

PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2019



Aigrefeuille
Aucamville
Aussonne
Balma
Beaupruy
Beauzelle
Blagnac
Brax
Bruguières
Castelginest
Colomiers
Cornebarrieu
Cugnaux
Drémil-Lafage
Fenouillet
Flourens
Fonbeauzard
Gac-sur-Garonne
Gratentour
Launaguet
Lespinasse
L'Union
Mondonville
Mondouzil
Mons
Montrabe
Pibrac
Pin-Balma
Saint-Fonsegives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Saints-de-Garpeville
Seilh
Toulouse
Tournefeuille
Toulouse-Tolosane

PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

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

5B – OAP dans chaque commune

5B10 - OAP Castelginest

Sommaire

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

5B - OAP dans chaque commune

5B10 - OAP Castelginest

- Belbosc - Gleysette
- Centre-Ville - Saint-Supery
- Naucou

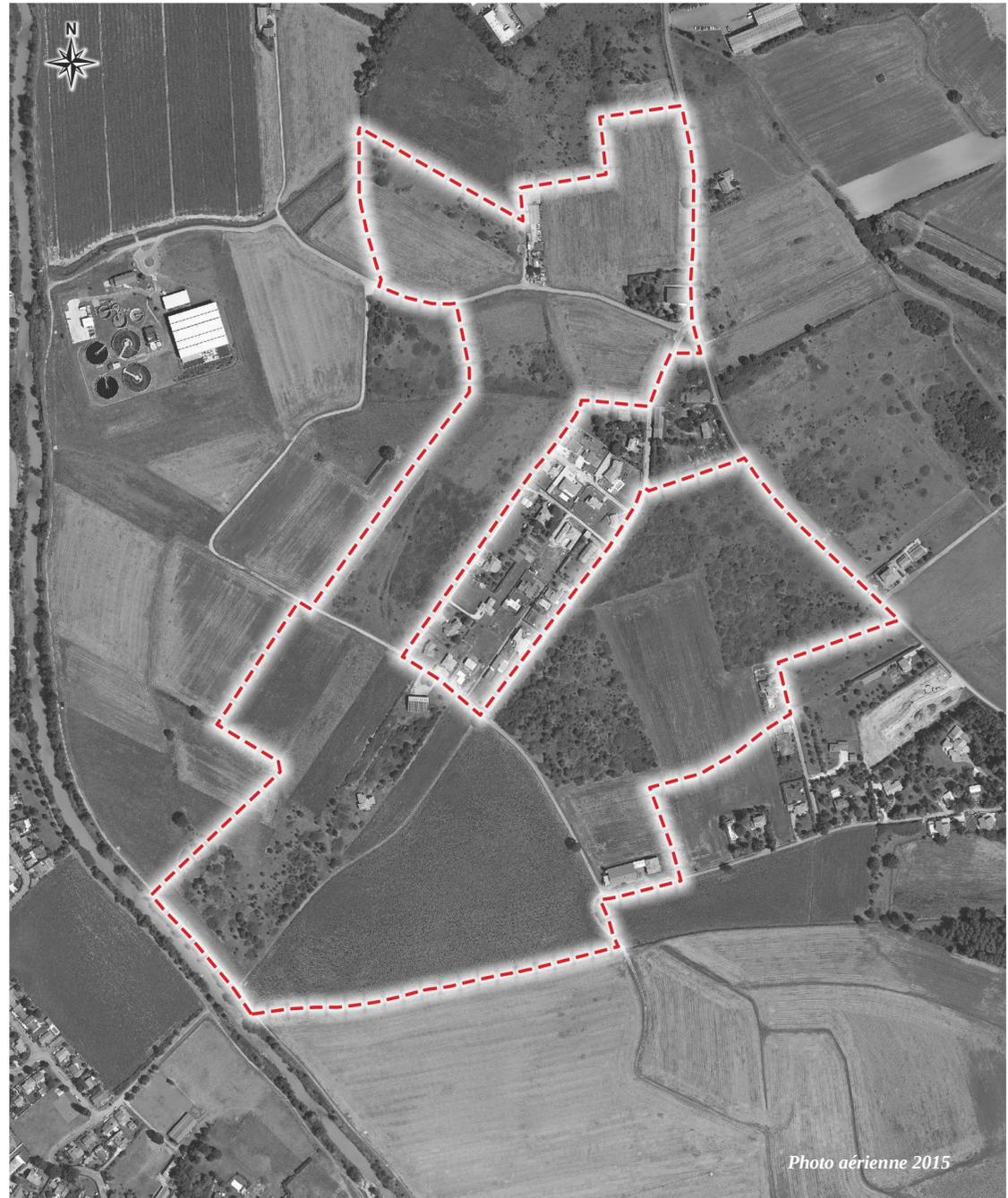


Photo aérienne 2015

Situation

39,4 ha

(dont 6,34 ha à vocation économique)

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Dans la partie nord-ouest du territoire communal,
- ▶ Dans le secteur dit de Belbosc-Gleysette,
- ▶ Entre l'Hers et la RM 59.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- **assurer le développement modéré de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Permettre un développement urbain mesuré

Le projet d'aménagement prévu dans le secteur Belbosc-Gleysette prévoit à 20 ans la construction de près de 850 logements en plusieurs étapes dont la première débutera à l'entrée en vigueur du PLUi-H.

Les logements seront édifiés selon des densités moyennes comprises entre 35 et 50 logements par hectare et seront majoritairement en rez-de-chaussée plus un étage (R+1). Les logements individuels pourront le cas échéant être construits de plain-pied alors que le long de la RM 59 sur 65 m à proximité du groupe scolaire, les logements pourront s'élever en rez-de-chaussée plus deux étages (R+2).

Les logements prévus prendront en compte le bâti existant et les densités adaptées assureront une mixité urbaine au cœur du nouveau quartier (individuels, individuels groupés, intermédiaires-collectifs).

Pour assurer cette programmation en accord avec les capacités communales et la programmation visée à l'échelle de la Métropole, plusieurs phases successives seront mises en œuvre (Cf. infra : plan de phasage prévisionnel).

Implanter un nouveau groupe scolaire

L'implantation d'un groupe scolaire accompagnera le développement des logements dans l'espace concerné par la présente OAP. Ce nouvel équipement public permettra de répondre aux besoins liés à l'accueil de nouvelles familles. Les classes de maternelle et de primaire seront construites au fur et à mesure des besoins. Ainsi, la commune gèrera les deniers publics de façon la plus rigoureuse possible. La maîtrise de l'accueil des populations et de la gestion financière doivent aller de pair pour garantir la qualité de vie.

Tout sera mis en œuvre afin d'accueillir les enfants dans les écoles dans les meilleures conditions.

Le groupe scolaire sera aménagé en bordure de la RM 59 pour faciliter l'accès au site et dans le but d'être en cohérence avec le projet de Boulevard Urbain Nord. Une surface globale de 15 000 m² ainsi que des espaces de stationnement et de gestion du trafic de cars scolaires sont prévus.

Organiser un espace économique au nord du territoire

L'OAP proposée dans le secteur Belbosc-Gleysette constitue une opportunité pour organiser un espace à vocation économique dans la partie nord de la commune à proximité de l'autoroute. Le développement de ce secteur 63 400 m² répond à une demande pour l'accueil d'activités artisanales de petite production.

Les aménagements proposés dans cette partie du territoire devront tenir compte des constructions existantes et de la proximité des espaces agricoles situés au nord ainsi que de l'aménagement prévisible de la voie de liaison du Boulevard Urbain Nord et de l'actuel Chemin du Loup.

L'organisation de cet espace à vocation économique participera à la requalification globale de l'entrée de ville en lien avec les logements à proximité.

Requalifier l'entrée du territoire communal et repenser les circulations

L'aménagement du secteur Belbosc-Gleysette permet de réorganiser qualitativement l'entrée nord de Castelginest aujourd'hui marquée par une urbanisation discontinue.

Avec la requalification de l'entrée nord de la commune, il est prévu :

- ▶ d'organiser le secteur par les aménagements mentionnés précédemment et d'introduire des aménagements harmonieux dans les espaces concernés par l'OAP,
- ▶ de redéfinir l'entrée de ville avec une qualité de déplacements adaptés qui, à terme, permettra de délester la RM 59 et de disposer d'un réseau continu de cheminements cyclistes et piétons jusqu'au centre-ville.
- ▶ de requalifier la RM 59 afin de lui conférer un aménagement plus urbain. Dans cette optique il est envisagé de mettre en place un emplacement réservé le long de l'axe viaire pour aménager des accotements pour les modes cycles et piétons de déplacement. La RM 59, ainsi sécurisée, assurera la desserte locale.

L'aménagement prévu dans le secteur Belbosc-Gleysette s'insère également dans un schéma de circulation repensé avec l'aménagement du Boulevard Urbain Nord, et celui du Boulevard de l'Océan (reliant le secteur à vocation économique au centre-ville) et la requalification partielle de la RM 59. Ce dernier point permettra notamment des traversées piétonnes sécurisées entre le futur groupe scolaire et le Boulevard Urbain Nord ainsi qu'un cheminement entre le groupe scolaire et l'espace de nature (une quinzaine d'hectares) et le centre-ville.

Valoriser un corridor écologique au cœur du projet

La commune a souhaité mettre en œuvre un corridor écologique au sein du secteur Belbosc-Gleysette dont le principe est défini par le SCoT GAT. Ce dernier d'une largeur de 50 mètres traverse le site et sera classé en inconstructible pour continuité écologique.

Ce corridor a été pensé au cœur de l'aménagement du secteur et le structurera. Il s'agira à terme d'une véritable colonne vertébrale du projet, qui plus est favorable à la création d'une trame verte en milieu urbain. Le corridor prévu au SCoT GAT est donc conservé avec au sud, l'Hers.

La commune souhaite valoriser ses espaces naturels par la création d'un second corridor écologique au nord de l'OAP qui reliera la zone économique à l'Hers et rejoindra le premier corridor.

L'OAP prévue dans le secteur préconise d'utiliser ces corridors afin de créer une trame verte au cœur du secteur aménagé avec :

- ▶ des espaces libres voués à la reprise naturelle d'espèces végétales entraînant l'apparition d'espèces animales liées,
- ▶ des espaces aménagés à vocation de cultures pour les logements à proximité (jardins partagés, vergers collectifs, etc...),
- ▶ un réseau de cheminements doux supportant le cas échéant un parcours pédagogique sur la biodiversité,
- ▶ un espace de promenade et de jeux pour les habitants complémentaires à ceux du parc urbain.
- ▶ Les effets des coupures entre les corridors et les voies structurantes seront limités par des aménagements favorisant la transparence des corridors.



Exemple d'aménagement d'un corridor vert (source : El Paysage)



Extrait de l'OAP : le deuxième corridor permet une continuité avec les espaces paysagers créés et rejoint le premier corridor au niveau de l'Hers

Aménager un espace de nature à l'interface entre ce nouveau secteur et le centre-ville

La commune souhaite l'aménagement d'un espace de nature structurant, véritable poumon vert pour le territoire.

Dans cette optique, la commune aménagera un espace de 15 hectares environ, véritable lien de nature entre le centre-ville et la nouvelle urbanisation de l'OAP Belbosc/Gleysette, afin d'aménager, autour d'un plan d'eau, des espaces de promenade familiale, de jeux et de loisirs. La zone humide présente sur le site sera protégée par un espace boisé classé.

Ce projet phare de la commune constitue un véritable trait d'union entre le secteur de Belbosc-Gleysette et le centre-ville et offrira aux habitants et visiteurs un véritable espace vert public au cœur du tissu urbain.

Cet équipement public de loisirs attractif permettra aussi de créer une continuité entre lieu de vie et espaces urbanisés. Les connexions entre le centre-ville et le secteur de Belbosc-Gleysette se feront à travers ce territoire structurant et particulièrement par des modes dynamiques de déplacements (vélos, piétons). Il s'agit dans ce sens d'une réelle opportunité de développement d'alternatives à l'usage de la voiture particulière en complément du réseau en transport en commun local. Les aménagements devront permettre la transparence du corridor et du ruisseau.

La commune a ainsi voulu valoriser des espaces classés en zone inondable au PPRi tout en créant une continuité dans les aménagements entre le centre-ville et le secteur Belbosc-Gleysette.



L'espace de nature constitue le périmètre de cohérence urbaine, il permet le lien entre le centre-ville et le nouveau secteur aménagé

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- ▶ Dans les 20 ans à venir le projet doit permettre la construction de près de 850 logements. Les densités faibles comprises entre 35 et 50 logements par hectare et les formes urbaines variées (logements individuels-individuels groupés-logements intermédiaires-logements collectifs), constituent la garantie de qualité de vie de tous les Castelginestois.
- ▶ Dans l'ensemble du secteur la mixité fonctionnelle (commerces, habitat, services) est autorisée en rez-de-chaussée des logements collectifs.
- ▶ Avec cette offre nouvelle, la commune a l'ambition de permettre aux personnes ayant des difficultés pour se loger d'accéder à une vie normale dans ce domaine :
 - En prenant en compte les besoins en logement permettant d'accueillir les familles mono-parentales dont l'augmentation croissante constitue aujourd'hui un fait de société important,
 - En étant attentifs aux besoins d'aménagement des espaces publics et en logement des personnes à mobilité réduite.
- ▶ L'offre de logement sera diversifiée pour répondre aux besoins des familles, en particulier mono-parentales, des seniors, des jeunes ménages mais aussi des étudiants, jeunes travailleurs et personnes à mobilité réduite.
- ▶ Les activités économiques exclusives sont autorisées dans le secteur prévu à cet effet au nord du périmètre de l'OAP sur une surface de 63 400 m². Ce secteur est inscrit sur le schéma d'aménagement.
- ▶ Les espaces à dominante agricole ou naturelle identifiés sur le schéma d'aménagement doivent être préservés et leur caractère dominant conservé.

Traitement des espaces partagés

Trois types d'espaces partagés sont identifiables dans cette OAP :

- ▶ **Les espaces paysagers à dominante piétonne (type placette) :** ces espaces doivent être aménagés dans l'optique de créer des lieux de convivialité et les aménagements doivent dans ce sens être confortables et sécurisés (mobilier, végétation, ombrage). Dans le cas d'une fréquentation automobile, le piéton est prioritaire mais des zones voitures, piétons peuvent être créées.
- ▶ **Les espaces végétalisés paysagers (type mail vert) :** Ces espaces doivent être marqués par un taux de végétalisation important (strate herbacée, arbustive et/ou arborée). L'imperméabilisation doit y être limitée et liée à des besoins de cheminements doux ou des besoins techniques (réseaux, servitudes, accès

particuliers). Les cheminements doux sont autorisés dans ces espaces et tant que possible aménagés avec des matériaux perméables.

- ▶ **Les espaces à dominante de loisirs, sport et/ou détente** pour le parc urbain. Les projets doivent permettre d'avoir des équipements sportifs et de détente ainsi qu'un taux de végétalisation important.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Les constructions seront majoritairement édifiées en R+1. D'autre îlots, notamment en vis-à-vis direct du groupe scolaire le long de l'axe structurant pourront être édifiés en R + 2 uniquement sur une longueur de 150 de mètres. Les logements individuels pourront être construits de plain-pied.

Le projet est soumis à des règles concernant les hauteurs et l'emprise au sol. Ces règles sont traduites par une étiquette générale de la zone et des étiquettes par densité urbaine visée. Elles sont organisées comme suit :

Les densités urbaines visées ont été définies comme suit (se référer au schéma d'OAP) :

Niveau d'intensité	Hauteur (m)	Emprise au sol (%)
Faible	7	30
Moyen	9	60

Les façades des constructions devront être en harmonie par les couleurs, les matériaux et leur implantation, notamment le long des axes suivants :

- ▶ **RM 59**
- ▶ **Les chemins de la Barthole et de Belbosc**
- ▶ **Boulevard de l'Océan (à aménager)**
- ▶ **Axe structurant traversant le site et reliant la RM 59 au Boulevard de l'océan**

Concernant la qualité architecturale, les constructions à implanter dans ce secteur devront respecter les dispositions générales du PLUi-H et en particulier les constructions individuelles en matière de mise en œuvre des matériaux et des clôtures.

Les constructions pourront être implantées en observant un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'emprise publique. Les principes d'alignement présentés dans le schéma de l'OAP doivent être respectés.

Les constructions d'habitat groupé, intermédiaire ou collectif pourront être implantées en limites séparatives et former ainsi une continuité bâtie. Il en sera de même pour l'habitat individuel mais dans ce cas l'implantation en limite séparative sera uniquement autorisée pour des constructions ou parties de constructions ayant des hauteurs équivalentes au rez-de-chaussée.



Les constructions en R+2 sont possibles le long de la RM 59 et de l'axe structurant en vis-à-vis du groupe scolaire

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Les gradients de densités affichés dans le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'implanter les constructions en accord avec le bâti environnant existant.

Les îlots d'habitat collectif ou intermédiaire devront respecter une emprise au sol maximale de 60% afin de conserver des espaces verts arborés libres et d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales, l'accès aux habitations et la création d'espaces de stationnement de surface le cas échéant. Dans ce dernier cas, il faudra privilégier des revêtements perméables et accompagner ces espaces d'une trame végétale pour assurer l'insertion des véhicules dans le tissu urbain environnant.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les espaces végétalisés paysagés à créer indiqués sur le schéma d'aménagement doivent permettre d'assurer :

- ▶ **Une interface de qualité entre les espaces nouvellement urbanisés et la trame agricole ou naturelle voisine**
- ▶ **Une bonne intégration des constructions nouvelles parmi les constructions existantes**
- ▶ **Un excellent aménagement paysager assurant la perception champêtre de l'ensemble**

Les alignements indiqués sur le schéma d'aménagement correspondent, soit à des alignements existants à conserver, soit à des alignements à créer afin de structurer qualitativement le paysage du secteur aménagé.

Les aménagements doivent être faits de sorte à permettre les perspectives visuelles et paysagères indiquées sur le schéma d'aménagement.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est bien représentée dans le projet. Celle-ci se matérialise par :

- ▶ Un corridor écologique au cœur du projet (Cf. infra « Valoriser un corridor écologique au cœur du projet »)
- ▶ Des espaces végétalisés de respiration paysagère complémentaires à ce corridor
- ▶ Des alignements d'arbres à conserver ou à créer
- ▶ L'identification du ruisseau de Peyrendrieu comme espace de nature de proximité à protéger
- ▶ Les abords de l'Hers intégrés dans le corridor écologique structurant
- ▶ L'aménagement de noues paysagères le long des voies de desserte du projet
- ▶ Des arbres remarquables identifiés à préserver

Les risques et nuisances

Le secteur est impacté en partie sud par le risque inondation. Les espaces concernés sont majoritairement localisés en espaces de nature ou dans la partie Sud du corridor écologique et les enjeux sont limités. Il conviendra néanmoins de s'assurer de la compatibilité des projets avec le périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation en vigueur sur la commune.

Par ailleurs, dans la partie nord du secteur de l'OAP, il conviendra de tenir compte des infrastructures de transport existantes et notamment des enjeux liés au bruit engendré (Boulevard Urbain Nord et chemin du Loup). Les constructions devront dans ce sens répondre aux exigences acoustiques en la matière.

Le confort climatique

Afin de conférer aux aménagements un confort climatique optimal, il est préconisé de respecter les principes de végétalisation affichés sur le schéma d'aménagement et de mettre en place la végétation tel que proposé le long des axes viaires.

Par ailleurs et comme précisé en amont, les espaces non construits au cœur des îlots collectifs devront tant que possible être végétalisés et/ou plantés.

D'une manière générale, les matériaux utilisés dans les espaces publics auront des propriétés radiatives et thermiques permettant de diminuer les îlots de chaleur. Les matériaux ayant des valeurs d'albédos élevées sont préconisés.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Une ligne de transport en commun est projetée sur la RM 59. L'urbanisation et le positionnement du groupe scolaire le long de cet axe viaire permettent d'optimiser l'utilisation future de ce mode de déplacement.

Le Boulevard Urbain Nord pressenti au nord du secteur permettra une desserte directe avec le reste du territoire communal et de la Métropole toulousaine. D'une manière générale, la desserte en transport en commun se fera conformément au Pacte Urbain.

Déplacements modes actifs

Plusieurs liaisons douces (vélos et cycles) sont prévues au schéma d'aménagement. Celles-ci visent à permettre les déplacements intraquartier par les modes dynamiques de déplacements.

Par ailleurs, les voies projetées dans le projet (voir en page suivante) sont accompagnées d'accotements pour les modes actifs de déplacements, notamment entre les espaces habités et le futur groupe scolaire.

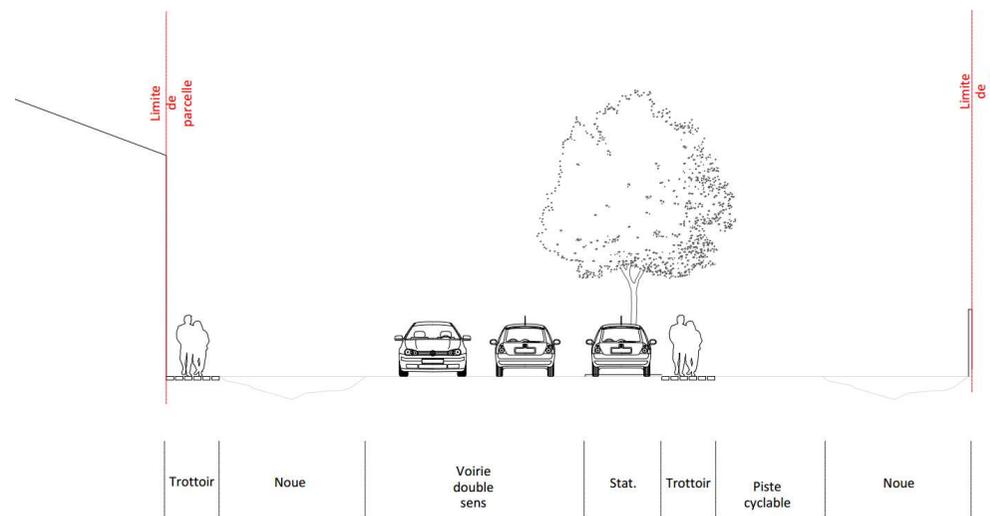
La qualité et la sécurité des déplacements entre l'habitat et l'école constitue une priorité communale et métropolitaine.

En outre, l'espace de nature à aménager permettra de créer une continuité piétonne sécurisée, et agréable pour la population entre le secteur aménagé et le centre-ville.

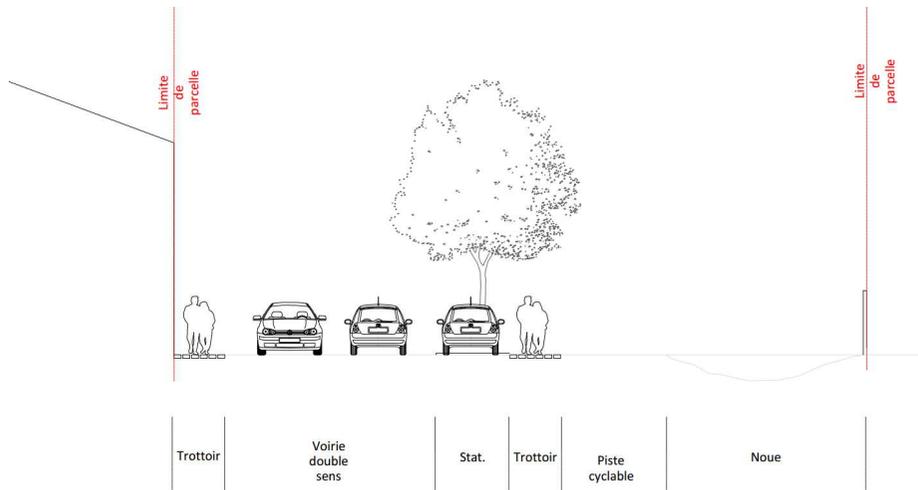
Les déplacements en modes actifs seront facilités vers les arrêts de transport en commun situés sur la RM59.

Desserte des terrains par les voies

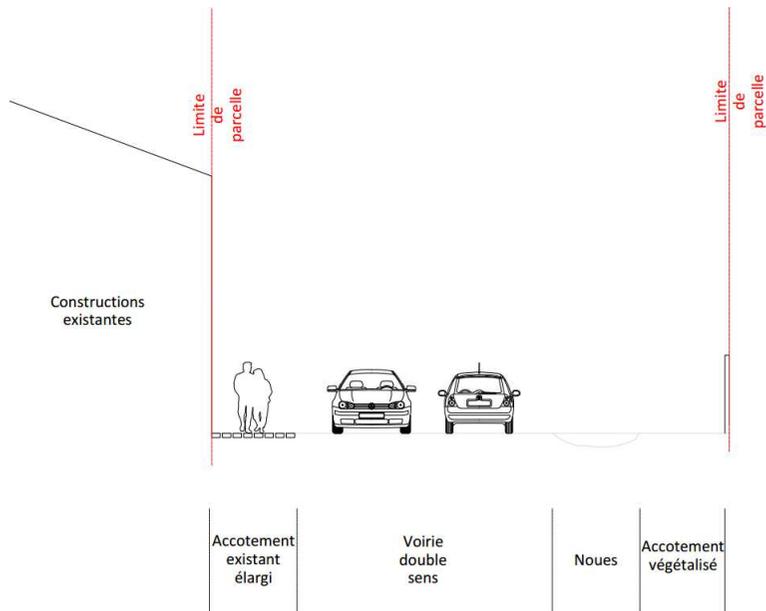
Les voies de desserte de la zone devront respecter les principes présentés ci-dessous :



Voie structurante (deux noues paysagères)



Voie structurante (une noue paysagère)



Coupe de principe : chemin de la Barthole

D'une manière générale les voies devront respecter le cahier des recommandations de Toulouse Métropole si une rétrocession est envisagée.

Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors de la voie publique. Comme présenté ci-dessus, des espaces de stationnement longitudinaux sont prévus le long de l'axe viaire structurant traversant le site.

Des espaces de stationnement collectif sont par ailleurs prévus à proximité directe du groupe scolaire afin d'assurer une desserte optimale de l'équipement public et d'anticiper les besoins liés au transport par car (stationnement, giration).

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

Les eaux usées générées par les différentes occupations du sol autorisées dans le secteur doivent être acheminées vers la station d'épuration située à l'ouest du site par un raccordement au réseau collectif existant à proximité.

Belbosc/Gleysette est le seul secteur de Castelnau-Médoc offrant un potentiel de raccordement pouvant aller jusqu'à 850 logements en eau potable à court/moyen terme.

Toutes les constructions le nécessitant devront être raccordées au réseau public d'adduction en eau potable par le biais de la canalisation existante.

Toute construction d'un immeuble collectif en R+1 pourra nécessiter la mise en place d'une installation de surpression privée.

Eaux pluviales

Concernant la gestion de l'eau pluviale, il est nécessaire de favoriser son infiltration dans le projet d'aménagement en respectant la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole (limiter le rejet pluvial de l'opération à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans).

Par ailleurs, la mise en place d'ouvrages paysagers qui permettent de mutualiser les surfaces d'espaces verts et de gestion des eaux pluviales sera à rechercher.

Les principes généraux et particuliers de gestion des eaux pluviales viseront donc à

favoriser l'infiltration des eaux pluviales dès que possible à la parcelle, ou in situ à proximité, limitant la réalisation d'ouvrages publics de gestion des eaux pluviales.

Autant que possible les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle. Dans les opérations de logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés, une rétention préalable à la parcelle doit être prévue avant rejet dans le réseau public de noues.

Comme précisé en amont, les voies de desserte doivent être accompagnées de noues paysagères permettant l'acheminement des eaux pluviales vers l'exutoire naturel (l'Hers).

Pour assurer la gestion hydraulique du secteur, des bassins de rétention seront aménagés dans le corridor écologique central dans la partie non arborée actuellement. Ces bassins doivent être aménagés de manière à contribuer au caractère naturel et paysager de cette trame verte.

Réseaux secs

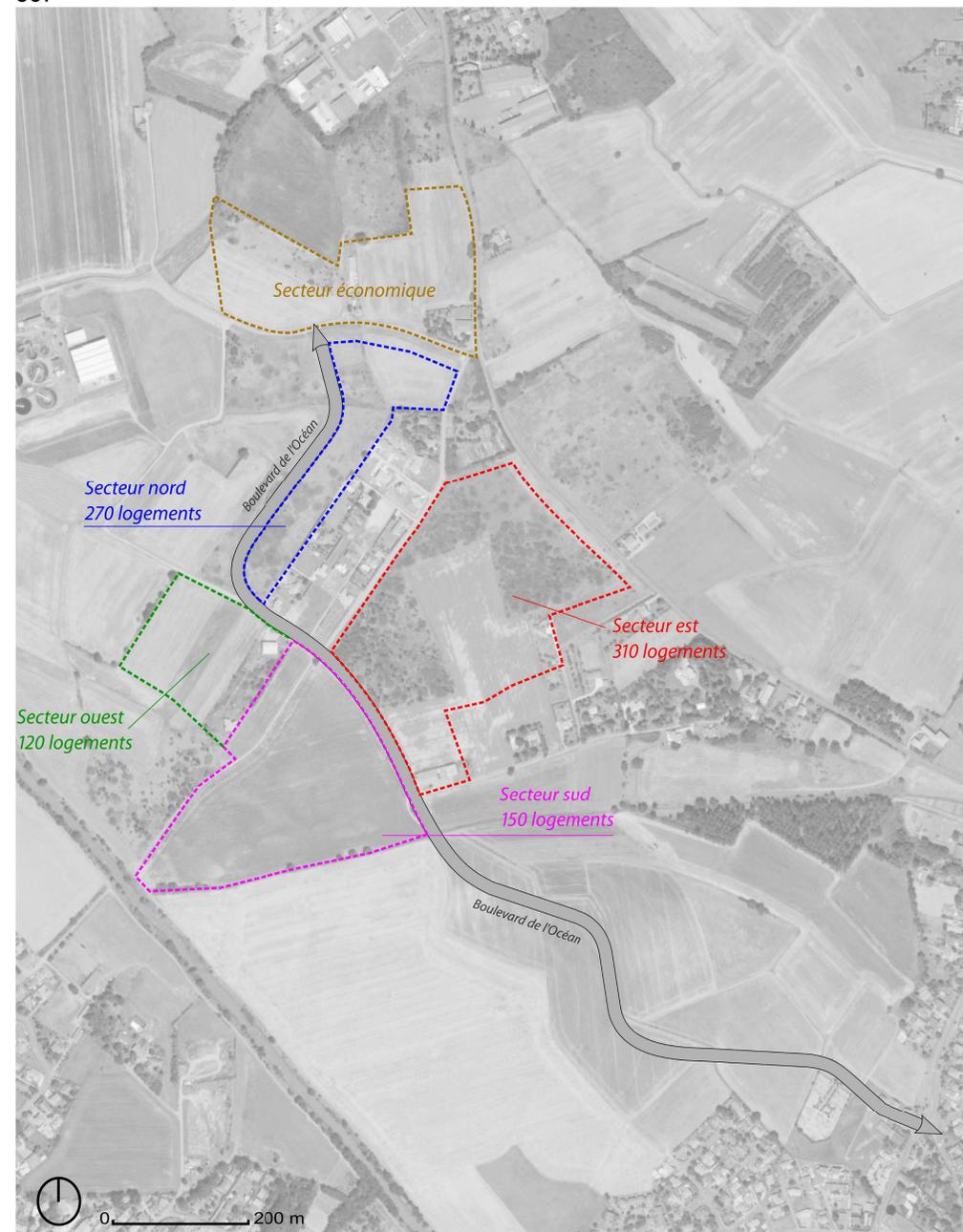
- ▶ Dimensionner la desserte du quartier avec une perspective d'évolution (en tenant compte notamment du projet d'ensemble) et en anticipant sur les besoins futurs (développement de la fibre optique notamment, besoins en puissance électrique évolutifs, diverses solutions de chauffage possible, etc...),
- ▶ Assurer la desserte du quartier en électricité, gaz, téléphone, éclairage, fibre optique depuis les réseaux existants,
- ▶ Penser une bonne intégration des éléments techniques dans la conception du quartier pour la qualité architecturale générale (ex : postes de transformation, armoires de commande d'éclairage, armoire de sous-répartition télécom, coffrets techniques, niches, etc...).

Sectorisation du projet et phasage sur 15-20 ans

Le projet sera réalisé selon plusieurs opérations d'ensemble en respectant le zonage ci-contre à l'exception de la zone économique aménagée au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes à la zone.

Concernant la création de logements, le démarrage des secteurs nord, ouest et sud est conditionné par le lancement des études opérationnelles visant à aménager le Boulevard de l'Océan.

Le secteur Est sera aménagé en premier en cohérence avec la requalification de la RM 59.



--- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

	Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

	Réservoir de biodiversité
	Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
	Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

	Ligne et station de transports en commun
--	--

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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



Légende de la carte selon la matrice générique de Toulouse Métropole (certains aspects peuvent ne pas concerner la présente OAP).



Situation

7,1 ha

- ▶ Le territoire de l'OAP est au centre de Castelginest.
- ▶ Le site est constitué d'un foncier non urbanisé en centre ville. Une partie est occupée par une entreprise dont la réimplantation donnera l'opportunité unique de renouveler l'hyper-centre de la commune et de valoriser un patrimoine végétal au fort potentiel.
- ▶ Une grande partie des arbres existants est devenue le refuge du grand capricorne du chêne. Cet espace laissé en l'état est voué à la disparition de la quasi-totalité des arbres.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur les paysages
- mettre en valeur les entrées de villes
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune



Photo aérienne 2015

Le centre-ville de Castelginest est bien animé. Avec l'aménagement de Saint-Supery, la commune de Castelginest a ainsi l'opportunité de diversifier davantage son offre de logements et de commerces, de trouver un nouveau fonctionnement pour les piétons, les cyclistes, les enfants, les personnes âgées, de retrouver un lien à l'Hers et ainsi de renforcer son attractivité, son dynamisme et sa qualité de vie.

Enjeux et objectifs du projet

Développer le cœur de ville

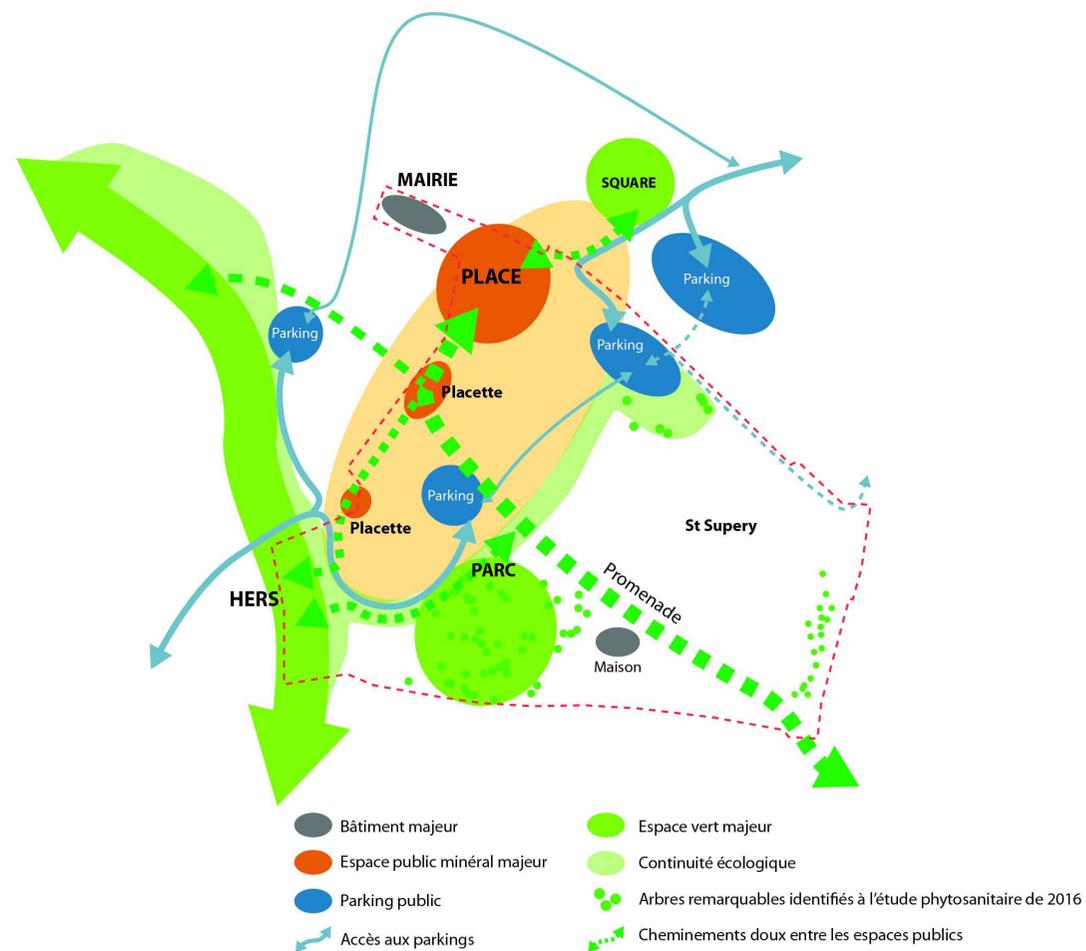
- ▶ Diversifier l'offre de logements
- ▶ Étendre la dynamique commerciale pour satisfaire la demande croissante
- ▶ Accueillir de nouveaux équipements

Valoriser et assurer la continuité des espaces verts

- ▶ **Mettre** en valeur les rives de l'Hers et faciliter leur fréquentation en prenant en compte les franges habitées
- ▶ Protéger et valoriser les ensembles boisés remarquables et sains et en ouvrir l'accès au public

Améliorer les circulations tous modes

- ▶ Encourager l'usage piéton et cycliste de la rue du Pont Vieil et de la place du Général de Gaulle
- ▶ Compléter l'offre de stationnement autour du centre-ville avec la création de 2 nouveaux parkings publics en lien direct avec les commerces
- ▶ Créer de nouvelles traversées piétonnes et des accès plus clairs au cœur de ville et un passage entre le parking des Chimères et la rue Magressolles



Principe de mise en relation des éléments majeurs du centre-ville de Castelginest

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

L'offre de logement sera diversifiée pour répondre aux besoins des familles, en particulier mono-parentales, des seniors, des jeunes ménages mais aussi des étudiants, jeunes travailleurs et personnes à mobilité réduite.

- ▶ Accueillir **190 logements** à horizon 2025
- ▶ **R+1/R+2** sur l'ensemble du secteur
- ▶ Accueillir des commerces et services en RDC **rue du Pont Vieil** et la **rue St-Charles**
- ▶ **Avec cette offre nouvelle, la commune a l'ambition de permettre aux personnes ayant des difficultés pour se loger d'accéder à une vie normale dans ce domaine :**
 - En prenant en compte les besoins en logement permettant d'accueillir les familles mono-parentales dont l'augmentation croissante constitue aujourd'hui un fait de société important ;
 - En étant attentifs aux besoins d'aménagement des espaces publics et en logement des personnes à mobilité réduite.

Traitement des espaces partagés

- ▶ Créer une **promenade piétonne** reliant le centre-ville à la **rue du Castel Vieil**
- ▶ Aménager une **place piétonne rue du Pont Vieil** composée de 3 façades animées (activités, Pôle Emploi...), les logements au Nord, les locaux (commerces, services...) au Sud
- ▶ Assurer le **confort des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, éventuellement jardins partagés, potagers et vergers urbains...)
- ▶ Aménager des **espaces publics diversifiés** dans leurs fonctions (sport, santé, jeux, loisirs, détente, commerces...), dans leur traitement (minéral, végétal...) et leur entretien (régie, habitants...)
- ▶ Favoriser le **mobilié urbain à plusieurs fonctions** (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer une voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière)
- ▶ Maintenir une **présence végétale visible** de l'extérieur sur les cœurs d'îlots dans le secteur **centre-ville Saint-Supéry** et la créer dans l'îlot **rue du Pont Vieil**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Forme urbaine

- ▶ Apporter une attention de tous les instants au traitement architectural des **façades des constructions** implantées le long de la **rue du Pont Vieil** et de la **rue St-Charles** en raison de leur potentiel très qualitatif du quartier et de la commune
- ▶ S'assurer que les **ouvrages techniques des logements** et des **commerces** soient en harmonie avec la rue et les cœurs d'îlot
- ▶ Encourager la **réflexion pluridisciplinaire** (urbanistes, sociologues, architectes...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine
- ▶ Privilégier une implantation des **équipements, commerces, services et espaces publics en périphérie d'îlots rue St-Charles** plutôt qu'en cœur d'îlot afin d'en faire bénéficier les quartiers voisins
- ▶ Favoriser les **traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs profitant à l'espace public.**
- ▶ Implanter un **bâti aéré** avec des traversées visuelles sur cœur d'îlot pour créer un tissu urbain " respirant " **rue St-Charles**
- ▶ Encourager la **réflexion paysagère**
- ▶ Privilégier l'habitat individuel ou habitat individuel groupé le long des quartiers pavillonnaires et l'individuel superposé, l'habitat individuel groupé ou petit collectif en interface avec les quartiers d'habitat existant **avec une attention particulière pour la continuité du front bâti.**

Logement

- ▶ Favoriser une diversification des **formes urbaines du centre-ville de Castelginest** (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectifs, collectifs ...) dans la recherche d'excellence en matière d'harmonie communale
- ▶ Favoriser le développement de " **modes d'habiter** " variés (colocations, habitat intergénérationnel, habitat PMR, copromotion, accession sociale à la propriété...) pour accompagner les changements de modes de vie avec le maintien des populations sur la commune
- ▶ Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés)

- Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant Les constructions seront en épannelage entre le R+1 et le R+2 afin de s'intégrer dans le tissu environnant.
- Le projet est soumis à des règles concernant les hauteurs, l'emprise au sol et l'espace de pleine terre. Ces règles sont traduites par une étiquette générale de la zone et des étiquettes par densité urbaine visée. Elles sont organisées comme suit :

Les densité urbaine visée ont été définies comme suit (se référer au schéma d'OAP) :

Niveau d'intensité	Hauteur (m)	Emprise au sol (%)	Espace de pleine terre (%)
Habitat			
Faible	7	45	20
Moyen	9	45	20
Mixité fonctionnelle			
Moyen	9	45	30

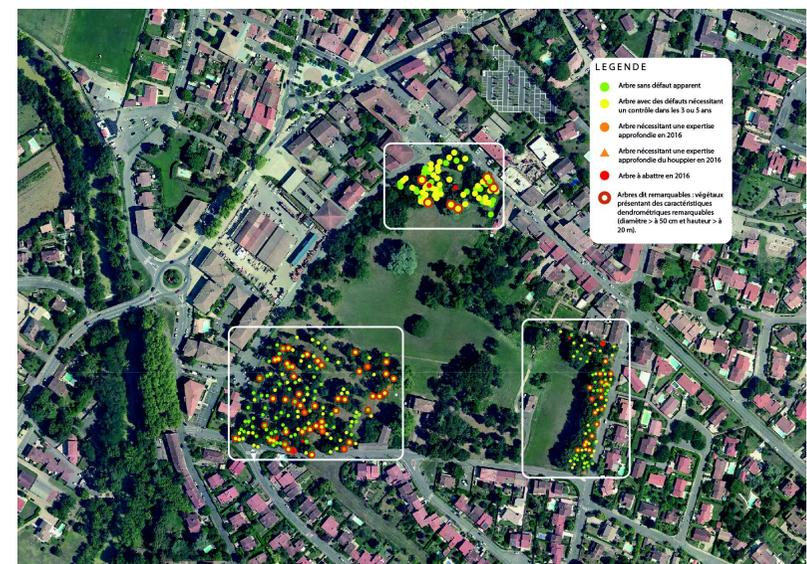
Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Renforcer les **perspectives visuelles entre les éléments emblématiques du paysage et du patrimoine** de Castelnest (centre-ville, Hers, espaces boisés ...)
- Renforcer la **perspective visuelle** entre le centre-ville (place Pôle emploi) et les quartiers voisins via la promenade
- Mettre en valeur les éléments architecturaux existants de la Rue Magressolles (portail)

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- Une étude phytosanitaire a été réalisée en août 2016 par l'ONF afin de faire un diagnostic concret sur l'état des arbres dans le but d'aménager le site au regard de l'état des arbres présents.
- Les **espèces, essences et éléments remarquables** seront protégés dans le document graphique du règlement du PLUiH par des EBC symboles.
- Dans l'OAP, leur milieu naturel a été préservé en assurant le lien avec des sites naturels voisins et valorisé (aménagements "légers", parcours et supports pédagogiques...) quand cela est compatible avec leur bon développement
- Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'**arbres sains** et d'**espaces de pleine terre**
- En cas de création de nouveaux espaces verts ou d'agrément des espaces verts existants, privilégier les **essences végétales locales et diversifiées** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation
- Se référer à la **Palette Végétale** de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets



Etude phytosanitaire, 2016

Les risques et nuisances

- ▶ Afin de limiter les risques d'inondation, limiter l'imperméabilisation des sols par des **aménagements permettant l'infiltration de l'eau** et le **maintien d'espaces de pleine terre**

Le confort climatique

Espaces publics

- ▶ Rechercher l'**équilibre minéral/végétal des espaces publics**, (voiries, places, placettes, boulo-dromes... / squares, jardins, parcs...) notamment en végétalisant et en réduisant les **espaces minéralisés existants**
- ▶ Préférer des **matériaux urbains de revêtement clair** favorables à la santé et au respect de l'environnement
- ▶ Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation par le choix du mobilier urbain (ex : parking, abribus...)
- ▶ Favoriser la **création de fontaines, jeux d'eau, plan d'eau**, en privilégiant les milieux naturels, et tout en préservant la ressource en eau

Bâti

- ▶ Justifier de **choix climatiques - voire bioclimatiques** - pour l'orientation (nord-sud, traversant...), la forme (patios, cours intérieures végétalisées, espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés...) et les matériaux des bâtiments
- ▶ Prévoir des **protections solaires** (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc.) pour les façades exposées au soleil afin de renforcer le confort d'été
- ▶ Favoriser l'**emploi des énergies renouvelables** (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal
- ▶ Encourager et valoriser les **démarches innovantes** sur le plan environnemental
- ▶ La **consommation des bâtiments** sera équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Pas de besoin nouveaux lié à l'OAP

Déplacements modes doux

- ▶ Prolonger, sécuriser et rendre confortables les **cheminements piétons et cycles** au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins
- ▶ Limiter les **impasses piétonnes** et profiter des nouvelles opérations pour compléter le maillage existant en réduisant les impasses et élargissant les trottoirs et les voies (rue St Supéry)
- ▶ S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** bénéficie d'un **traitement cohérent** (même matériaux, même mobilier urbain...) **sécurisé et continu** des espaces piétons et cycle
- ▶ Privilégier les **accès piétons sur les façades urbaines bâties** afin de créer une animation de la **rue coté Pont Vieil** et de part et d'autre de **St-Charles**

Desserte des terrains par les voies

- ▶ **Hiérarchiser les voies** dans leurs largeurs, leur traitement et leur signalétique
- ▶ Limiter les **impasses automobiles**
- ▶ Encourager le **ralentissement de la circulation des véhicules motorisés** par un tracé, un aménagement et un traitement de la voirie à l'intérieur du périmètre
- ▶ Limiter les **accès véhicules sur les façades urbaines** mais leur préférer un accès par l'arrière

Stationnement

- ▶ Aménager des **stationnements publics côté rue St-Charles et côté rue Magressolles** pour l'offre de stationnements accessibles depuis l'entrée sud de Castelginest
- ▶ Privilégier les **traitements perméables** pour les stationnements et/ou des aménagements afin d'en permettre un **usage alternatif** en cas de faible utilisation (repas de quartier, brocante, jeux...)
- ▶ Privilégier les **stationnements souterrains** pour les logements des habitants de ce nouveau quartier

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Les réseaux doivent être raccordés par l'opérateur
- ▶ Les travaux d'aménagement seront réalisés selon une temporalité concordant avec la mise à disposition d'une offre nouvelle d'eau potable
- ▶ La capacité d'adduction en eau potable doit être suffisante pour mettre en œuvre les aménagements. Dans le cas contraire, un renforcement dudit réseau doit être prévu au préalable.
- ▶ La capacité des réseaux devra être adaptée en fonction du rythme de construction. Certaines opérations pourront être différées si les réseaux n'apparaissent pas suffisants.

Eaux pluviales

- ▶ Justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion des eaux pluviales** la plus naturelle et paysagère possible sur la parcelle (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs, espace de pleine terre...)
- ▶ Préférer la création d'**espaces de rétention paysagers** (noues, prairies humides, etc.) à des bassins bâchés et grillagés

Réseaux secs

- ▶ Les réseaux doivent être raccordés par l'opérateur

--- PÉRIMÈTRE DE L'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

-  Espace paysager à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
-  Espace végétal paysager à créer
-  Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
-  Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

-  Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
-  Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
-  Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

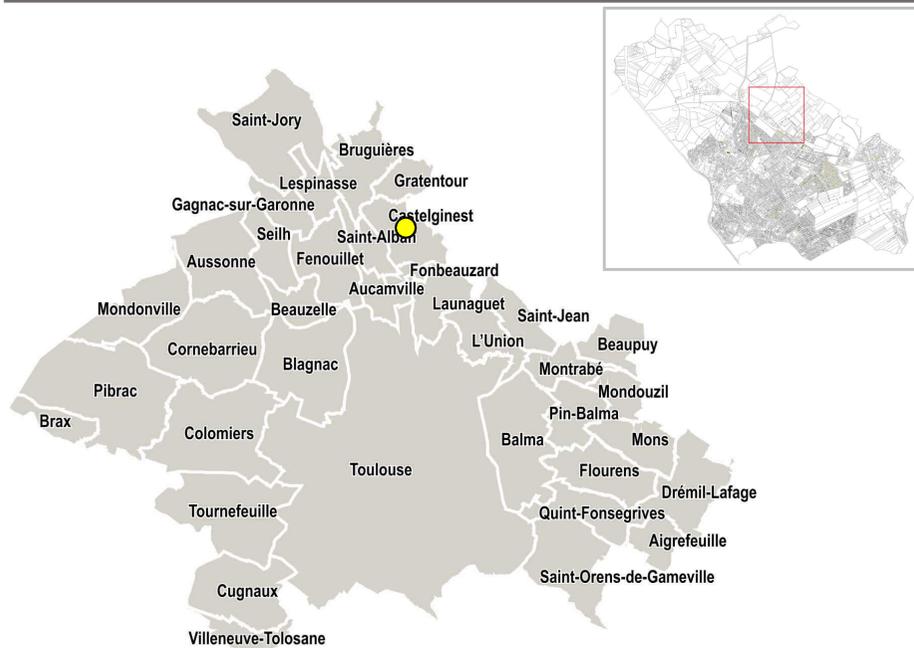
-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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



Légende de la carte selon la matrice générique de Toulouse Métropole (certains aspects peuvent ne pas concerner la présente OAP).



Situation

9,8 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Au nord du centre-ville,
- ▶ Dans le secteur dit de Naucou,
- ▶ Le long du chemin de Naucou.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- **mettre en valeur les paysages**
- mettre en valeur les entrées de villes
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- **assurer le développement modéré de la commune**

Enjeux et objectifs du projet

Permettre un développement urbain maîtrisé

Le projet d'aménagement prévu dans le secteur de Naucou prévoit à 20 ans la construction de près de 400 logements en plusieurs étapes dont la première débutera à l'entrée en vigueur du PLUi-H.

La densité moyenne globale sur cette OAP sera faible soit 40 logements par hectare. Plusieurs densités moyennes seront applicables (de 35 à 50 logements par hectare). La hauteur maximale autorisée sera en R+2 ; les logements individuels pourront être de plain-pied.

Les logements prévus seront ainsi adaptés au contexte bâti existant et les différentes densités assureront une mixité urbaine au cœur du nouveau quartier (individuels, individuels groupés, collectifs).

Pour assurer cette programmation en accord avec les capacités communales et la programmation visée à l'échelle de la Métropole, plusieurs phases ont été définies (Cf. infra : plan de phasage prévisionnel).

S'appuyer sur le réseau viaire pour développer le secteur

Le développement du secteur de Naucou s'appuie sur le réseau viaire existant et pressenti :

- ▶ Le long du Chemin de Naucou dont le profil va être requalifié avec l'aménagement d'accotements piétons et de noues paysagères. Une servitude pour équipements publics (voirie) est créée dans le cadre du PLUi-H. Cet aménagement permettra de structurer cet axe viaire et de créer, dans des délais qui tiendront compte de la mise en œuvre du projet, la liaison vers la route de Bruguières.
- ▶ En cohérence avec le projet de Boulevard Urbain Nord (BUN) prévu au nord du secteur de Naucou. Pour cela, les abords du BUN seront traités de manière particulière afin de créer une interface qualitative, tant depuis le BUN que pour les habitants des logements construits.

Les connexions pressenties au BUN vers la trame urbaine de Castelginest devront permettre de créer les accroches des voies internes à la zone comme précisé sur le schéma d'aménagement.

Recréer des espaces de promenade dans cette zone résidentielle

Comme précisé sur le schéma d'aménagement, le développement du secteur de Naucou vise également la création d'espaces de promenade au cœur des logements construits. Ainsi, une trame verte structurante est prévue au centre du projet permettant l'apport de végétation, l'aménagement d'ouvrages hydrauliques collectifs et d'espaces de loisirs pour la population (cheminements, mobiliers, etc...).

Préserver les espaces boisés

L'aménagement du secteur de Naucou doit permettre de préserver les espaces boisés présents dans le périmètre pour des raisons écologiques mais également paysagères.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

L'offre de logement sera diversifiée pour répondre aux besoins des familles, en particulier mono-parentales, des seniors, des jeunes ménages mais aussi des étudiants, jeunes travailleurs et personnes à mobilité réduite.

- ▶ Dans les 20 ans à venir le projet doit permettre la construction de près de 400 logements. Les densités faibles comprises entre 35 et 50 logements par hectare et les formes urbaines variées (logements individuels, individuels groupés, logements intermédiaires, logements collectifs), constituent la garantie de qualité de vie de tous les Castelginestois.
- ▶ Dans l'ensemble du secteur, la mixité fonctionnelle, habitat, commerces, services, est autorisée en rez-de-chaussée des logements collectifs à condition de ne pas compromettre la programmation en matière de logements. Les rez-de-chaussée donnant sur le chemin de Naucou sont à privilégier.

Avec cette offre nouvelle, la commune a l'ambition de permettre aux personnes ayant des difficultés pour se loger d'accéder à une vie normale dans ce domaine :

- ▶ En prenant en compte les besoins en logement permettant d'accueillir les familles mono-parentales dont l'augmentation croissante constitue aujourd'hui un fait de société important,
- ▶ En étant attentifs aux besoins d'aménagement des espaces publics et en logement des personnes à mobilité réduite.

Traitement des espaces partagés

Les espaces végétalisés paysagers (type mail vert) doivent être marqués par un taux de végétalisation important (strate herbacée, arbustive et/ou arborée). L'imperméabilisation doit y être limitée et liée à des besoins de cheminements doux ou des besoins techniques (réseaux, servitudes, accès particuliers). Les cheminements doux sont autorisés dans ces espaces et tant que possible aménagés avec des matériaux perméables.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Les constructions seront au maximum édifiées en R+2. Les logements individuels pourront être construits de plain-pied.

Le projet est soumis à des règles concernant les hauteurs et l'emprise au sol. Ces règles sont traduites par une étiquette générale de la zone et des étiquettes par densité urbaine visée. Elles sont organisées comme suit :

Les densité urbaine visée ont été définies comme suit (se référer au schéma d'OAP) :

Niveau d'intensité	Hauteur (m)	Emprise au sol (%)
Faible	7	30
Moyen	9	60

Les façades des constructions devront être cohérentes entre elles (matériaux, implantation), notamment le long des axes suivants :

- ▶ **Le long du chemin de Naucou**
- ▶ **Le long des voies structurantes permettant les connexions au BUN**

Concernant la qualité architecturale, les constructions à implanter dans ce secteur devront respecter les dispositions générales du PLUi-H et en particulier les constructions individuelles en matière de mise en œuvre des matériaux et des clôtures.

Les constructions pourront être alignées à l'emprise publique ou implantées en observant un recul minimal de 4 mètres par rapport à cette emprise.

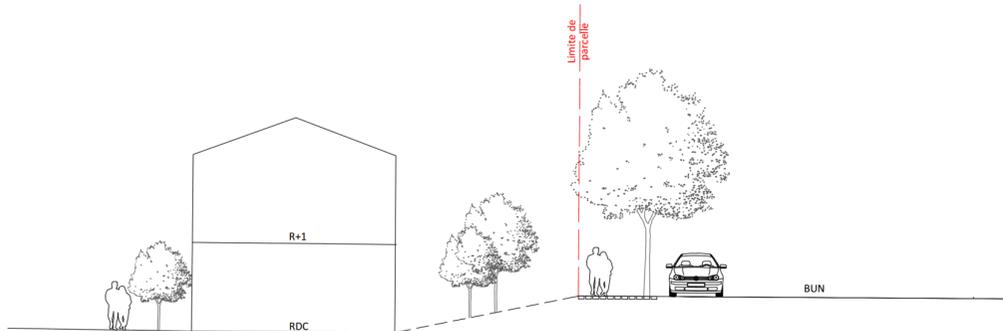
Les constructions d'habitat groupé, intermédiaire ou collectif pourront être implantées en limites séparatives et former ainsi une continuité bâtie. Il en sera de même pour l'habitat individuel mais dans ce cas l'implantation en limite séparative sera uniquement autorisée pour des constructions ou parties de constructions ayant des hauteurs équivalentes au rez-de-chaussée.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Les gradients de densités affichés dans le schéma d'aménagement devront être respectés afin d'implanter les constructions en accord avec le bâti environnant existant.

Les îlots d'habitat collectif devront respecter une emprise au sol maximale de 60 % afin de conserver des espaces libres pour assurer une bonne gestion des eaux pluviales, l'accès aux îlots et des espaces de stationnement surfacique le cas échéant. Dans ce dernier cas, il faudra privilégier des revêtements perméables et accompagner ces espaces d'une trame végétale pour assurer l'insertion des véhicules dans le tissu urbain environnant.

Les interfaces avec le BUN pourront être aménagées selon le principe indiqué sur la coupe ci-après. Si nécessaire et en cas de constructions alignées à l'emprise publique du BUN, celles-ci devront être implantées de manière à ce que les rez-de-chaussée soient au même niveau que les accotements du BUN.



Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les espaces végétalisés paysagés à créer indiqués sur le schéma d'aménagement sont à mettre en œuvre pour créer des espaces de détente à disposition des habitants.

Les alignements indiqués sur le schéma d'aménagement sont à conserver sur la base de critères écologiques et/ou paysagers. Tous les éléments ne sont pas nécessairement à conserver mais leur suppression doit dans ce cas être justifiée (absence d'intérêt, blocage du projet, etc...).

Les aménagements doivent être faits de sorte à permettre les perspectives visuelles et paysagères indiquées sur le schéma d'aménagement.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte

Dans le secteur de Naucou, la trame verte est marquée par l'aménagement central d'un mail végétalisé structurant. Des essences végétales respectant le contexte environnemental communal sont à privilégier.

Les risques et nuisances

Tout le secteur de l'OAP est concerné par les nuisances futures potentielles générées par l'aménagement du BUN (bruit). Les constructions devront dans ce sens répondre aux exigences acoustiques en la matière.

Le confort climatique

Afin de conférer aux aménagements un confort climatique optimal, il est préconisé de respecter les principes de végétalisation affichés sur le schéma d'aménagement.

Par ailleurs et comme précisé en amont, les espaces non construits au cœur des îlots collectifs devront tant que possible être végétalisés et/ou plantés.

D'une manière générale, les matériaux utilisés dans les espaces publics auront des propriétés radiatives et thermiques permettant de diminuer les îlots de chaleur. Les matériaux ayant des valeurs d'albédos élevées sont préconisés.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Une ligne de transport en commun est projetée sur la RM 59. Celle-ci devrait emprunter le chemin de Naucou alors requalifié et desservira ainsi le secteur. Le Boulevard Urbain Nord pressenti au nord du secteur permettra une desserte directe avec le reste du territoire communal.

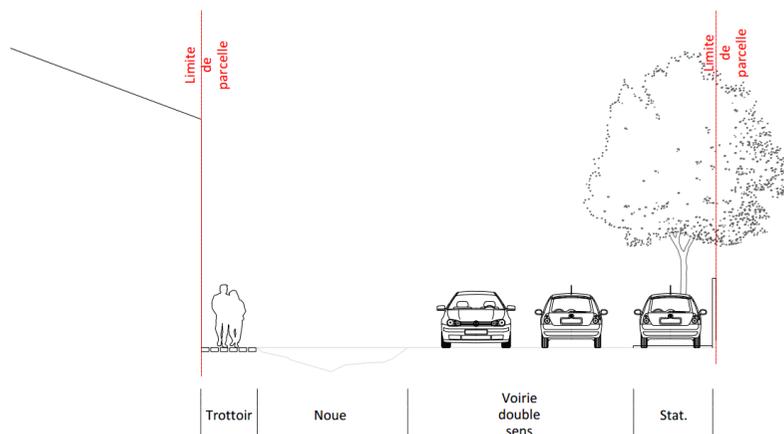
D'une manière générale, la desserte en transport en commun se fera conformément au Pacte Urbain.

Déplacements modes actifs

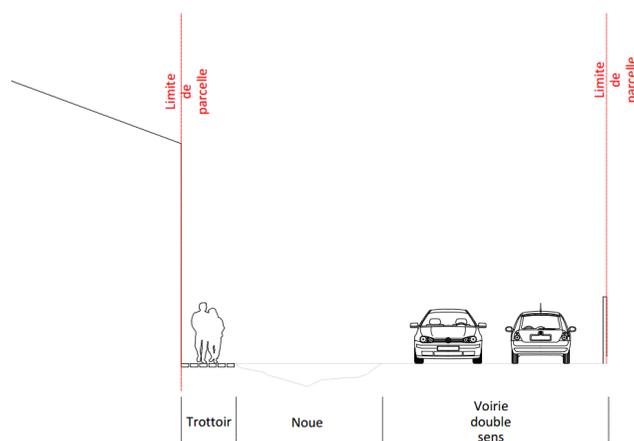
Les voies projetées dans le projet sont accompagnées d'accotements piétons. Les déplacements en modes actifs (piétons et cycles) seront facilités vers les arrêts de transport en commun situés sur le chemin de Naucou et sur le futur BUN.

Desserte des terrains par les voies

Les profils des voies de la zone devront respecter les principes présentés ci-dessous.



Profil type des voies structurantes du secteur



Voie de desserte interne

D'une manière générale, les voies devront respecter le cahier des recommandations de Toulouse Métropole si une rétrocession est envisagée.

Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors de la voie publique. Comme présenté ci-avant, des espaces de stationnement longitudinaux sont prévus le long des axes viaires structurants traversant le site et le reliant au projet de BUN.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

Toutes les constructions nécessitant devront être raccordées au réseau public d'adduction en eau potable et au réseau d'eaux usées.

- ▶ Dimensionner la desserte du quartier avec une perspective d'évolution en tenant compte notamment du projet d'ensemble et en anticipant sur les besoins futurs.
- ▶ Assurer la desserte du quartier en assainissement et en alimentation en eau potable depuis les réseaux existants.
- ▶ Assurer un maillage et un dimensionnement de réseau d'eau potable suffisant pour répondre aux besoins futurs sanitaires et en défense incendie. Le cas échéant, prévoir une défense incendie propre à l'îlot par les bornes nécessaires.
- ▶ Raccordement aux réseaux existants.

Eaux pluviales

Concernant la gestion de l'eau pluviale, il est nécessaire de favoriser son infiltration dans le projet d'aménagement en respectant la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole (limiter le rejet pluvial de l'opération à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans).

Par ailleurs, la mise en place d'ouvrages paysagers qui permettent de mutualiser les surfaces d'espaces verts et de gestion des eaux pluviales sera à rechercher.

Les principes généraux et particuliers de gestion des eaux pluviales viseront donc à favoriser l'infiltration des eaux pluviales dès que possible à la parcelle, ou in situ à proximité, limitant la réalisation d'ouvrages publics de gestion des eaux pluviales.

Dans les opérations de logements collectifs et individuels groupés, une rétention préalable à la parcelle doit être prévue avant rejet dans le réseau public de noues.

Comme précisé en amont, les voies de desserte de la zone doivent être accompagnées de noues paysagères permettant l'acheminement des eaux pluviales vers le réseau local de noues puis vers la Nauze de Saint-Pierre.

Pour assurer la gestion hydraulique du secteur, des bassins de rétention seront aménagés dans les espaces végétalisés paysagés. Ces bassins doivent être aménagés de manière à contribuer au caractère paysagé de cette trame verte.

Réseaux secs

- ▶ Dimensionner la desserte du quartier avec une perspective d'évolution (en tenant compte notamment du projet d'ensemble) et en anticipant sur les besoins futurs (développement de la fibre optique notamment, besoins en puissance électrique évolutifs, diverses solutions de chauffage possible, etc...),
- ▶ Assurer la desserte du quartier en électricité, gaz, téléphone, éclairage, fibre optique depuis les réseaux existants
- ▶ Penser une bonne intégration des éléments techniques dans la conception du quartier pour la qualité architecturale générale (ex : postes de transformation, armoires de commande d'éclairage, armoire de sous-répartition télécom, coffrets techniques, niches, etc...).

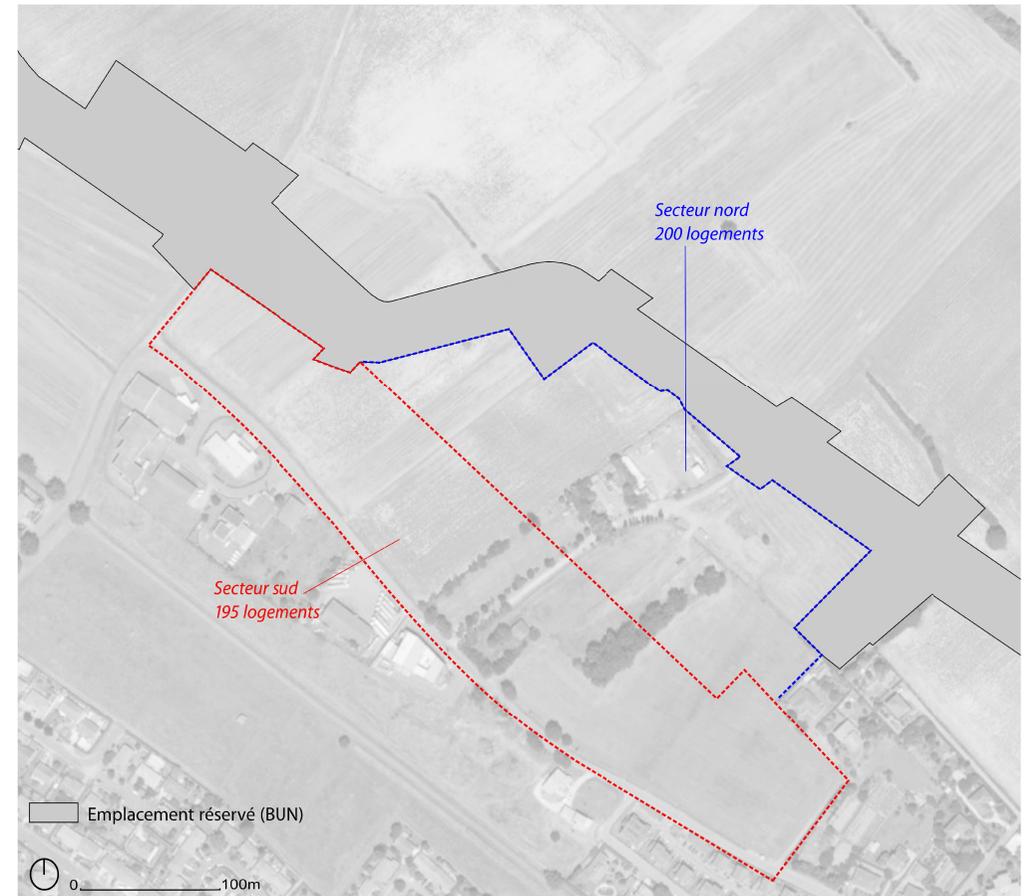
Sectorisation du projet et phasage sur 15-20 ans

Le secteur sud sera aménagé selon une opération d'ensemble alors que le secteur nord sera aménagé au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements de voirie et de réseaux internes à cette phase.

Le phasage du projet ainsi que la programmation liée sont présentés sur le schéma ci-contre (les densités affichées sont brutes et intègrent la voirie et les espaces verts).

La capacité d'adduction en eau potable doit être suffisante pour mettre en œuvre les aménagements. Dans le cas contraire un renforcement dudit réseau doit être prévu au préalable.

La capacité des réseaux devra être adaptée en fonction du rythme de construction. Certaines opérations pourront être différées si les réseaux n'apparaissent pas suffisants.



--- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur de mixité fonctionnelle
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

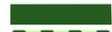
-  Espace paysager à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
-  Espace végétal paysager à créer
-  Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
-  Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

-  Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
-  Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
-  Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

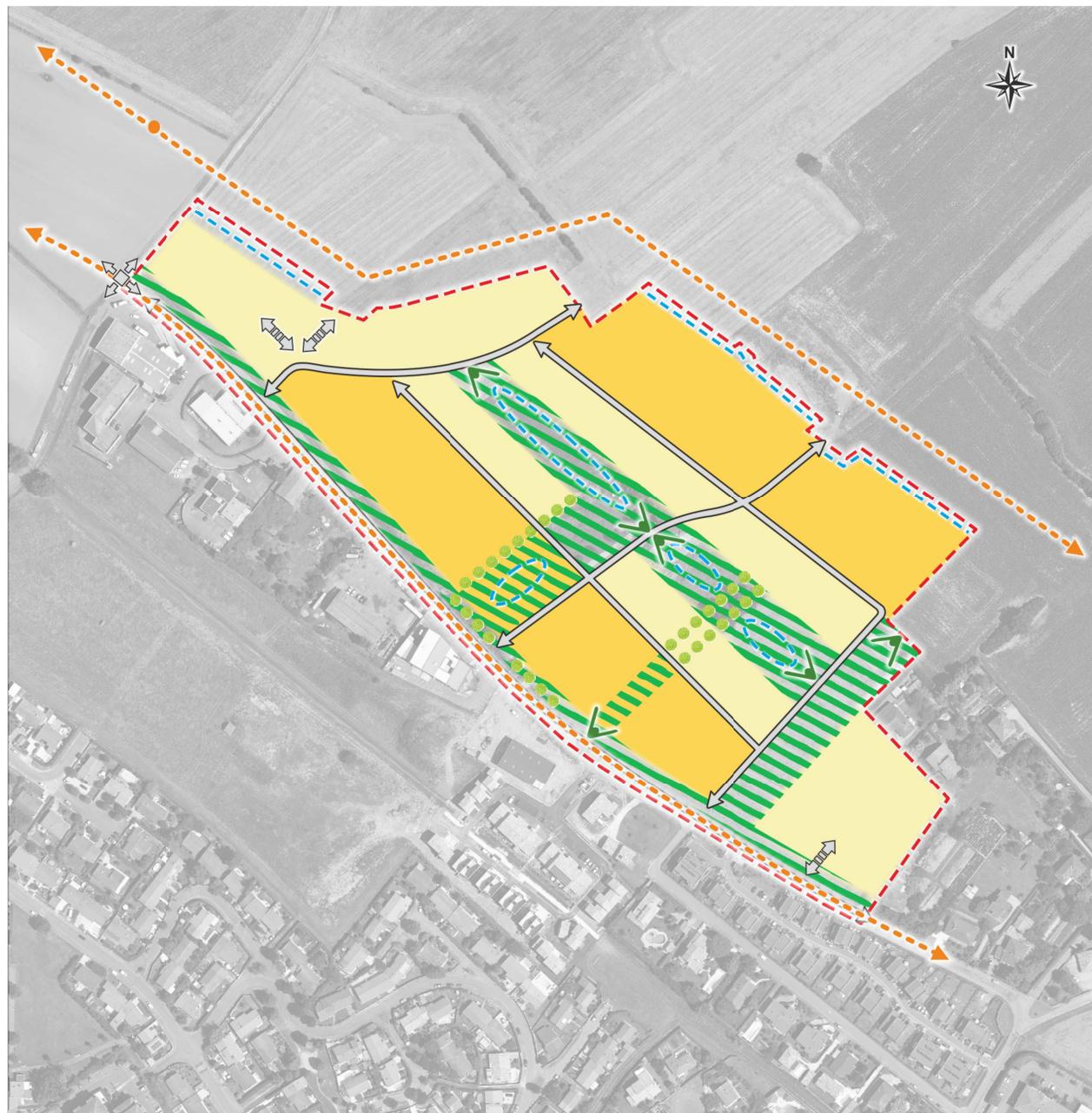
DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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



Légende de la carte selon la matrice générique de Toulouse Métropole (certains aspects peuvent ne pas concerner la présente OAP).