

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-Fonsegrives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Saints-de-Gameville
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

5B33 - OAP Saint-Orens de Gameville

Sommaire

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

5B - OAP dans chaque commune

5B33 - OAP Saint-Orens de Gameville

- secteur Albigès
- Bousquet Pradelle
- Bruyer Tachou
- Firmis
- Haut de Gam
- Tucard



Situation

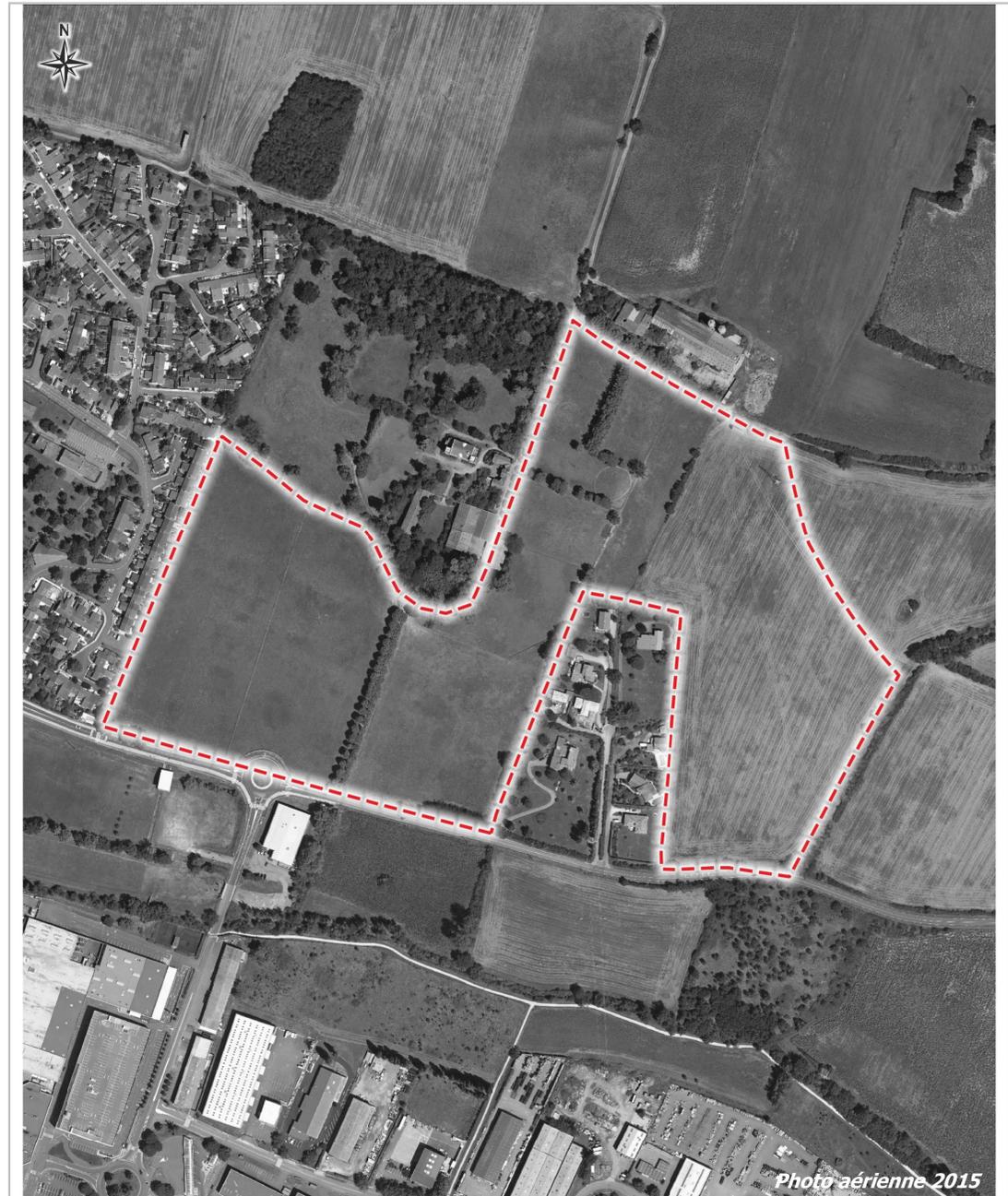
16 ha

Le territoire de l'OAP est desservi au sud pour la route de Cayras, la RD 54, voie structurante de transit. Au nord, le périmètre est limité par le parc du Château de la Viguerie et le chemin rural de Monfalcou situé en ligne de crête. A l'Est, le périmètre de l'OAP est délimité par le chemin rural dit des Bassins.

Objectifs généraux

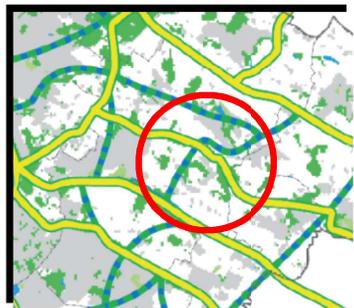
Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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



Enjeux et objectifs du projet

Extrait Projet de 1ère révision du SCoT approuvé le 27 avril 2017



Extrait étude EIE PLUiH



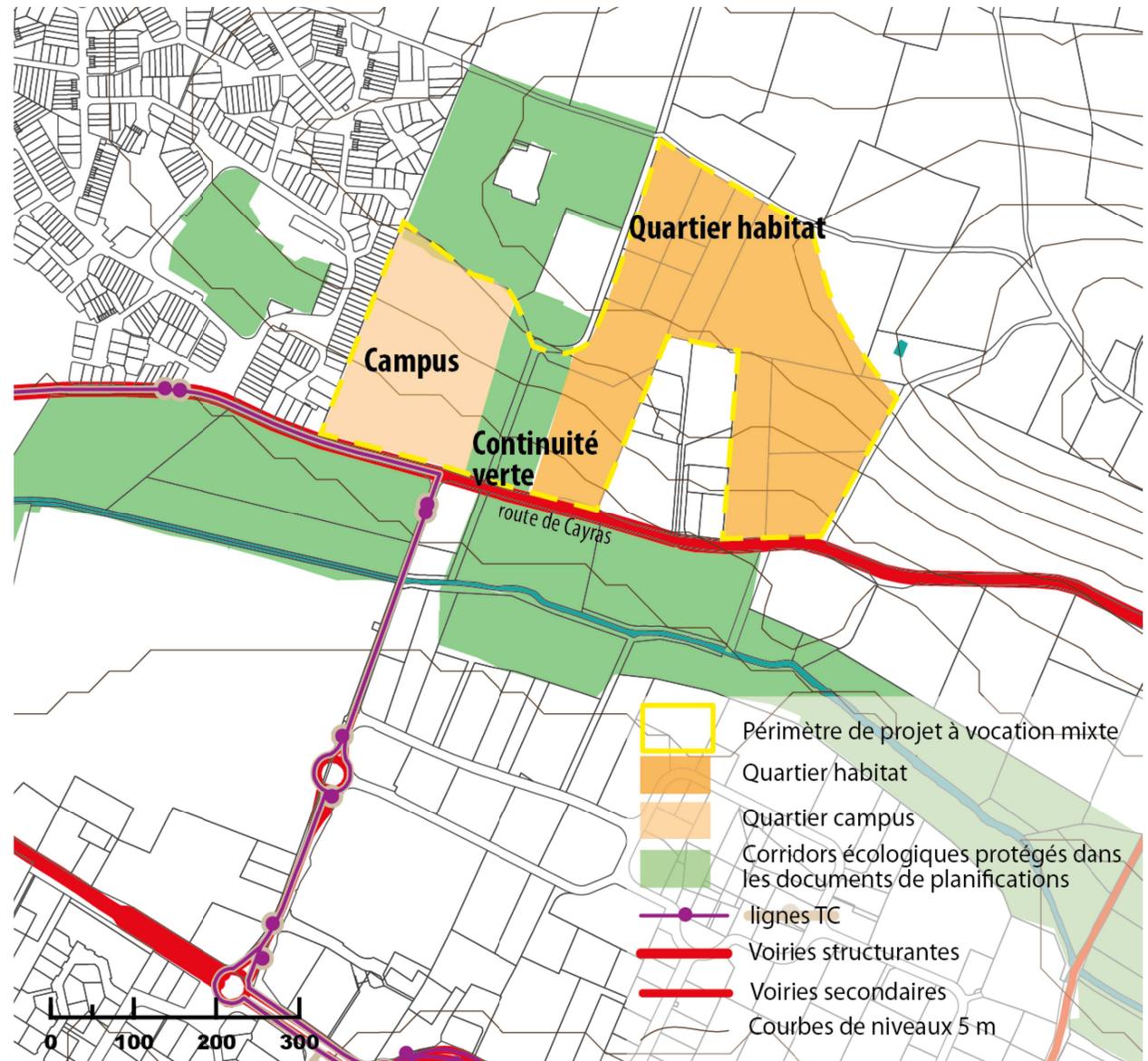
- ▶ Développer et diversifier la ville dans ses fonctions et ses vocations en aménageant un quartier mixte intégrant un campus étudiant au contact de Toulouse et en continuité du quartier de Catala
- ▶ Préserver et valoriser la trame verte et bleue sur ce territoire de coteau en faisant coexister différentes fonctions :
 - **Une fonction de réservoir de biodiversité en connectant les entités paysagères existantes entres-elles** (le corridor écologique de la Saune, le corridor écologique de la Marcaïssonne, les réservoirs de biodiversité du château),
 - **Une fonction de continuités piétonnes et cycles selon le type d'aménagement,**
 - **Une fonction d'articulation et de tampon** entre les quartiers d'habitat existants et les futurs quartiers,
 - **Une fonction de loisirs avec les espaces de sports du campus.**
- ▶ Adapter l'urbanisation à la topographie et mettre en scène le paysage :
 - Des gabarits limités **au plus proche du terrain naturel,**
 - **Une implantation des bâtiments le long des courbes de niveau** en encastrant ou en accompagnant les constructions dans la pente,
 - **Un traitement des limites privées végétalisées et des talus limités,**
 - **Des points de vue dégagés** vers le grand paysage depuis les points hauts du quartier,
 - **Des eaux pluviales gérées au maximum en surface** avec un aménagement qualitatif ouvert et accessible pour les habitants.



Mixité fonctionnelle et sociale

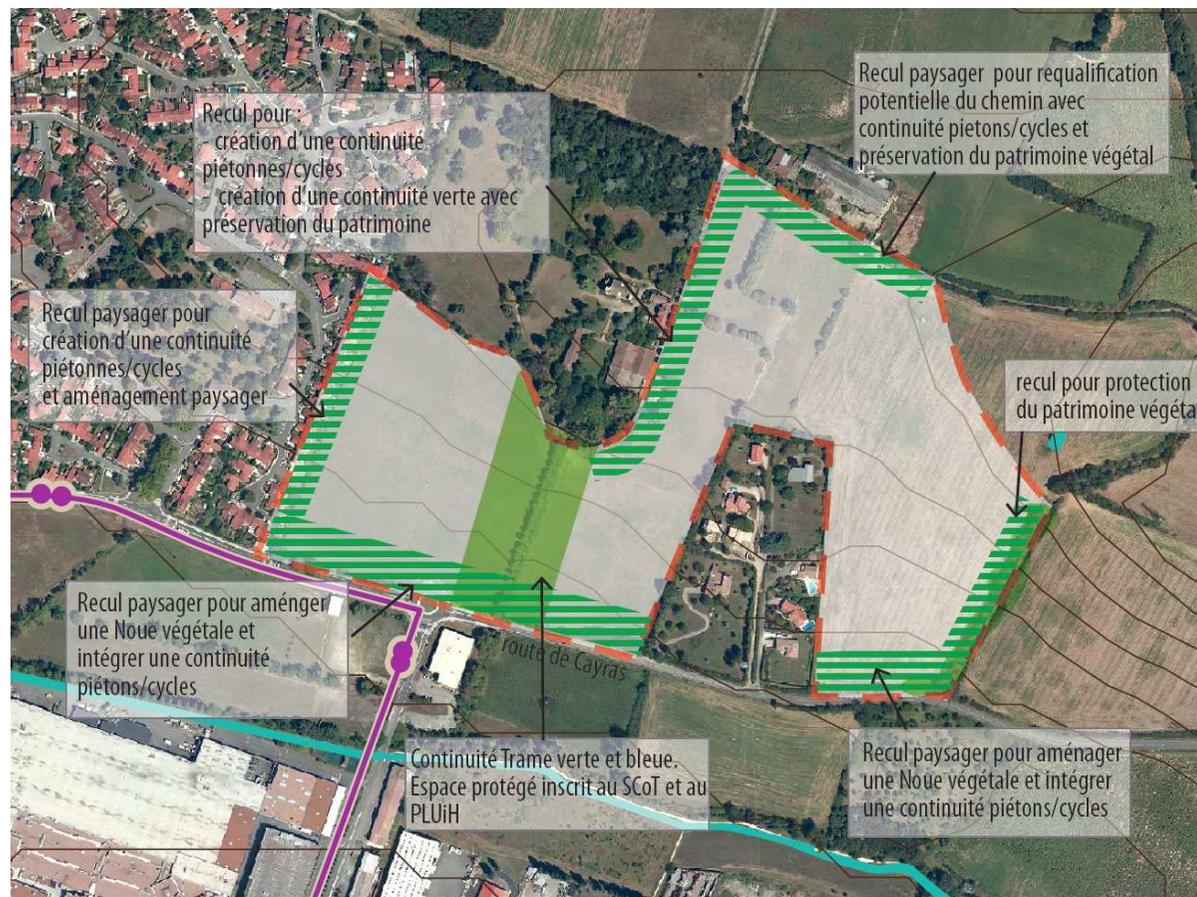
Éléments de programmation du projet

- ▶ Proposer de nouvelles formes urbaines en favorisant une diversification des **formes d'habitat** (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectif)
- ▶ L'OAP accueillera **472 logements maximum** sur l'ensemble de ce périmètre
- ▶ Le **quartier campus** (organisme de formation, hébergements associés, espaces verts...) sera situé sur la partie Ouest à proximité directe du quartier Catala.
- ▶ Le **quartier d'habitat** sera situé à l'Ouest au contact du quartier du Caoussé
- ▶ La continuité verte en lien avec les allées du château distinguera les deux parties
- ▶ La part de logements locatifs sociaux attendue est conforme à celle exigée dans le PLUi-H pour l'ensemble du territoire de Saint-Orens. Une part des logements pourra prendre la forme d'accèsion sociale (PSLA) et de logements locatifs intermédiaires.



Traitement des espaces partagés

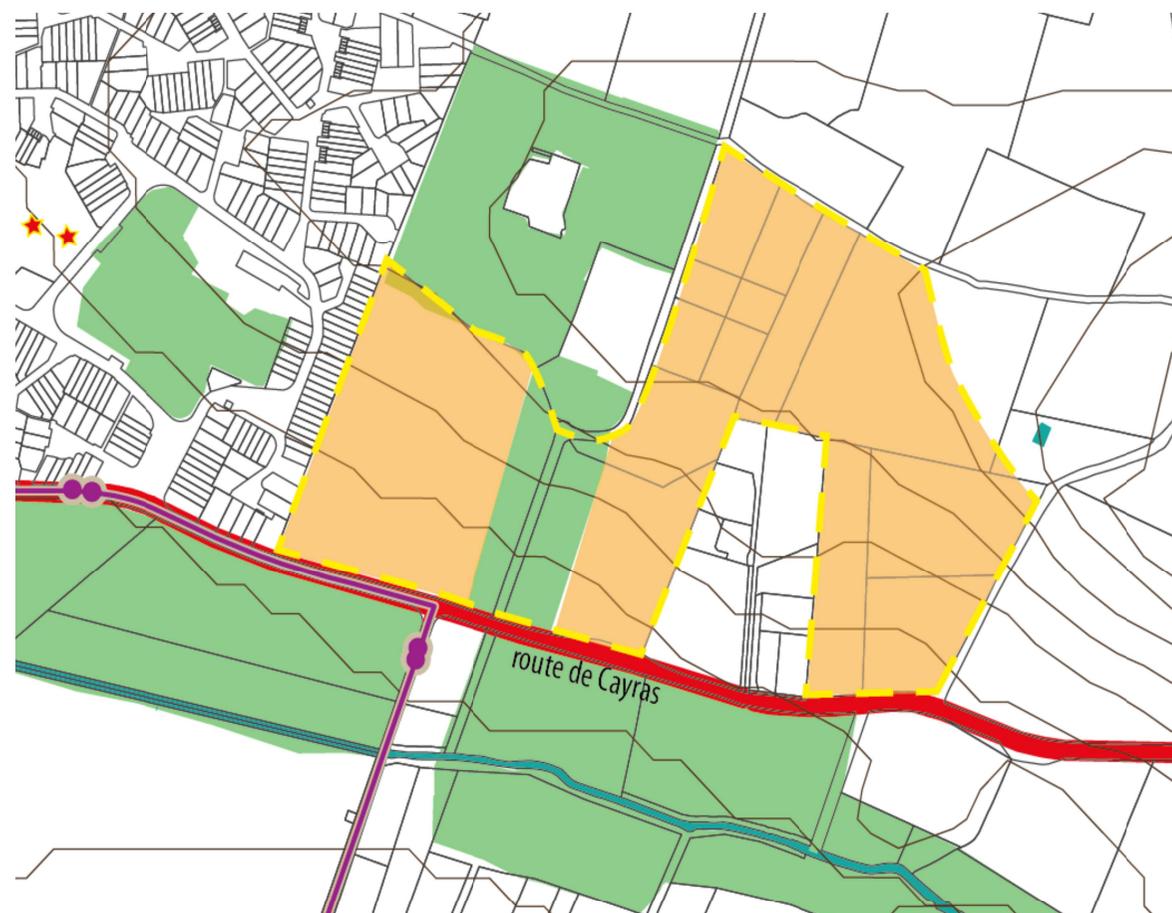
- ▶ Encourager dans les opérations d'habitat, la **création de cœur d'îlot paysager** favorisant une qualité de cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales. Les arbres isolés de grandes hauteurs, les masses boisées devront être conservés.
- ▶ **Un espace vert protégé inscrit dans le SCoT d'environ 1,4 ha** devra être intégré au projet au travers d'un aménagement paysager. Cet espace sera en partie ouvert aux habitants.
- ▶ **Implanter les constructions en recul du chemin rural de Monfalcou** afin de ne pas obérer une requalification future en voie tous modes (chaussée, continuité piétonnes/cycles, aménagement paysager)
- ▶ **Implanter les constructions en retrait du quartier de Catala** afin d'aménager un espace tampon comprenant :
 - une continuité pour les piétons/cycles,
 - un aménagement paysager permettant de connecter le parc du Château de la Viguerie avec la Marcaissonne,
 - potentiellement des espaces de jardin pour les logements.
- ▶ **Implanter les constructions à 20 m minimum de l'axe de la route de Cayras** afin d'intégrer :
 - une continuité piétonne et une piste cyclable correspondant à la charte de Toulouse Métropole,
 - une noue et/ou bassin d'orage accessible aux habitants et végétalisé. Ces ouvrages devront s'intégrer au paysage et proposer des espaces de détente et de rencontres,
 - un aménagement paysager rappelant le caractère naturel de ce site avec la proximité de la Marcaissonne.



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Donner à voir le long de la route de Cayras, un lien paysager fort entre le quartier Catala et le hameau de Cayras. Son caractère paysagé sera renforcé avec un aménagement soigné.
- ▶ Intégrer un recul nécessaire pour permettre la requalification potentielle du chemin au Nord du périmètre en accès tous modes.
- ▶ Un espace tampon devra être aménagé entre les constructions à venir et les limites des parcelles existantes.
- ▶ L'ensemble du périmètre de l'OAP permettra une densité brute de 35 logts/ha à :
 - 7m / R+1 en partie haute du site,
 - 9m / R+2 en partie basse, à proximité de la route de Cayras.
- ▶ Cette densité sera répartie équitablement et de manière cohérente sur l'ensemble du périmètre d'étude.



Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

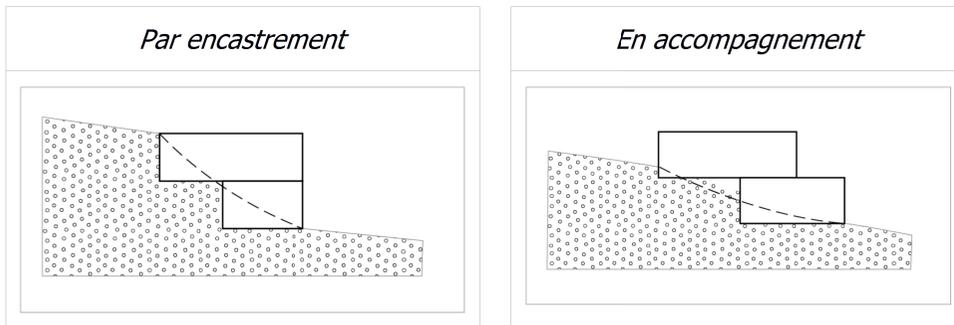
- ▶ Prendre en compte dans la conception de la forme urbaine, la morphologie du site et la topographie existante

- ▶ Adapter les aménagements et les constructions à la pente : Les enrochements sont à éviter, les talus seront limités et plantés.

Les constructions devront suivre le plus possible les courbes de niveaux. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel.

L'intégration des constructions dans la pente sera réalisée soit :

- Par encastrement dans le terrain
- En accompagnant la pente (étagement en cascade)



- ▶ Maintenir les arbres et bosquets autant que possible.
- ▶ Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté en favorisant leur végétalisation. Éviter au maximum les barrières opaques et grillagées afin de permettre l'écoulement des eaux.
- ▶ Préserver des vues vers le grand paysage en maintenant des percées visuelles depuis les points hauts notamment depuis le chemin rural de Monfalcou (limite de périmètre de l'OAP).

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

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

Les risques et nuisances

- ▶ Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation, une limitation de l'imperméabilisation des sols devra être recherchée par des aménagements permettant l'infiltration de l'eau et le maintien d'espaces de pleine terre.
- ▶ Intégrer au mieux la ligne électrique 2 X 63 KV Balma – Saint-Orens qui traverse le site dans le sens nord-sud (servitude d'utilité publique I4 relative à l'établissement des canalisations électriques).

Le confort climatique

- ▶ Privilégier les logements traversants et la circulation de l'air.
- ▶ Végétaliser au maximum des cœurs d'opérations.
- ▶ En termes de volumétrie, favoriser des formes compactes et simples ainsi que la mitoyenneté des constructions.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le secteur est desservi par des arrêts de bus situés route de Cayras. Leur accès sera facilité et sécurisé par l'aménagement des continuités piétonnes et cycles :
 - à l'intérieur des quartiers,
 - le long de la route de Cayras avec un aménagement en retrait par rapport à la voie.

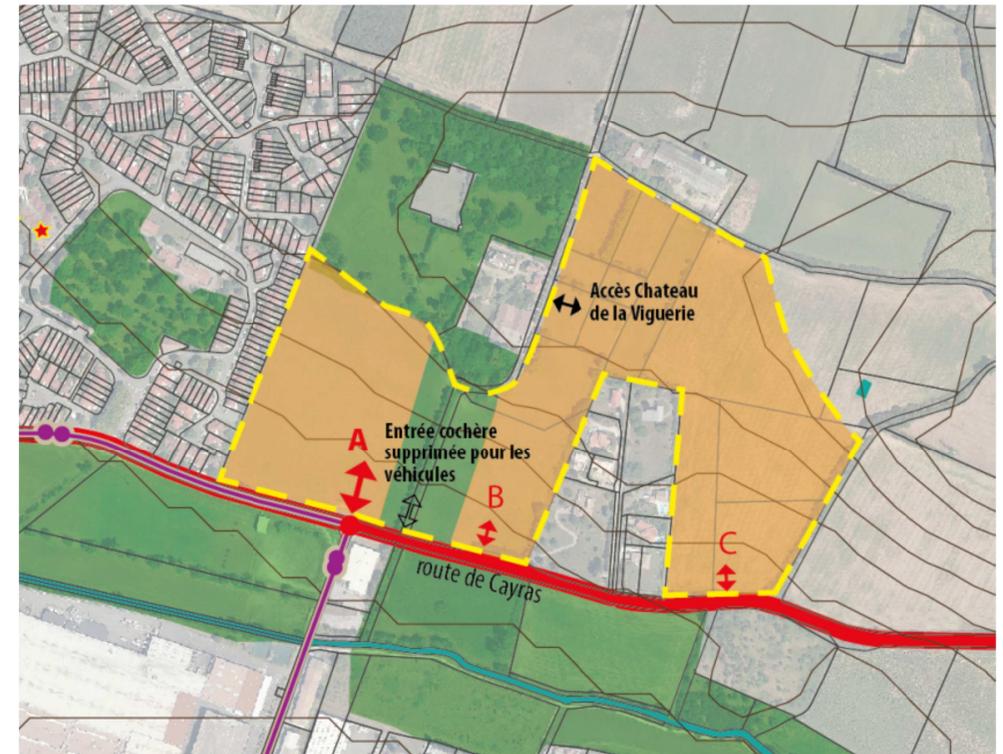
Déplacements modes doux

- ▶ **Développer un maillage piétons/cycles de qualité en lien avec les continuités paysagères existantes** raccrochant les cœurs de quartiers aux stations de bus et à l'aménagement cyclable existant route de Cayras, au château de la Viguerie et à l'équipement scolaire du quartier de Cayras.
- ▶ Ce maillage viendra également se connecter au chemin rural des Bassins, en limite Est de l'OAP. Les profils devront correspondre à la charte en vigueur de Toulouse Métropole.
- ▶ Accompagner au maximum ces continuités par **un aménagement paysager**.

Desserte des terrains par les voies

- ▶ **Le projet devra intégrer un maillage de type maillage local. Les impasses seront à éviter.** Ces voies devront correspondre à la charte en vigueur de Toulouse Métropole.
- ▶ **Ce maillage sera accompagné d'un alignement d'arbres.**
- ▶ Le périmètre de l'OAP devra aménager 3 accès depuis la route de Cayras :
 - Accès A, depuis le giratoire existant desservira le quartier Campus ;
 - Accès B, avec interdiction de tourner à gauche desservira le quartier d'habitat ;
 - Accès C, qui desservira le quartier d'habitat, devra permettre les mouvements de tourne-à-gauche en toute sécurité et sans pénaliser la capacité routière de l'axe.
- ▶ L'accès A et B se connecteront pour création un maillage interne au quartier.

- ▶ Le château de la Viguerie aura un accès depuis le futur quartier d'habitat. A terme, l'entrée cochère du château depuis route de Cayras via les allées plantées sera uniquement pour les piétons et cycles.



Stationnement

- ▶ Stationnement privé dans l'emprise de la parcelle privée et correspondant aux **normes en vigueur du PLUi-H sur le secteur**. Stationnement pouvant être réalisé en surface, en semi-enterré ou enterré, selon le parti d'aménagement et les contraintes du sol
- ▶ **Stationnement sur voirie** à prévoir pour usages transitoires et visiteurs des résidents ou services (un ratio d'une place pour 10 logements sera recherché)
- ▶ **Aménagement au sein des opérations du stationnement pour les vélos** correspondant aux normes en vigueur du PLUi-H.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ La zone située en zonage collectif devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera éventuellement nécessaire.
- ▶ La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Des systèmes de lutte contre l'incendie à l'intérieur de l'OAP devront être envisagés.

Eaux pluviales

- ▶ Les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés,...) devront intégrer leur propre gestion pluviale.
- ▶ Les rejets pluviaux des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter un ratio de 10 l/s/ha et un dimensionnement sur une pluie de période de retour vicennale.
- ▶ Dans le cadre de l'aménagement de la zone, la gestion pluviale devra favoriser la récupération et les stockages pluviaux par systèmes hydrauliques aériens à faibles profondeurs. Cela peut se traduire par des noues d'accompagnement de voirie, de grands espaces verts de stockage plurifonctionnels type plaine inondable, etc.
- ▶ Il conviendra de conserver le fossé plein champ qui longe la partie ouest du secteur du Caoussé.
- ▶ Même si le secteur n'est pas réputé être favorable à l'infiltration, il serait tout de même intéressant de connaître les caractéristiques hydrogéologiques du sol en place pour s'assurer des possibilités, même minimales, d'infiltration des eaux dans le sol.

Phasage du projet

L'aménagement du secteur couvert par l'OAP est découpé en 3 phases :

- **Phase 1** : Première phase destinée à accueillir notamment l'implantation d'un organisme de formation et d'hébergements associés.
- **Phase 2** : L'urbanisation de cette deuxième phase est conditionnée à la livraison de l'organisme de formation et des hébergements associés projetés en phase 1.
- **Phase 3** : L'urbanisation de cette troisième phase est conditionnée à la réalisation de la phase 2.

Illustrations des principes de phasage



--- Périmètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

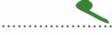
Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

-  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



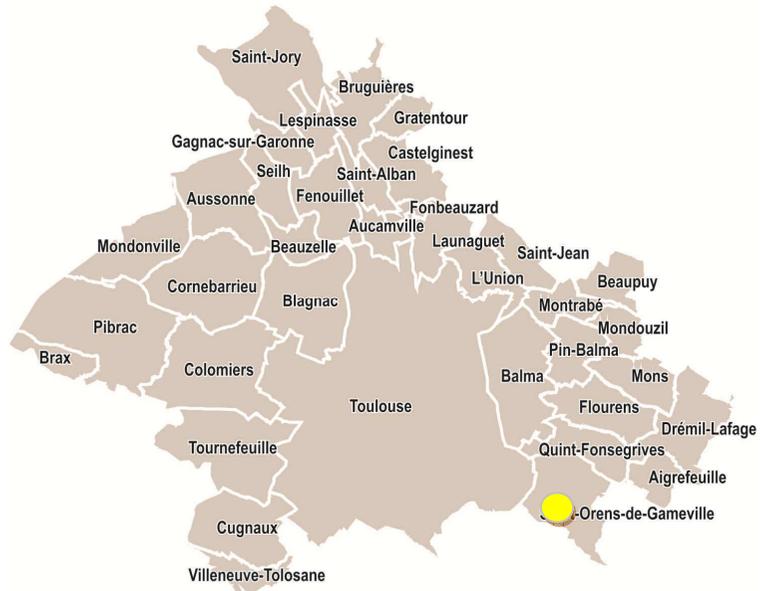


Photo aérienne 2015

1. Localisation

L'orientation d'aménagement « Bousquet – Pradelle » regroupe deux secteurs distincts du règlement graphique. Au nord le secteur du Bousquet appartient aux zones urbanisées du PLU et avait fait l'objet de la mise en place d'un périmètre de gel dans le cadre de l'élaboration du PLU. Au sud le secteur de Pradelle appartient quant à lui aux zones à urbaniser. Celui-ci faisait l'objet, précédemment à la première modification du PLU, d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Débalade ».

Le fait de regrouper ces deux secteurs sous une seule et même orientation d'aménagement illustre une communauté d'enjeux et d'intérêts qui tient notamment à la desserte des opérations. La rue de la Pradelle s'impose ainsi comme l'artère principale des deux opérations.

2. Le parti d'aménagement adopté

Principes et conditions d'aménagement du secteur « Bousquet-Pradelle »

<p>Principes généraux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité sociale et urbaine par une diversité des typologies d'habitat et l'accueil de 30 % de logements locatifs sociaux. - S'intégrer dans le tissu urbain existant : une seule orientation d'aménagement pour deux secteurs : Pradelle et Bousquet. - Anticiper sur un développement à plus long terme en lien avec Labège.
<p>Potentiel d'accueil du secteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le potentiel d'accueil est estimé, à terme, à environ 270 logements (environ 90 sur le secteur « Pradelle » et environ 170-180 sur le secteur « Bousquet ») ; - Favoriser un habitat diversifié mêlant logements collectifs, semi- collectifs et habitat individuel (groupé ou isolé) afin de répondre à la diversité des demandes liée au parcours résidentiel ; - Une attention particulière sera apportée à la densité de chaque programme, au fur et à mesure de l'opération, en veillant notamment au respect des objectifs fixés par l'orientation d'aménagement et en matière de logements locatifs sociaux ;
<p>Espaces libres et espaces verts</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Un espace vert structurant, en lien avec l'espace boisé classé au nord et la zone N au sud sera aménagé sur le secteur du Bousquet, permettant la traduction de la liaison verte inscrite au SCOT. Cet espace, non imperméabilisé, pourra être multifonctionnel : parc, gestion des eaux pluviales, stationnement mutualisé...

Liaisons viaires	<ul style="list-style-type: none"> - Les différents secteurs à urbaniser seront desservis par une nouvelle voie à créer reliant la rue de Lalande à la rue du Bousquet. Celle-ci se poursuivra au sud par la rue de la Pradelle dont le recalibrage est à l'étude afin de permettre une circulation motorisée apaisée, la réalisation de trottoirs et d'aménagements cyclables sécurisés pour les modes doux. - L'intersection entre la rue de Lalande et la nouvelle voie à créer sera aménagée de manière sécurisée. Il en sera de même pour l'intersection entre la rue de la Pradelle et la nouvelle voie. - Les nouveaux piquages seront répartis sur le chemin de la Pradelle de manière à équilibrer les flux et garantir une interdistance entre les différents carrefours.
Chemins doux	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer un maillage continu piétons/cycles entre les différentes zones d'urbanisation. - Les liaisons piétons/cycles vers l'espace vert structurant et les zones urbanisées existantes devront être préservées et proposées dans la mesure du possible.
La desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet devra être compatible avec la pose d'une canalisation de délestage inscrite au schéma directeur des eaux pluviales. Le tracé de cette canalisation doit être préférentiellement prévu dans la partie Nord-Ouest de l'aménagement projeté (entre l'espace paysager central et les rues de la Pradelle et de Lalande). - Compte tenu des caractéristiques des exutoires existants dans cette zone, des modes de récupération et de gestion des eaux de pluies basés sur des systèmes aériens devront être privilégiés (fossés, noues, bassins aériens à faibles profondeurs...).

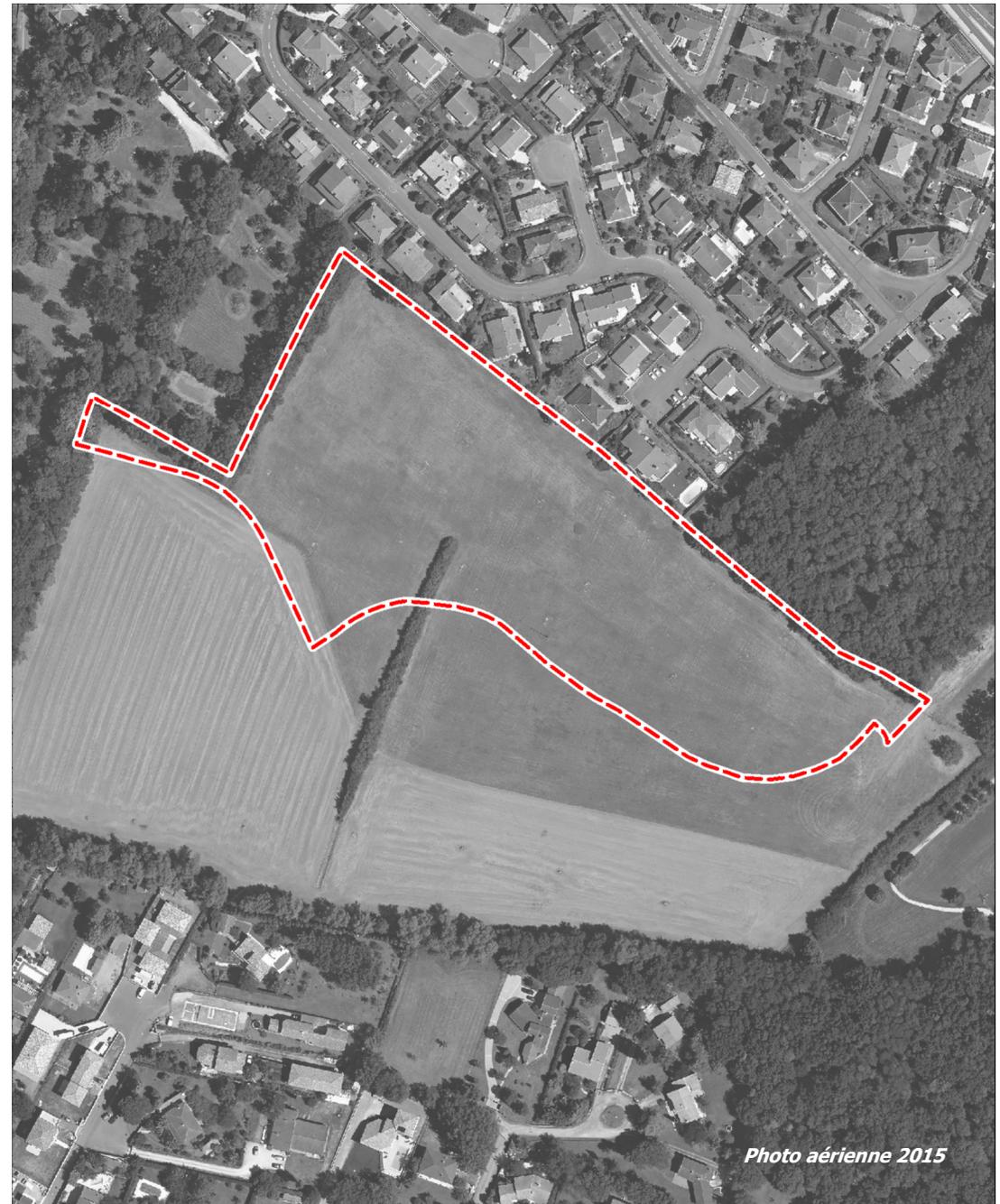
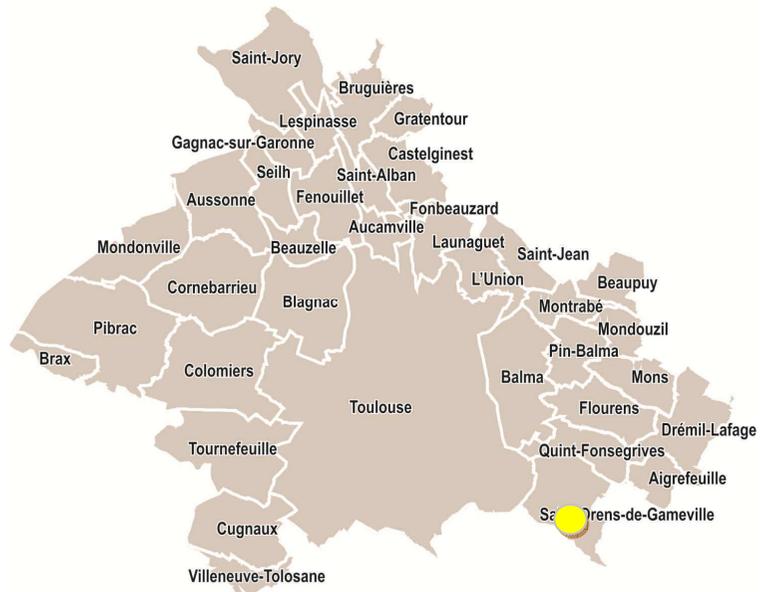


Photo aérienne 2015

Localisation

Le secteur de Bruyer fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation issue de la deuxième modification du précédent PLU approuvée le 21 décembre 2009.



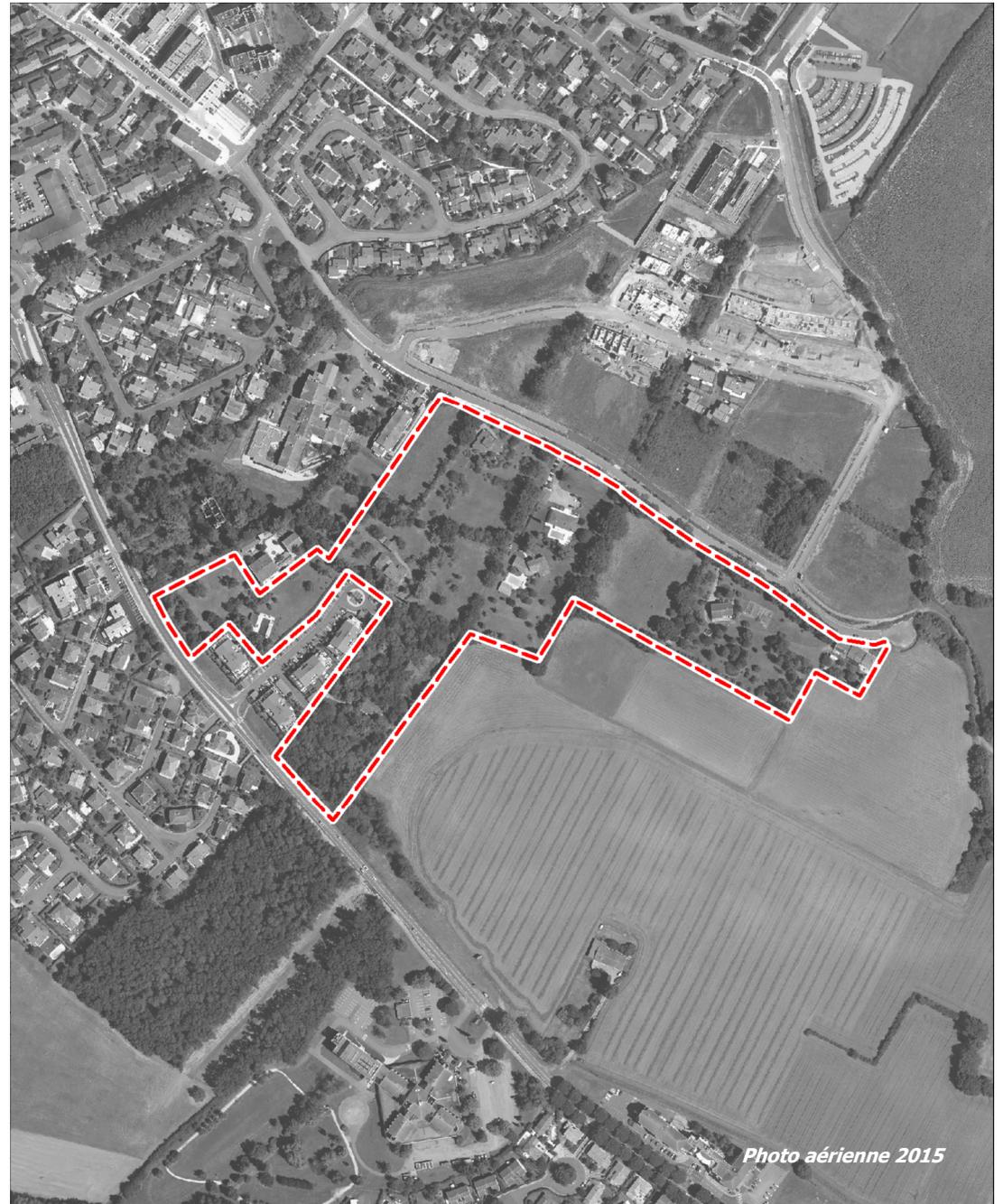
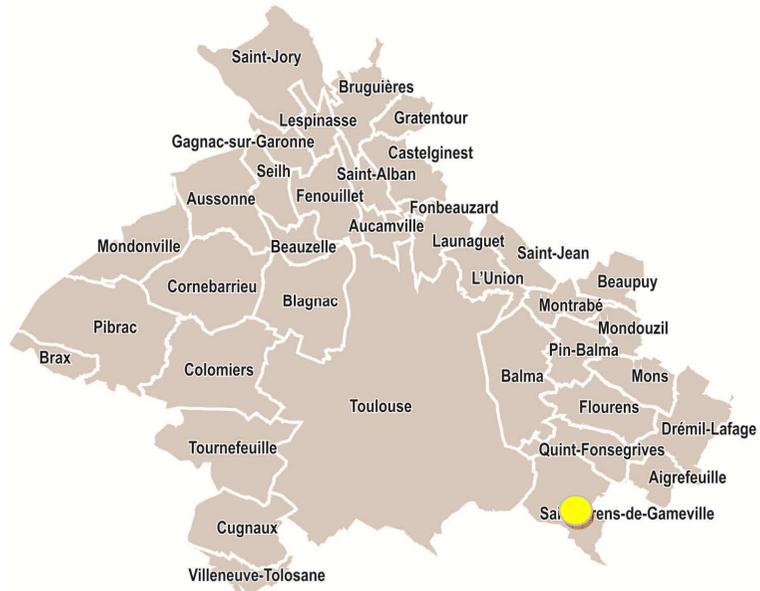


Photo aérienne 2015

1. Localisation

Le secteur de Firmis fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation issue de la première modification du PLU. Celle-ci s'est également traduite par la levée d'un périmètre de gel instauré lors de l'élaboration du PLU, périmètre qui avait pour objectif de donner un temps supplémentaire à la collectivité pour préciser ses attentes sur un secteur offrant d'importants potentiels foncier et s'inscrivant entre la route départementale et la ZAC Tucard, non loin du centre-ville.

2. Le parti d'aménagement adopté

Principes et conditions d'aménagement du secteur « Firmis »

<p>Principes généraux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité sociale et urbaine par une diversité des typologies d'habitat et l'accueil de 30% de logements locatifs sociaux ; - Assurer une variation des formes urbaines grâce à un épannelage des constructions vis-à-vis des voiries structurantes tout en tenant compte de la topographie du site : <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur des constructions : 7 mètres - Hauteur portée à 9 mètres en façade de la RD2 et de la rue de Tucard - Favoriser les interfaces avec la ZAC à travers le maintien des plantations existantes ou leur prolongement, les connexions viaires, les perméabilités pour les modes doux et la préservation des perspectives visuelles.
<p>Potentiel d'accueil du secteur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le potentiel d'accueil est estimé, à terme, entre 320 et 370 logements ; - Favoriser un habitat diversifié mêlant logements collectifs, semi- collectifs et habitat individuel (groupé ou isolé) afin de répondre à la diversité des demandes liées au parcours résidentiel ; - Une attention particulière sera apportée à la densité de chaque programme, au fur et à mesure de l'opération, en veillant notamment au respect des objectifs fixés par l'orientation d'aménagement ;

Espaces libres et espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> - Réalisation d'un espace vert collectif au cœur du nouveau quartier, espace vert irrigué par des cheminements doux permettant de le relier aux autres secteurs de l'opération ; - Favoriser l'insertion des surfaces dédiées à la gestion des eaux pluviales (traitement paysager) en encourageant des fonctionnalités multiples (aire de jeux, cheminements doux, etc.) ; - Préserver, voire renforcer les boisements et alignements d'arbres existants en limite du quartier de manière à assurer un traitement qualitatif des franges ; - Apporter une attention particulière au traitement des abords de la RD2.
Liaisons viaires	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer une liaison viaire entre la RD2 et la rue de Tucard. Pensée comme une voie structurante celle-ci irriguera le reste de l'opération ; - Desserte du secteur au droit de la zone par la création d'un nouveau carrefour en « T », sécurisé en tourne à droite strict ; - Préserver la possibilité d'un accès direct et ultérieur au giratoire de la RD2 (hors secteur) ; - Organiser une interface avec les rues créées dans le cadre de la ZAC de Tucard au niveau du chemin de Tucard
Cheminements doux	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer les connexions piétons-cycles au sein du quartier, entre les différentes opérations ou typologies de logements, et vers l'espace vert collectif ; - Accompagner la voirie primaire de cheminements piétons-cycles ; - Raccorder les liaisons douces au passage piéton existant sur la RD2.
La desserte par les réseaux	<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement du secteur devra être compatible avec le passage de la canalisation d'eau potable existante afin d'en garantir l'accès par des engins de service dans le cadre de travaux de réparation ou d'exploitation.



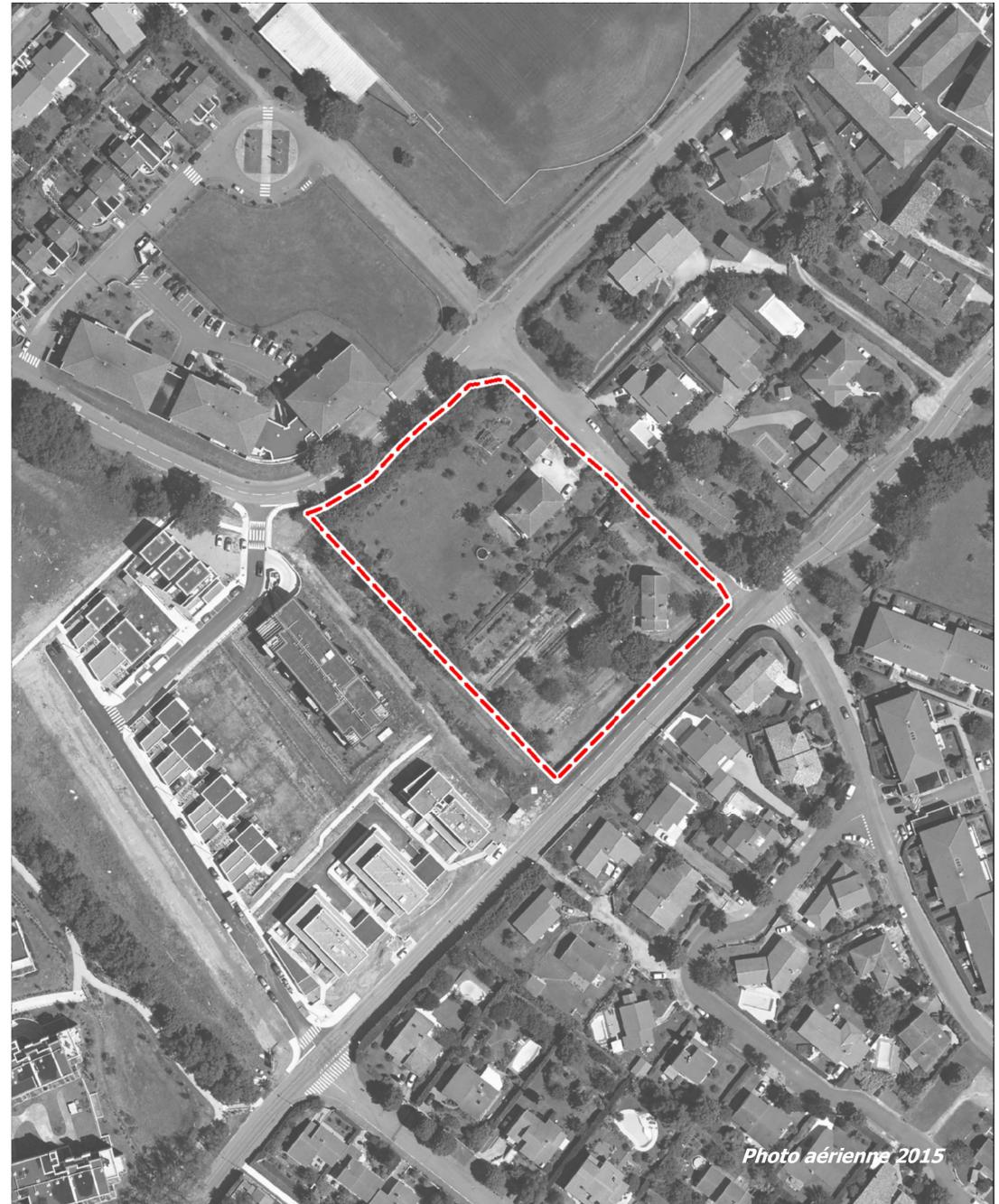
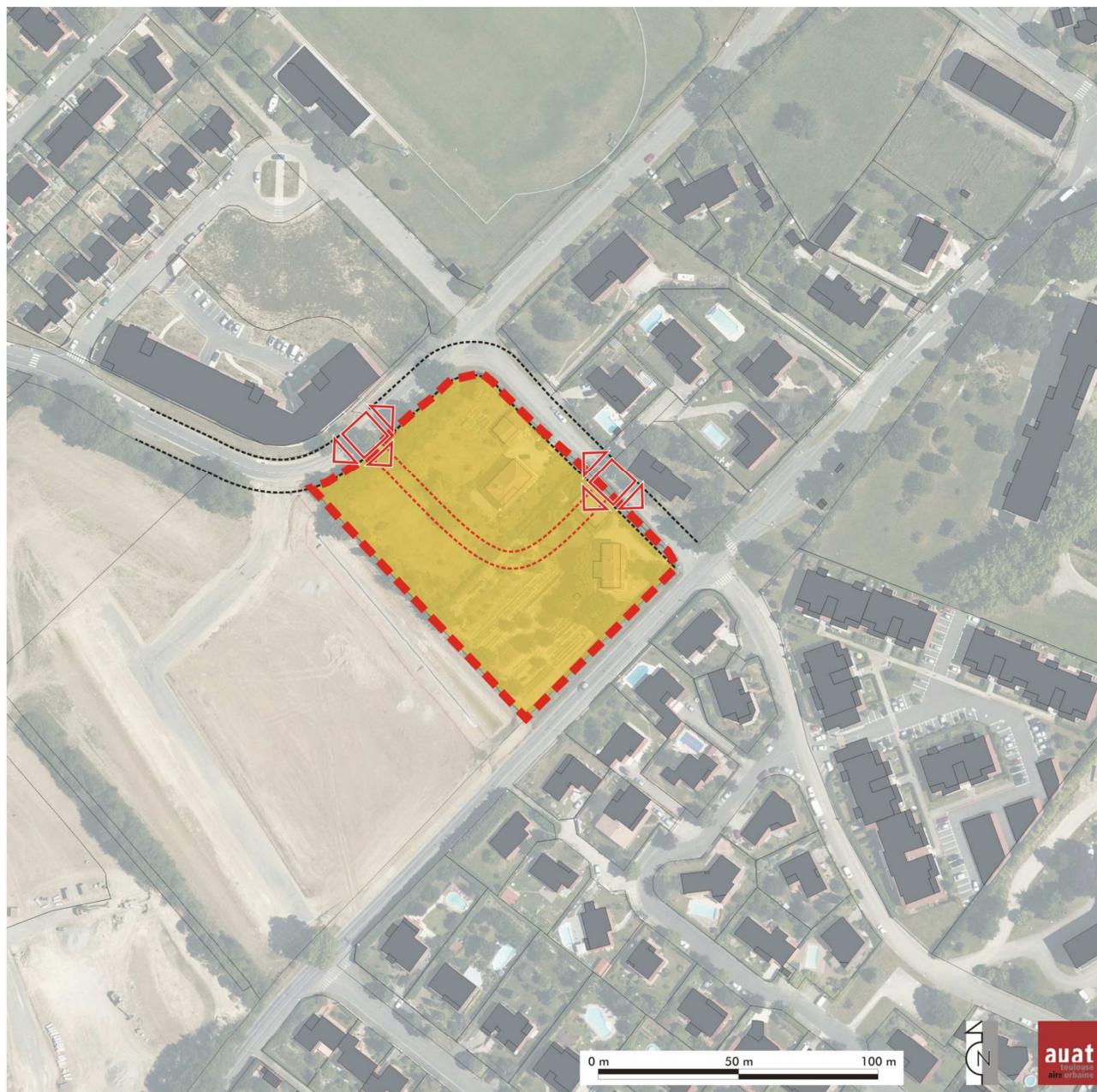


Photo aérienne 2015



Prescriptions urbaines et paysagères

-  Créer un accès sécurisé
(Positionnement de principe)
-  Recalibrage de la voirie principale
existante (réserve foncière à préserver)
-  Voirie de desserte (tracé de principe)
sens unique possible
-  Secteur d'habitat mixte individuel/groupé

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur "Tucard" à Saint-Orens

1 – CADRAGE DE L'OPERATION

1.1 L'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à préciser les principes d'aménagement à l'intérieur du périmètre de la ZAC de Tucard-Centre. Intégrées au PLU, elles fixent les éléments de composition urbaine pour chaque secteur du quartier

La ZAC du TUCARD-CENTRE, d'une superficie globale de 36,2 ha environ, concerne trois quartiers distincts et non contigus :

- Le quartier des Mûriers
- Le quartier des Jardins de Tucard
- Le quartier de l'Orée du Bois

1.2 Les objectifs de la création de la ZAC

Le choix d'une opération d'aménagement publique s'inscrit dans la volonté d'urbaniser de nouveaux quartiers avec **un souci d'équilibre entre qualité environnementale et qualité résidentielle** : importance des espaces verts, capacité à élaborer des modes d'habitat diversifié (collectifs, intermédiaires, individuels), accessibilité aux centralités, mise en place d'espace publics et accueil d'équipements publics et services de proximité.

Il s'agit également de préserver les caractères du site liés aux coteaux du Lauragais (topographie et organisation parcellaire, trame végétale actuelle, chemin creux...) tout en créant une urbanisation qui permette à la ville de se recoudre en raccordant des fragments urbains aujourd'hui mal reliés et disparates (habitat collectif récent/lotissement pavillonnaire plus ancien) et de définir de nouvelles limites entre urbain et rural, entre ville et campagne.

Ces nouveaux quartiers doivent permettre de répondre à la demande de logement dans la commune et l'agglomération, et d'améliorer le fonctionnement urbain actuel en particulier :

- **en termes de renfort des pôles de centralité existants :**
 - en fédérant une activité urbaine aux abords de la RD 2 au niveau du centre existant du quartier actuel de l'Orée du Bois pour lui conférer une vocation de pôle secondaire de commerces et de services,
 - en améliorant les liaisons entre et vers les différents équipements situés à proximité des deux secteurs : pôle de services et de commerces, équipements sportifs, collège et lycée,
 - en intégrant la création d'un nouveau groupe scolaire, rééquilibrant la carte scolaire de la commune.

- **en termes de déplacements et d'accessibilité :**

- **en développant prioritairement des modes de déplacement doux** (piétons, vélos, transports en commun) et les déplacements des personnes à mobilité réduite, mais également en prenant en compte la problématique des déplacements à l'échelle de l'agglomération, en cours de finalisation dans son PDU.

- **en termes de renouvellement de la population et de l'habitat**

Les enjeux pour la commune en terme d'habitat, sont **d'augmenter le parc social de la commune** (aujourd'hui encore inférieur à l'objectif de 20 % fixé par la loi SRU) et **de développer une offre de logements répondant à des besoins diversifiés** et à même d'amener sur la commune une nouvelle population. Il s'agira en particulier de favoriser l'accueil de jeunes ménages afin **de permettre le renouvellement de la population et de prendre en considération la tendance actuelle au vieillissement**. A l'échelle de l'agglomération, l'accroissement de la population maintient une forte pression sur le marché, dont les prix deviennent trop élevés pour la majorité des ménages.

La production de logements sur la ZAC s'oriente donc vers **celle** d'un habitat mixte - collectif, intermédiaire et individuel – locatif et accession – social et privé- , répondant aux capacités d'investissement d'une majorité de la population moyenne.

1.3 Les principes directeurs du projet

La mise au point du projet urbain de la ZAC du TUCARD s'inscrit dans le projet initial tel que figurant dans le dossier de création, en l'optimisant du point de vue de son adaptation au site et par rapport à la volonté de la commune et de l'agglomération de placer cette opération dans une démarche volontariste, de développement durable.

Cette mise au point s'est également appuyée sur une réflexion d'avenir sur l'évolution de la trame viaire dans la perspective d'évolutions urbaines potentielles (en direction du collège ou en liaison avec le centre ville par exemple).

La dimension développement durable du projet est traduite dans **le programme d'actions environnementales dans le cadre d'un principe de démarche de développement durable**, qui servira de fil conducteur, tout au long de l'opération et dont les 9 cibles principales servent de références pour le projet d'aménagement des espaces publics et d'inspiration pour la rédaction de la Charte Architecturale, Urbaine, Paysagère et Environnementale dont les prescriptions devront être mises en œuvre par les opérateurs publics et privés qui viendront s'implanter dans le quartier de la ZAC.

Les orientations principales du projet de ZAC telles que figurant dans le dossier de réalisation, déclinées dans cette notice descriptive et sur les documents graphiques du dossier de réalisation sont les suivants :

- **Mixité sociale et urbaine**

Le projet urbain privilégie la mixité des programmes d'habitat (logements collectifs, intermédiaires, individuels en bande ou en lots libres) à l'échelle de l'opération, du quartier, de l'îlot et/ou du lot.

Il propose une proportion importante de logements sociaux (plus de 25 % au total sur l'ensemble du périmètre de la ZAC), avec une **recherche de coûts de sortie faibles et d'économies de charges et d'énergies permettant l'accès au logement de populations à revenus faibles ou moyens ou bien de primo accédants.**

Le programme prévoit, également, une répartition entre accession à la propriété et locatif, pour chacun des 3 quartiers.

L'accueil, selon les quartiers, des services, commerces et activités tertiaires participe à cette volonté de favoriser la mixité sociale et urbaine, de même que l'implantation d'un nouveau groupe scolaire, et la desserte par les futurs transports collectifs sur le quartier de l'Orée du bois.

Enfin, la qualité d'aménagement, la densité et le maillage des espaces publics participent à cette volonté de **favoriser la rencontre, les aménités et le lien social entre les habitants, la cohabitation inter générationnelle harmonieuse**

- **Paysage et biodiversité**

Le projet de la ZAC du TUCARD, **s'inscrit dans un site de très grande qualité paysagère et d'une biodiversité peu courante en milieu périurbain. Cette excellence en termes de biodiversité dans la ville a été reconnue par prix de la Biodiversité dans sa catégorie délivré par Naturparif.**

La trame du projet se cale sur la structure paysagère et sur la topographie du site.

L'urbanisation et les infrastructures s'organisent en fonction des courbes de niveaux dans les quartiers en pente, orientés vers le Nord ou vers le Sud.

Un parc public (environ 6 ha) est implanté en crête, à cheval sur les versants Nord et Sud pour offrir les plus belles vues, en belvédère, sur les coteaux, au Nord et la chaîne Pyrénéenne au Sud. Ce parc **assure la continuité biologique entre les espaces naturels et boisés de ce secteur géographique de la commune et s'inscrit dans la Trame Verte et Bleue à l'échelle de la commune et à l'échelle du SCOT.**

Les chemins creux existants sont conservés et complétés par une trame dense de sentes piétonnes, reliant les principaux équipements et les quartiers d'habitat entre eux. Ces chemins creux et les cortèges végétaux qui les encadrent constituent des couloirs de biodiversité d'une très grande richesse.

Les aménagements paysagers des espaces publics et privés des trois quartiers de la ZAC auront pour objectif d'offrir un **cadre de vie de qualité aux futurs habitants et de participer à la préservation et à l'enrichissement de la biodiversité** du site.

- **Déplacements**

La commune de Saint-Orens fait partie du périmètre du PDU de l'agglomération toulousaine, dont l'étude en est à ce jour à la phase de projet arrêté.

En termes de mobilité, les enjeux suivants ont été pris en compte pour l'aménagement de la ZAC :

- **Favoriser les modes de déplacements doux** en les rendant plus sûrs (zones 30, aménagements de sécurité, sentes piétonnes, pistes cyclables...), confortables et attractifs (parcours directs, dénivelés limités...)

- **Favoriser l'usage des transports collectifs** (prendre en compte les projets de transports en commun en site propre dans le projet de la ZAC, favoriser l'intermodalité, l'accès des personnes à mobilité réduite aux transports en commun...)

- **Favoriser un usage raisonné de la voiture particulière**, en partage avec les autres modes de déplacement (nouvelle hiérarchie des voiries, augmentation de l'offre de stationnement, renforcement de la sécurité routière, amélioration des entrées et sorties des quartiers.

- **Dissuader le trafic des poids lourds, à l'exception des autobus et des véhicules de services urbains**, par une organisation dissuasive de la voirie de desserte.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le projet urbain de la ZAC du TUCARD, mis au point dans le cadre du dossier de réalisation, a pris en compte, de façon approfondie la nécessité d'une parfaite gestion des eaux de pluie pour tenir compte du contexte local particulier.

En effet, **les quartiers riverains de la Marcaissonne**, implantés en contrebas du versant sur lequel vont s'implanter les quartiers des Mûriers et des Jardins de Tucard **sont particulièrement sensibilisés aux risques d'inondations dont ils ont été victimes par le passé.**

Pour prévenir ce risque, **il a été décidé que les eaux pluviales à l'échelle de la ZAC feraient l'objet d'une maîtrise renforcée du débit de fuite vers la Marcaissonne, à hauteur de 10 litres/seconde par hectare**, objectif inscrit dans le dossier loi sur l'eau, plus exigeant que le débit de fuite maximal autorisé pour l'ensemble des communes du Grand Toulouse, qui correspond au débit généré par un coefficient d'imperméabilisation de 20%.

L'infiltration naturelle étant impossible compte tenu de la nature imperméable des terrains et les risques de glissements importants du fait des fortes pentes, le projet de gestion des eaux pluviales repose sur un double dispositif :

- **Maîtriser et ralentir le ruissellement par un réseau dense de noues** (fossés végétalisés, larges et peu profonds) **et de haies champêtres implantées parallèlement aux courbes de niveau.**

- **Stocker les eaux pluviales dans des bassins secs ou toujours en eau, avant le rejet dans le milieu.**

- **Limiter l'imperméabilisation**

Ce réseau de noues, de haies et de bassins, contribuant à la création de zones humides, constitue des corridors écologiques participant fortement à la biodiversité des quartiers.

Le stockage des eaux pluviales dans l'espace public permettra, également de disposer de réserves pour l'arrosage des espaces publics, en économisant l'eau potable de la ville.

Les dispositifs de gestion économique et écologique de l'eau seront étendus, au travers de la Charte Architecturale, Urbaine, Paysagère et Environnementale, à l'ensemble des espaces et constructions publiques et privées.

- **Architecture des logements et bâtiments d'activités**

L'architecture des bâtiments publics ou privés de la ZAC du TUCARD s'inscrit dans une démarche de qualité environnementale et paysagère, et de modernité. Elle **constitue l'un des outils majeurs pour l'attractivité des quartiers concernés.** L'architecture participe au développement **de nouvelles qualités résidentielles de l'habitat**, en offrant des surfaces extérieures privatives chaque fois que possible, en recherchant le plus possible de logements traversants, et en ménageant le plus possible de vues valorisantes. Elle recourt le plus possible aux **matériaux naturels** ou

aux dispositifs permettant de réduire la consommation d'énergie **en optimisant les charges pour les résidents** (démarche de développement durable).

- L'accès aux bâtiments sera facilité afin de permettre aux personnes à mobilité réduite d'accéder à leur logement sans aide extérieure, et de favoriser les déplacements en modes doux – circulations et stationnement des deux-roues, circuits piétons,...-.

- pour les îlots d'habitation :

L'objectif est de développer une offre de logements jouissant des meilleures possibilités résidentielles, dans les espaces privés communs comme dans les logements et leurs annexes, de développer les meilleures performances environnementales, et de déterminer une interface claire et qualifiante entre l'espace public et l'espace privé.

Les logements sont le plus possible traversants, et prolongés par des espaces extérieurs privatifs (jardins, loggias, terrasses en étage intermédiaire ou en toitures-terrasses accessibles) ; ils intègrent des typologies variées, notamment des duplex.

Les terrasses principales sont végétalisées ; les émergences techniques, quand elles ne peuvent pas être évitées, sont composées et intégrées dans l'architecture.

Les façades sud incluent des dispositifs passifs d'économies d'énergie (verrières, brise-soleil sous différentes formes possibles). Elles peuvent inclure également des équipements de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires photovoltaïques ou thermiques,...), qui peuvent également être placés en toiture.

Le stationnement automobile se fait en totalité (ou en majorité selon les cas) en sous-sol et dans les niveaux inférieurs des bâtiments collectifs ou intermédiaires ; pour les logements individuels une place au moins est intégrée dans le bâti. Des stationnements deux-roues sont intégrés dans les bâtis.

Les bâtiments sont implantés dans des parcelles dont l'aménagement interne participe à la qualité paysagère et à la biodiversité du quartier.

La conception de l'ensemble des logements est faite selon des prescriptions qualitatives qui sont développées dans la Charte Architecturale, Urbaine, Paysagère et Environnementale.

- **Logements collectifs**

Les bâtiments collectifs sont disposés en îlots ouverts (les bâtiments n'occupant pas de façon continue le pourtour de l'îlot, en particulier la limite sur la rue) avec pour la majorité d'entre eux sur chaque parcelle une façade implantée sur la limite de l'espace public et largement ouverte de baies, balcons et terrasses.

Les constructions sont discontinues afin de laisser des transparences visuelles vers les vues lointaines et vers le cœur des îlots, dont l'aménagement favorise les usages collectifs et le lien social entre voisins et participe à la qualité paysagère du quartier.

- **Logements intermédiaires**

Les logements intermédiaires sont disposés, également, dans des îlots ouverts, souvent en mixité avec les logements collectifs ou avec des logements individuels.

Ils se définissent comme des logements semi collectifs (c'est-à-dire où un logement peut être établi au-dessus d'un autre logement au maximum, et doit disposer d'un accès desservant au plus deux logements) ou des collectifs intermédiaires (c'est-à-dire où les escaliers sont extérieurs au bâtiment et desservent au maximum deux logements par niveau) ; leur hauteur est de R+3 au maximum.

Les constructions sont également discontinues pour permettre les mêmes percées visuelles que les bâtiments collectifs.

Tous les logements intermédiaires sont dotés d'un jardin privatif ou d'au moins une terrasse, d'une surface minimum de 10 m². Des duplex se développent aux derniers niveaux ou en étage courant ; les logements en rez-de-chaussée disposent de terrasses ou jardins privatifs. Les logements à partir du T3 sont à double ou triple orientation.

- **Logements individuels groupés**

Les logements individuels groupés disposent, chacun d'une parcelle de jardin mais sont accolés par groupe de deux ou plus, constituant un ensemble composé soit en alignement souple, soit autour d'un espace central commun.

Les logements sont, principalement, des duplex, à l'exception des plus petits. Leur hauteur est en général de R+1.

- **Logements individuels, lots libres**

Les logements individuels implantés sur des lots libres, disposent chacun d'un jardin de taille réduite mais dans un environnement proche de très grande qualité.

Les logements sont, principalement, des duplex et leur hauteur est, en général de R+1, ou R+2 pour les plus grands. Ils sont implantés sur l'une (au moins) des limites latérales de la parcelle.

Pour les bâtiments d'activités ou mixtes

Les bâtiments destinés à accueillir des activités sont situés sur les axes principaux, ils feront l'objet d'une conception architecturale et paysagère particulièrement soignée. Ils peuvent recevoir des locaux d'activité et des logements.

Les activités doivent être urbaines et qualifiantes, essentiellement tertiaires, à l'exclusion d'ateliers, d'entrepôts, et de toute activité nécessitant des stockages extérieurs, mêmes provisoires. Leur hauteur sera de **R+4** au maximum, éventuellement surmontés par un étage supplémentaire en retrait. Le stationnement automobile des personnels se fait en totalité (ou en majorité selon les cas) en sous-sol et dans les niveaux inférieurs des bâtiments.

Les façades sur rue des bâtiments d'activité comprenant des logements ménagent des entrées pour ces logements. Les préconisations définies ci-dessus pour les bâtiments de logements s'appliquent aux logements dans les bâtiments mixtes.

Comme les logements, les bâtiments d'activité sont implantés dans des parcelles dont l'aménagement interne participe à la qualité paysagère et à la biodiversité du quartier.

Éléments de composition urbaine de la ZAC de Tucard-Centre

(les représentations des bâtiments et des découpages fonciers sont illustratives)



Périmètre de la ZAC Tucard Centre

2 - QUARTIER DES MÛRIERS

Le quartier des Mûriers, le plus proche du centre ville, occupe dans sa partie supérieure la crête entre la vallée de l'Hers et celle de la Marcaissonne vers laquelle il descend au nord. La rue des Mûriers constitue l'axe supérieur des quartiers sud-est de la commune.

L'organisation du bâti

Les espaces publics délimitent des îlots urbains dont les terrains, viabilisés dans le cadre des travaux d'aménagement des espaces publics, sont cessibles pour la construction de logements individuels, de logements intermédiaires, ou de logements collectifs ou pour la construction de locaux d'activités, de commerces ou de services, ou bien encore pour la construction d'équipements publics ou privés.

Ces îlots constituent des lots cessibles de dimensions et de vocations très différentes pour favoriser la diversité architecturale, la mixité urbaine et sociale, tout en étant commercialisables pour des promoteurs et des opérateurs publics ou privés, de toutes tailles, intervenant sur le marché immobilier de l'agglomération toulousaine.

Éléments de composition urbaine pour le quartier des Mûriers

(les représentations des découpages fonciers et des bâtiments sont illustratives)



La trame végétale

La trame végétale des espaces privés prolonge et complète celle des espaces publics pour assurer une harmonie paysagère et des continuités écologiques. La récupération des eaux pluviales des toitures et sa valorisation dans chaque îlot urbain, pourront participer à cette biodiversité à l'échelle du quartier.

Dans les îlots supérieurs, des mails d'arbres s'intercalent entre les bâtiments et prolongent les arbres des espaces publics

Les talus existants boisés, accompagnés de cheminements piétons et souvent de bassins pluviaux, composent avec le projet urbain.

Les équipements et services

Le quartier des Mûriers, est très proche du centre de la commune, des équipements et services publics et des commerces de proximité existants.

Seuls les locaux implantés en rez-de-chaussée des logements riverains de la rue et de la place des Mûriers sont donc réservés à l'accueil de commerces ou services publics ou privés, de proximité.

3 - QUARTIER DES JARDINS DE TUCARD

Le quartier des Jardins de Tucard accompagne le chemin de Tucard en crête et descend en triangle vers le nord et le collège. Le futur quartier conserve sa richesse arborée, et reçoit plusieurs bassins de rétention pluviale ; le bâti s'insère entre les arbres des bosquets et chemins creux, qui sont valorisés. Le quartier est bordé en limite sud par le chemin de Tucard qui relie le centre ville au sommet du Tucard et au futur quartier de l'Orée du Bois, maillant ainsi les versants nord et sud de la partie est de la commune ; en limite est, par le chemin piétonnier fréquenté de Nazan qui relie l'Orée du Bois et le Lycée au collège, à l'église historique et à la Marcaissonne ; en limite ouest, par le ruisseau de Cornac.

L'organisation du bâti

Les espaces publics délimitent des îlots urbains dont les terrains, viabilisés dans le cadre des travaux d'aménagement des espaces publics, sont cessibles pour la construction de logements individuels, de logements intermédiaires, ou de logements collectifs ou pour la construction de locaux d'activités, de commerces ou de services, ou bien encore pour la construction d'équipements d'intérêt collectif.

Ces îlots constituent des lots cessibles, de dimensions et de vocations très différentes pour favoriser la diversité architecturale, la mixité urbaine et sociale, tout en étant commercialisables pour des promoteurs et des opérateurs publics ou privés, de toutes tailles, intervenant sur le marché immobilier de l'agglomération toulousaine.



Éléments de composition urbaine pour le quartier des Jardins de Tucard
(Les représentations des découpages fonciers et des bâtiments sont illustratives)

Les îlots développent des formes urbaines variées, constituées d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel.

Les rues principales (chemin de Tucard et rue de la Traverse) sont tenues par des petits collectifs en R+3 implantés en limite sur la rue, en respectant le plus possible les espaces arborés existants, y compris entre les arbres du bois de Barrau en aval du chemin de Tucard.

Des habitats individuels en bande sont implantés en retrait de voiries ; d'autres forment des groupements autour d'espaces communs privés, pouvant intégrer des habitats intermédiaires. Des transparences visuelles entre les bâtiments sont préservées le long du chemin de Nazan et du ruisseau de Cornac.

La trame végétale

Les continuités vertes principales du quartier sont valorisées : coulée verte et chemin creux, chemin de Nazan. Elles constituent un maillage piétonnier serré de quartier, desservant le collège, reliant les quartiers voisins existants, le futur quartier de l'Orée du Bois et le système des bassins pluviaux paysagers, secs ou toujours en eau.

Les équipements et services

Le quartier des Jardins de Tucard est encore proche du centre, avec ses commerces et services existants, et du quartier de l'Orée du Bois qui en accueillera de nouveaux : l'accueil de commerces et de services de proximité n'est donc pas prioritaire dans ce quartier et il n'y est pas prévu d'y créer d'équipement public à court terme. Un emplacement est cependant réservé au cœur de la place verte pour accueillir un équipement d'intérêt collectif, si nécessaire en fonction des besoins des populations nouvelles.

4 - QUARTIER DE L'OREE DU BOIS

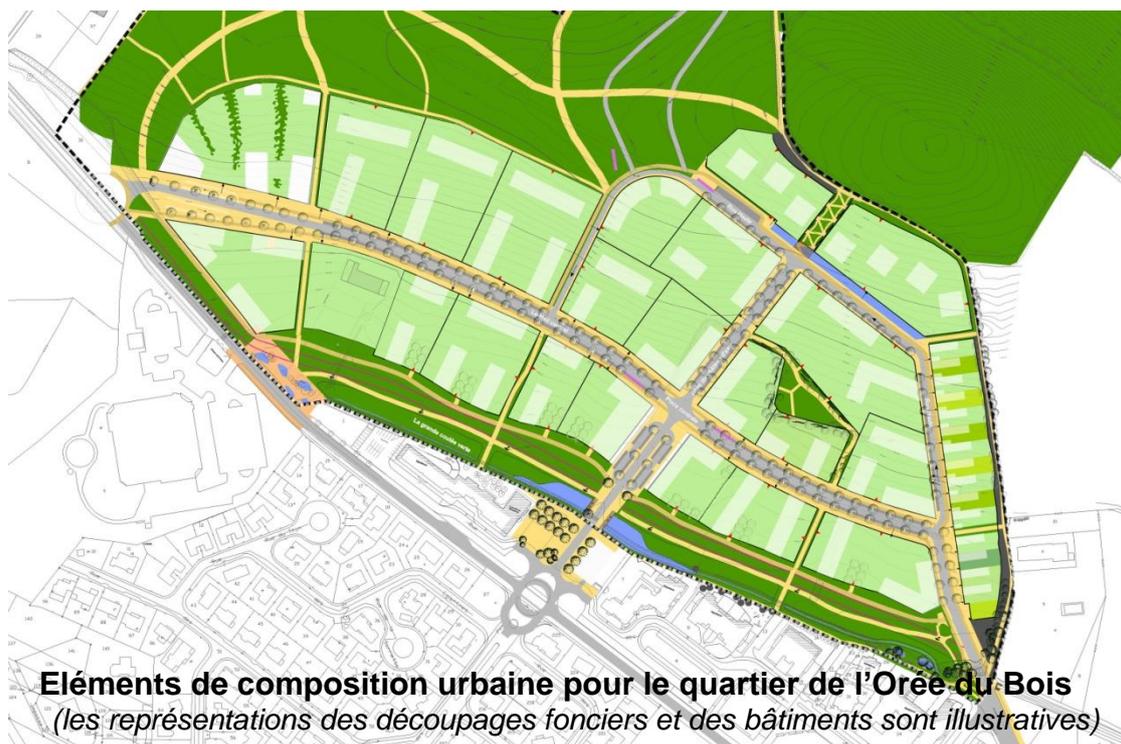
Le quartier de l'Orée du Bois vient compléter le quartier sud-est de la commune, au contact avec le quartier d'habitat collectif existant sous ce nom le long de la D2 et son pôle commercial, en versant sud du sommet du Tucard. Il est longé à l'est et au nord-est par le chemin de Nazan, voie piétonne fréquentée qui redescend vers la Marcaissonne au nord ; au nord-ouest et à l'ouest par le Parc du Belvédère ; au sud par le quartier existant de l'Orée du Bois.

Le quartier est structuré par la voie axiale qui prolonge l'allée des Pins, axe existant en vis-à-vis au sud de la route départementale, par la coulée verte qui reçoit des bassins pluviaux et laisse une réserve verte par rapport aux bâtiments existants – et qui offre la possibilité de recevoir un TCSP-, et par les courbes de niveau qu'il accompagne ou relie. Le lycée est situé à proximité à l'est, le bois de Tachou et une clinique à l'Ouest. Le programme du quartier inclut un groupe scolaire, ainsi que des commerces et services en prolongation du pôle existant.

L'organisation du bâti

Les espaces publics délimitent des îlots urbains dont les terrains, viabilisés dans le cadre des travaux d'aménagement des espaces publics, sont cessibles pour la construction de logements individuels, de logements intermédiaires, ou de logements collectifs ou pour la construction de locaux d'activités, de commerces ou de services, ou bien encore pour la construction d'équipements d'intérêt collectif.

Les parcelles sont de dimensions et de vocations très différentes pour favoriser la diversité architecturale, la mixité urbaine et sociale, tout en étant commercialisables pour des promoteurs et des opérateurs publics ou privés, de toutes tailles, intervenant sur le marché immobilier de l'agglomération toulousaine.



Les formes urbaines sont différenciées, depuis des parcelles denses en urbanisation continue à proximité des bâtiments existants de l'Orée du Bois et de la croisée des voies principales du quartier, accueillant des commerces et services et des logements, jusqu'à des parcelles bâties en plots, ou en habitat intermédiaire ou individuel implantés dans la pente. Le long de la limite est et du chemin de Nazan, des habitations individuelles sont épannelées de manière à préserver les vues et l'ensoleillement de chaque logement.

Les implantations préservent des ouvertures entre les bâtiments et la voirie dans une urbanisation de type cité-jardin constituée d'îlots ouverts. Le long du chemin de Nazan, les implantations sont discontinues et laissent passer la vue vers le paysage proche et lointain. En bordure de la coulée verte, les bâtiments viennent implanter leur façade la plus étroite et laissent pénétrer dans la parcelle des plantations en continuité avec celles de l'espace public.

Les ensembles arborés existants sont préservés, soit en bordure du chemin de Nazan, soit en cœur de projet au droit du talus existant.

Des stationnements automobiles et deux roues peuvent être réalisés en surface pour les clients des activités.

Equipements et services d'intérêt collectif

- Un terrain a été réservé pour implanter **un groupe scolaire primaire et maternelle**, (éventuellement accompagné **d'autres équipements destinés à la petite enfance**), dimensionné à l'échelle du grand quartier et placé de manière à être à moins d'un kilomètre des habitations desservies.
- **Le parc du Belvédère, qui relie le bois de Tachou au sommet du Tucard**, constitue en lui-même un équipement public à l'échelle du grand quartier de la commune et de ce secteur de l'agglomération.
- Le lycée existant au sud complète l'offre scolaire sur place, avec ses équipements sportifs.
- Les bâtiments prévus pour recevoir des activités y développeront une offre multiple, incluant des **activités tertiaires** et **des commerces et services publics ou privés**, qui viendront renforcer le pôle commercial existant encore fragile.

Ces bâtiments viendront structurer la future place d'entrée du quartier et l'amorce de l'allée axiale et du mail central. La clientèle des nouveaux quartiers y élargira la chalandise, appuyée par la fréquentation de la route de Revel.