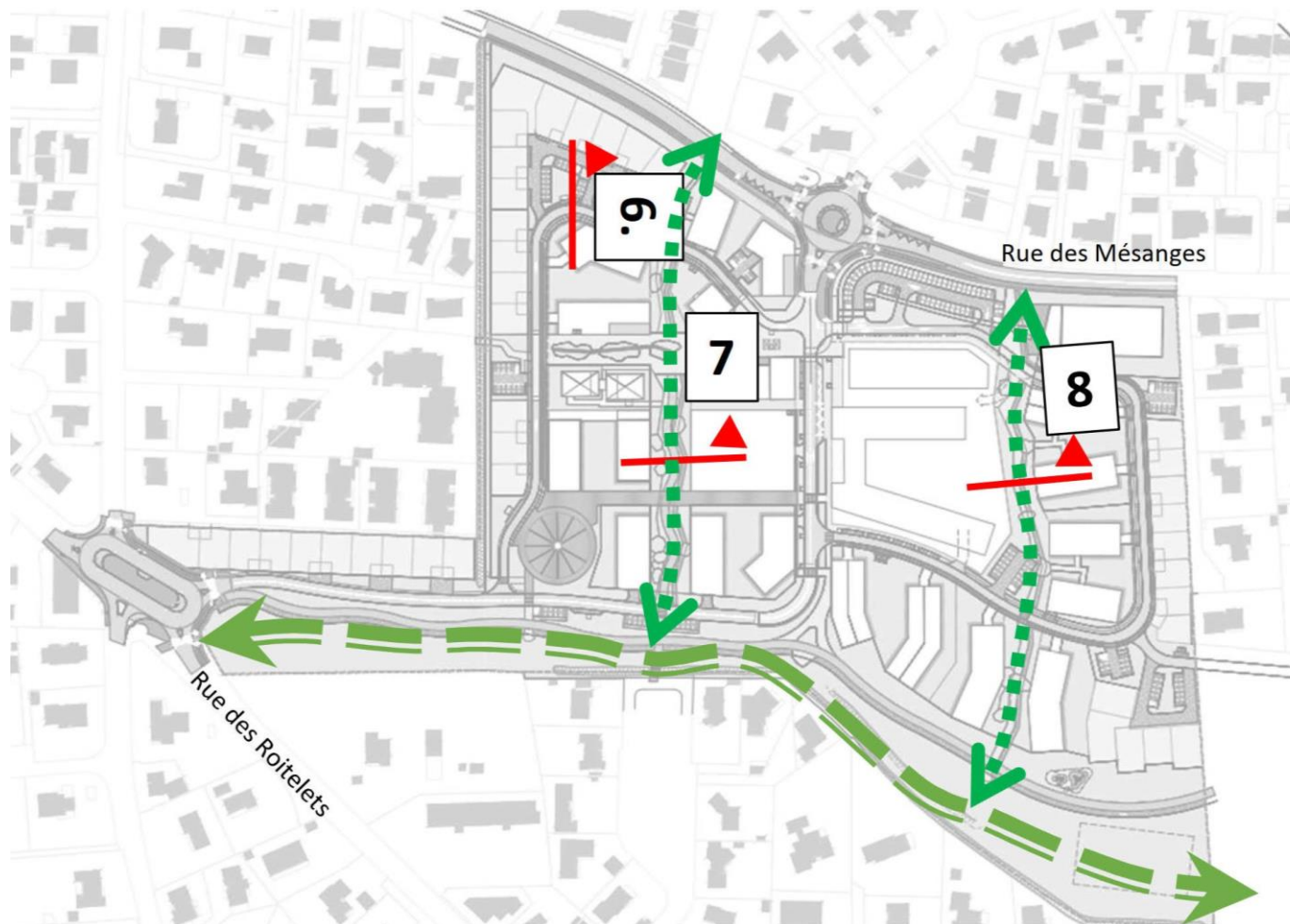
Les voies de desserte en bouclage, (profils N°1, 2 et 3) proposent un gabarit de chaussée carrossable de 4m en éloignant les piétons des espaces par des espaces verts le longeant.

Ces voies permettront la desserte des logements ou l'accès des visiteurs se déplaçant vers les poches de parking qui seront clairement indiquées.



Les espaces publics

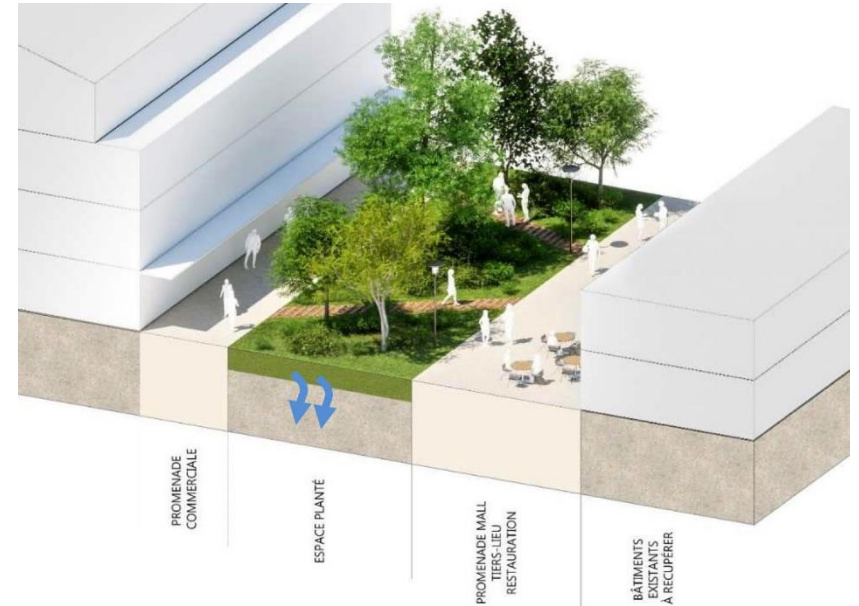
Les espaces publics sont organisés autour de 3 espaces structurants



- **Le Mail central (profil n°6) :**

Il s'agit de l'espace commercial et de rencontre par excellence du quartier. Un espace central boisé, entouré par le socle des constructions dédié aux commerces de proximité, la restauration et le marché hebdomadaire.

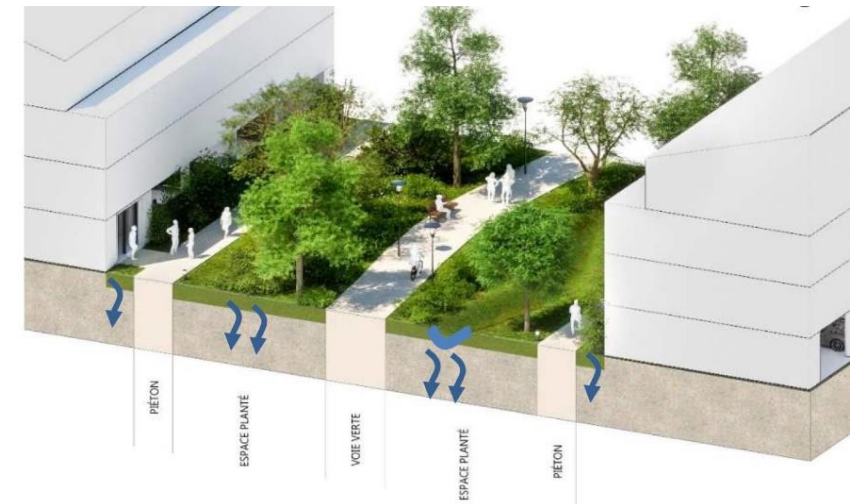
En vitrine de cet espace, la Halle existante qui sera réhabilitée et intégrée à l'architecture encadrant cet espace d'échanges. Quelques bâtiments existants, restant localisés sur ce mail, pourraient être réhabilités (en attente des études de résistance structurelle) pour les intégrer au cœur de vie offrant des nouvelles activités à établir (gymnase, etc.)



- **Le Mail ombragé (profil N°7) :**

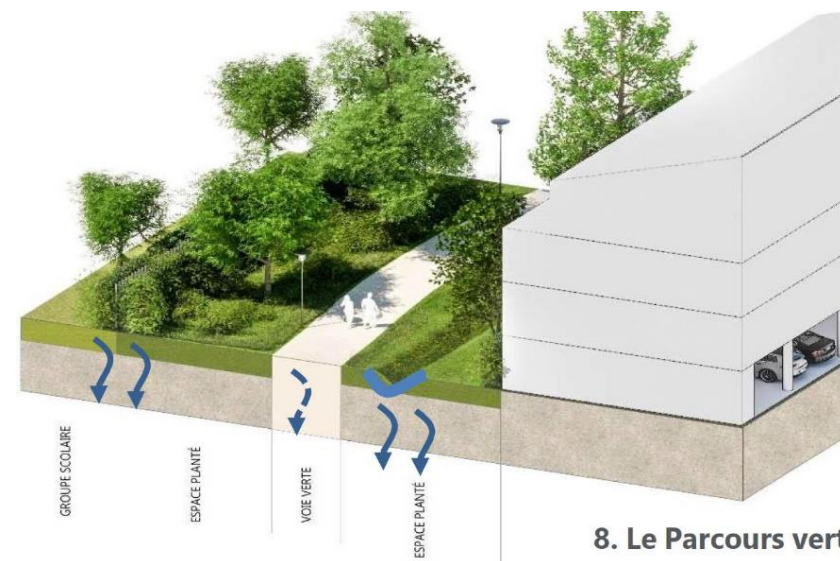
La stratégie de composition urbaine laisse une grande place à la nature qui entre dans le quartier à travers cette venelle verte. Situé en plein cœur du quartier, le mail intègre les parcours doux (vélo et piétonnier).

Il sera le support de plantation d'arbres à haute et moyenne hauteur, et des strates de végétation moyenne et basse, permettant de garder des températures adaptées en empêchant la création d'îlots de chaleur.



- Le Parcours vert (profil N°8)

Cet espace est un deuxième espace public associé à la trame verte et bleue. Il intègre une promenade piétonne longeant le groupement scolaire permettant le déplacement sécurisé des élèves en balade vers le Parc Durba. Cet espace permettra aussi la sensibilisation des enfants qui seront en contact direct avec la nature : des hôtels à insectes ou autres aménagements pourront être intégrés à ce sujet.



8. Le Parcours vert

- Le choix des plantations sera réalisé dans le cadre du permis d'aménager ou des permis de construire (un Cahier des Prescriptions et recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) et des fiches de lot indiqueront ces informations entre autres) et sera soumis à l'avis des services techniques de la Commune. Les essences locales seront préconisées et une liste des essences proscrites sera aussi communiquée.
- Des aménagements en termes de voiries et accès seront envisagés pour faciliter la desserte et qualifier les voies : création de 2 carrefours permettant l'accès depuis la Rue des Mésanges et la rue des Roitelets.

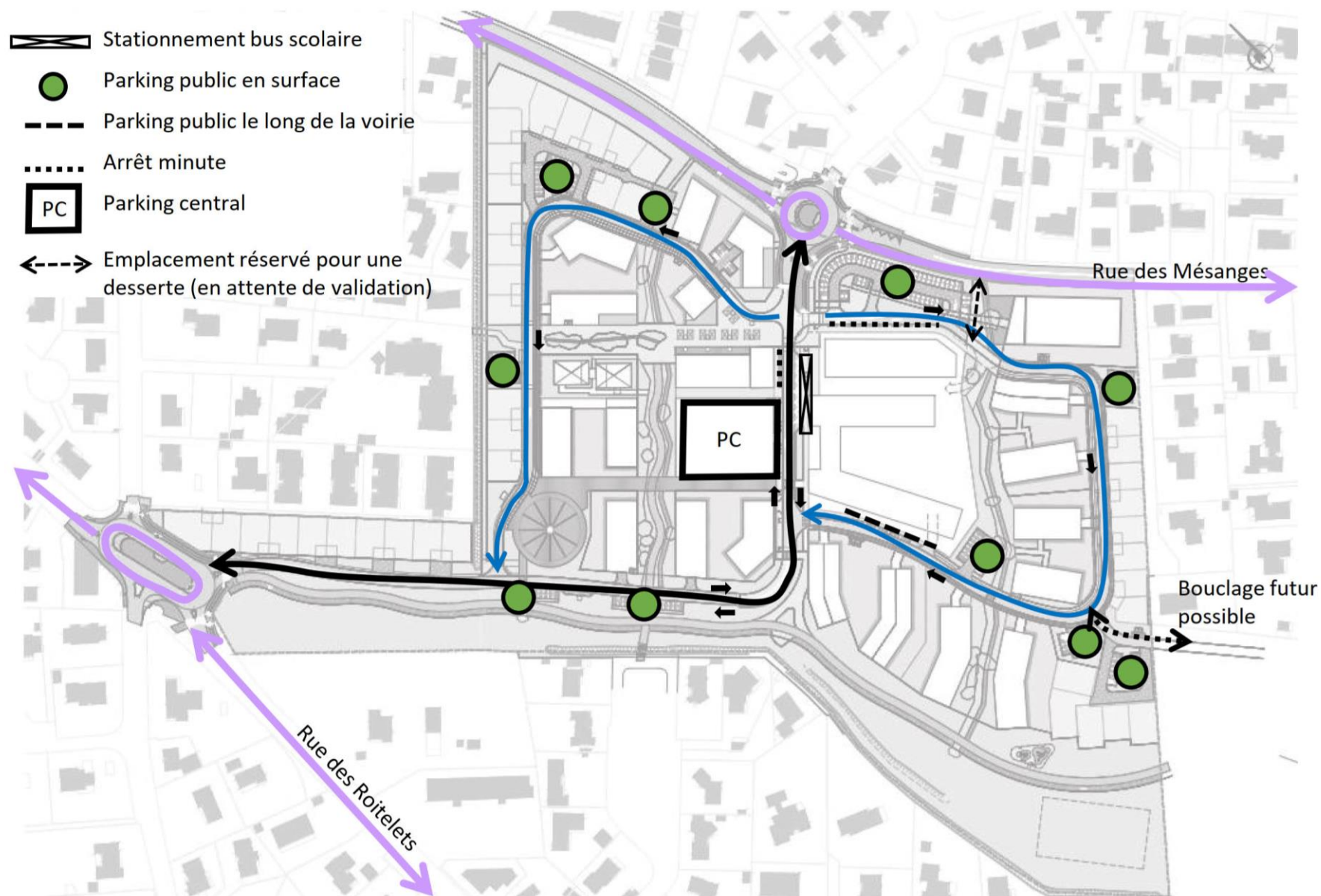
Le stationnement

☛ Foisonnement des stationnements

- Le foisonnement correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; salles de spectacle/commerces...). Il en est de même pour les aires de livraison qui peuvent être utilisées par plusieurs locaux d'activités.
- Les stationnements peuvent être foisonnés en cas de programmes mixtes comportant des logements, des commerces ou des bureaux.
- Les normes de stationnement exigées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur.
- Dans tous les cas, l'opération d'aménagement d'ensemble doit pouvoir disposer d'un nombre d'aires de stationnement lui permettant de répondre aux besoins nécessaires à son bon fonctionnement.
- Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la catégorie de locaux générant le plus de places de stationnement suivant la norme définie ci-dessus.

☛ Mutualisation des stationnements

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC de La SABLA), la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée en un même lieu.
- Le stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions. Il en est de même pour le stationnement des deux roues, non motorisés et des aires de livraison.
- A cet effet, un parking central aérien privé de 400 places environ sera réalisé dans le périmètre de la ZAC de La SABLA, en cœur de quartier.
- Il permettra la concentration des places de parking en vertical, pour répondre à la demande du nouvel EcoQuartier.
- Lorsque le constructeur ne peut satisfaire aux obligations résultant des normes exigées en place de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même par l'acquisition ou de la concession de places dans le parc privé de stationnement en cours de réalisation et situé dans le périmètre de la ZAC de La SABLA.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.



Localisation du parking aérien central mutualisé

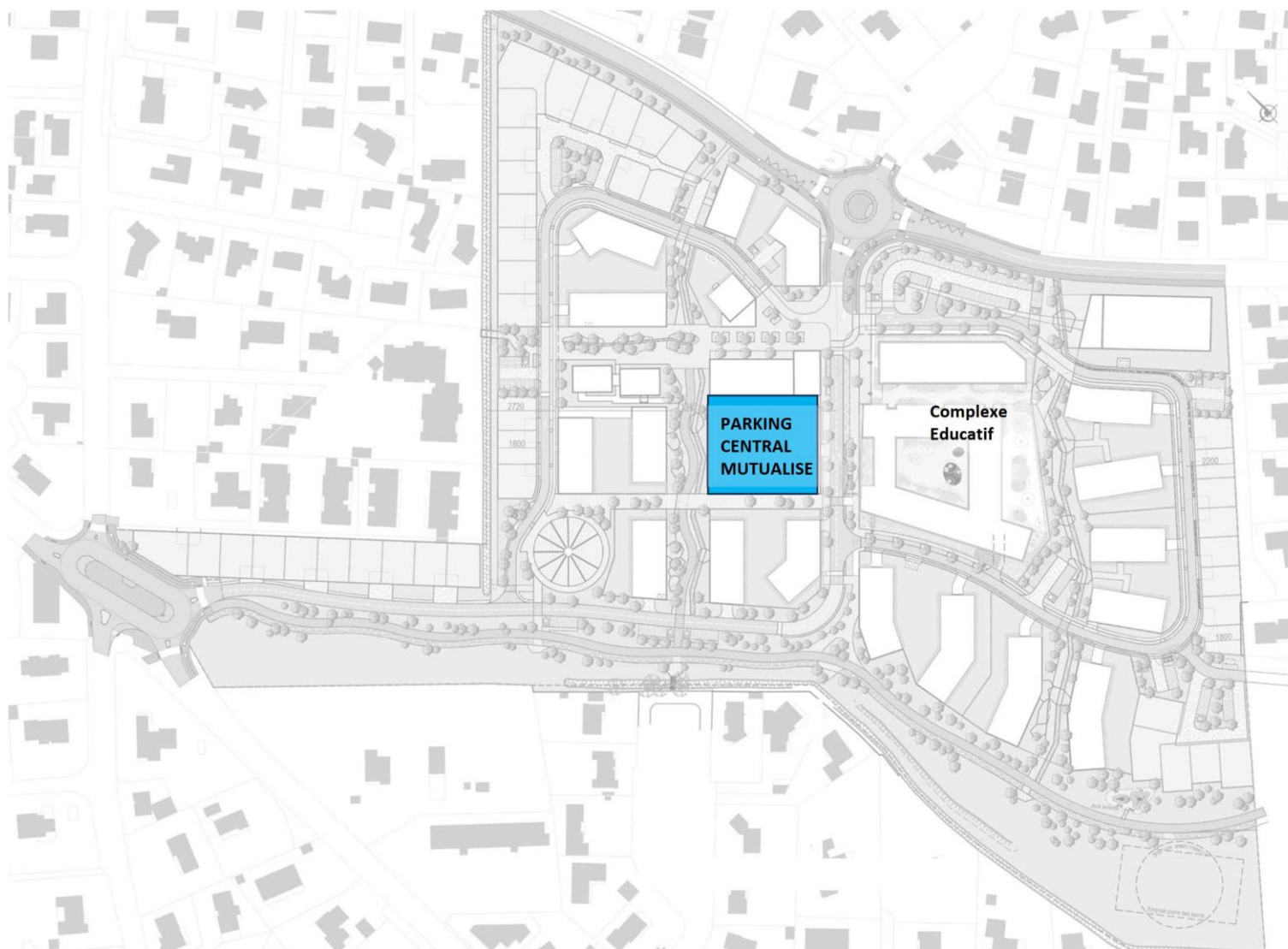
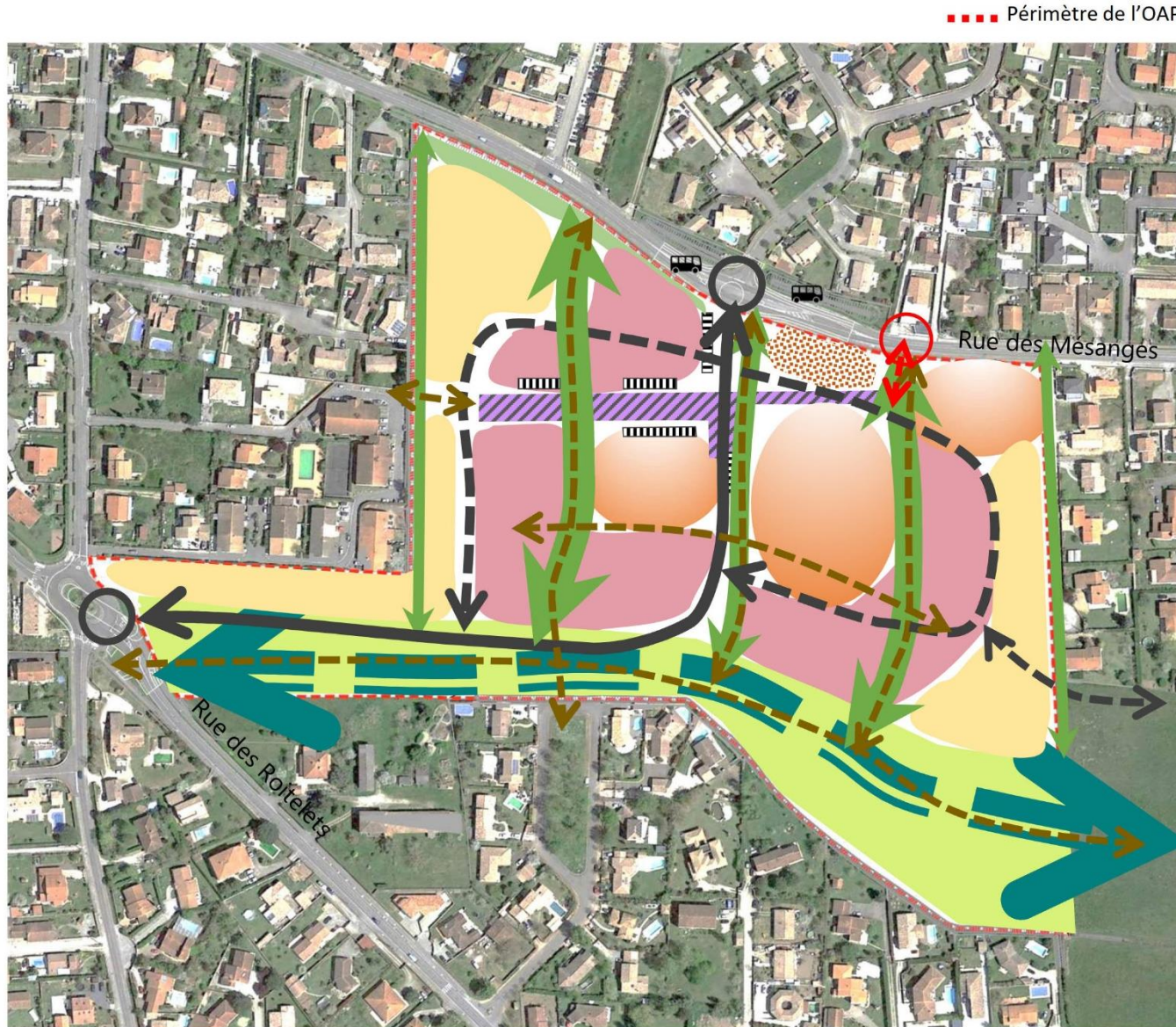


Schéma de l'OAP La Sabla



..... Périimètre de l'OAP

Principes urbains, paysagers et patrimoniaux

- Trame verte : Eléments de paysage du site. Secteur à protéger, requalifier, mettre en valeur.
- Trame bleue : secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique.
- Bandes vertes et bleues de liaison avec le grand paysage
- Espace vert existant à maintenir

Principes de desserte et traitement des espaces collectifs

- Voie principale
- Voie secondaire
- Cheminements doux : piétons, cycles
- Emplacement réservé pour une desserte (en attente de validation)
- Emprise esplanade publique (espace de centralité)
- Espace collectif aérien de stationnement à revêtement perméable
- Implantation de commerces/activités en RDC des immeubles
- Accès à aménager
- Arrêt bus prévu

Vocation à créer

- Emprise équipements publics ou collectifs
- Emprise habitat urbain dense et mixte
- Emprise pour habitat individuel

Phasage de l'OAP La Sabla

