

# 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-Garêmeville  
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**

**5B35 - OAP Toulouse**



# Sommaire

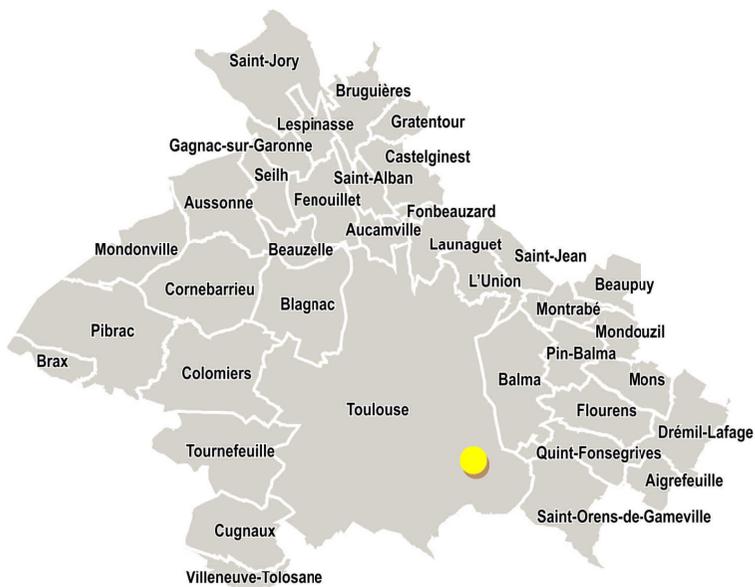
## 5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 5B – OAP dans chaque commune

#### 5B35 - OAP Toulouse

| N° de quartier |                                    | N° de quartier |                               |
|----------------|------------------------------------|----------------|-------------------------------|
| (5.1)          | - ALALOUF                          | (3.2)          | - JOB                         |
| (2.3)          | - ARÈNES (IMPASSE DES)             | (4.1)          | - LAPUJADE                    |
| (3.3)          | - AVRANCHES                        | (2.4)          | - LOMBEZ                      |
| (1.2)          | - BASSIN DES FILTRES – AMIDONNIERS | (5.1)          | - MALEPERE (FAUBOURG)         |
| (6.2)          | - BORDEBLANCHE                     | (5.1)          | - MONTAUDRAN                  |
| (1.2)          | - BROUARDEL – EUROPE               | (2.2)          | - OASIS                       |
| (5.1)          | - LA BUTTE (CHEMIN DE)             | (3.3)          | - PALEFICAT – ALBI ROSTAND    |
| (5.2)          | - CAMPUS RANGUEIL                  | (2.4)          | - PIERRE MONTANÉ              |
| (5.1)          | - CARMES (CHEMIN DES)              | (4.2)          | - PLANA                       |
| (2.4)          | - CARTOUCHERIE                     | (6.1)          | - PURPAN – ROUTE DE BAYONNE   |
| (3.2)          | - DORTIS                           | (3.1)          | - LA SALADE                   |
| (3.3)          | - GRAND SELVE                      | (6.1)          | - SAINT-MARTIN RIVES DU TOUCH |
| (6.4)          | - GUILHERMY                        | (3.2)          | - SARAH BERNHARDT             |
| (3.3)          | - IZARDS – TROIS COCUS             |                |                               |





### Situation

4,5 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ dans le secteur 5.1 de démocratie locale de Toulouse ;
- ▶ entre les quartiers Gonin et Ormeau ;
- ▶ entre la route de Revel et la rue Emile Lécivain

### 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**

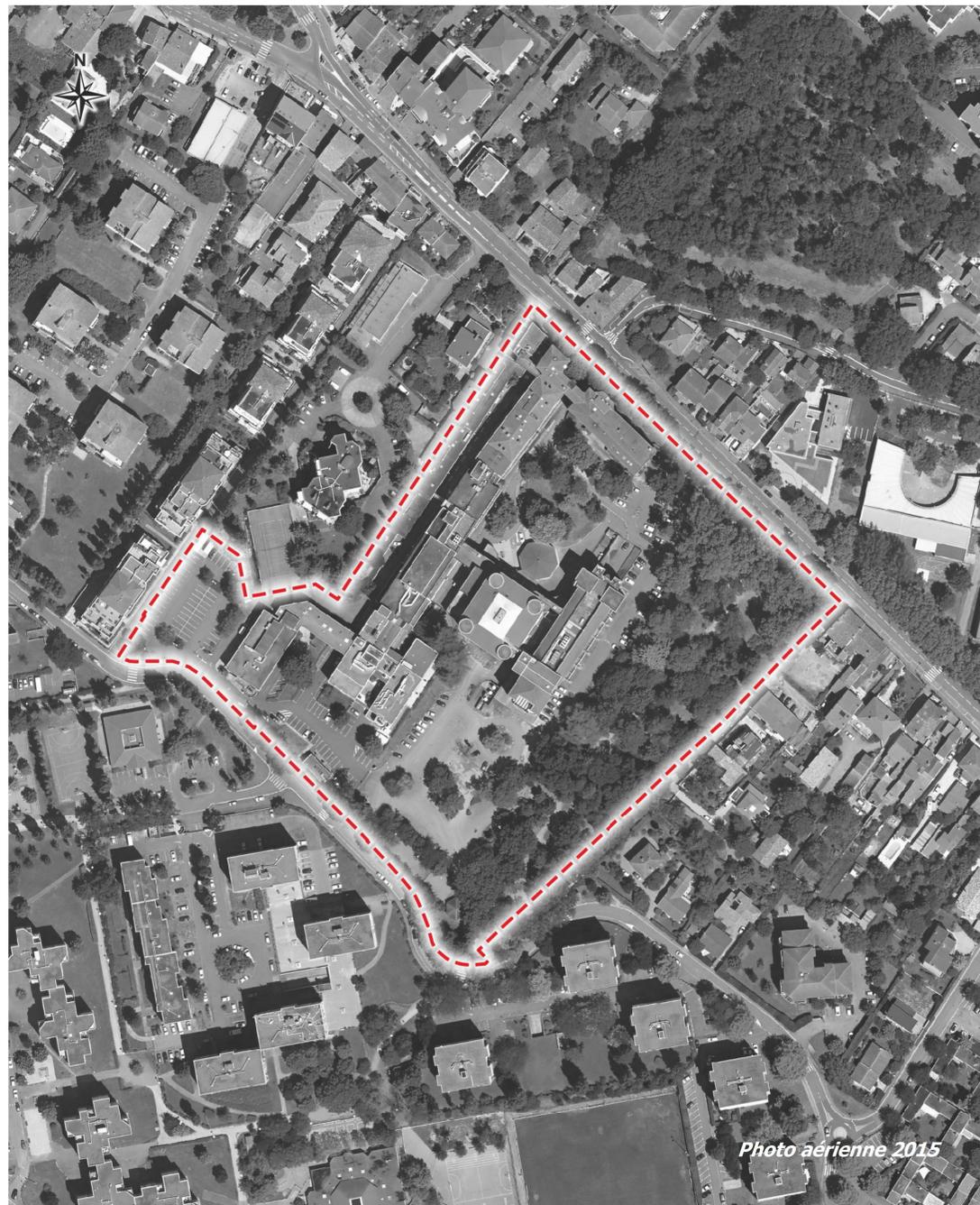


Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

### Organiser le renouvellement urbain

- ▶ Permettre un renouvellement urbain en renforçant la desserte de voirie et en assurant une urbanisation de projet maîtrisée.
- ▶ Favoriser l'urbanisation sur un axe structurant bien desservi en transports en commun
- ▶ Accompagner le maintien d'une offre de santé sur le quartier.
- ▶ favoriser l'emploi et l'activité dans un secteur à dominante habitat.

### Activer les grands vecteurs historiques

- ▶ Le secteur de projet est situé sur la route de Revel qui constitue un axe majeur de la commune en terme de mobilité et à proximité de la place de l'Ormeau, polarité commerciale et de vie de quartier, identifiée dans le cadre de la démarche « cœurs de quartiers ».

### Favoriser les rabattements piétons vers les transports en commun et assurer une meilleure desserte

Faciliter les liens piétons sud-nord vers la place de l'Ormeau, les équipements de quartier et la desserte transport en commun ainsi que est-ouest vers la nouvelle voie de desserte.

- ▶ Organiser une voirie de desserte pour les futurs usages et plus adaptée au fonctionnement d'un équipement médical.

### Structurer un arc sud paysager et développer les itinéraires des modes doux

- ▶ Organiser un arc vert paysager qui met en relation d'ouest en est plusieurs espaces verts d'intérêt majeur (Pech David, Campus, Canal, Creps - Lespinet, Jardin de la ligne, Parc Alalouf, Bois de Limayrac...).
- ▶ Protéger une structure verte à l'échelle de Toulouse mais également jouer le rôle de support à des parcours de mobilité douce entre les différents quartiers.
- ▶ Valoriser les espaces verts de proximité
- ▶ Maintenir, développer et qualifier l'offre en espaces verts de proximité,
- ▶ Valoriser le parc Alalouf et concevoir des îlots de reconstruction en cohérence.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ Programmer une opération mixte de logements et d'activités économiques en renouvellement urbain, suite au départ de la clinique St Jean du Languedoc, à proximité de moyens de transports structurants, d'équipements et de services et d'espaces publics attractifs.
- ▶ Intégrer la restructuration / extension de la clinique St Exupéry, permettant le maintien d'une offre de santé spécialisée et de proximité.
- ▶ Accueillir des logements, avec une majorité de grands logements familiaux.
- ▶ Créer une desserte nouvelle entre les 2 fonciers à usage médical et d'habitat assurant les accès des futures constructions et organisant le stationnement public, indépendamment des besoins propres de la clinique.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Redéfinir et qualifier les limites publiques/privées avec le parc.
- ▶ Renforcer les itinéraires modes de doux sur le quartier et inter-quartier.
- ▶ Valoriser le parc pour constituer un véritable lieu partagé dans le quartier.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Proposer un concept architectural fort, capable de valoriser la situation de lisière du parc Alalouf.
- ▶ Prévoir des bâtis en adéquation avec :
  - les besoins et contraintes d'un équipement médical,
  - les formes urbaines favorisant l'habitabilité et la relation avec le parc en particulier.
  - une gestion des vues vers et depuis le parc. Inscrire les opérations dans une logique de composition de façade continue / discontinue, porosité visuelle
- ▶ Proposer un concept architectural permettant d'affirmer la notion de « bois habité »

### Principes paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Assurer des liaisons piétonnes paysagères en lien avec les îlots de construction entre la nouvelle voie créée et le parc Alalouf. Ces liens devront apparaître dans leur position, leur dimension et leur traitement comme des prolongements naturels du système d'allées piétonnes du parc.
- ▶ Favoriser des traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs. Travailler l'intégration des rez de chaussée des bâtiments situés en limite du parc public.
- ▶ Conforter les façades nord et sud du parc Alalouf pour améliorer sa visibilité : affirmation d'une large façade végétale, ouverture visuelle, débouché des liens piétons nord-sud et est-ouest.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Affirmer le rôle du parc Alalouf comme pièce maîtresse de l'arc vert sud en veillant à la préservation du patrimoine arboré.
- ▶ S'assurer de la pérennité du boisement en lien avec l'impact des constructions notamment en sous sol,
- ▶ renforcer la lisibilité de la continuité paysagère du parc avec l'arc vert

### Les risques et nuisances

- ▶ s'assurer de la préservation du fonctionnement de la nappe phréatique superficielle et de l'alimentation des végétaux du parc.
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration des eaux et la limitation des apports au réseau public pluvial.

### Le confort climatique

- ▶ Privilégier un % important de logements traversants avec une attention particulière pour les typologies T3, T4, T5.
- ▶ Favoriser l'éclairage naturel des parties communes

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le secteur est situé sur des voiries desservies par des LINEO et dans un périmètre d'une station de métro potentielle au titre de l'étude TAE
- ▶ Faciliter les liens piétons /cycles vers les cœurs de quartier, les lignes de bus et les projets en cours de TAE et la gare Montaudran à Toulouse Aérospatiale
- ▶ Déplacements modes doux : faciliter les liens, notamment est-ouest et participer à la création de grands parcours mobilité douce à l'échelle du sud de la commune (arc vert sud).

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Prévoir la création d'une voie de desserte permettant :
  - les accès pour les futurs bâtiments,
  - l'organisation du foncier entre la clinique et les nouvelles opérations de logement
- ▶ La nouvelle voie sera implantée à environ 50m de la limite séparative ouest de la clinique.
- ▶ Son gabarit devra assurer une circulation à double sens, des cheminements piétons, le stationnement public et la végétalisation en lien avec les orientations paysagères de l'OAP.

### Stationnement

- ▶ Au regard de la position du quartier dans l'offre en transports en commun et conformément au règlement de la zone, il est souhaité :
  - d'adapter l'offre de stationnement selon les prescriptions du PLUih,
  - de privilégier le stationnement souterrain afin de garantir l'insertion paysagère avec le parc Alalouf tout en préservant son alimentation par la nappe phréatique.
- ▶ La clinique assurera la création de stationnements en souterrain pour son personnel et ses clients ainsi que pour la logistique afin de limiter l'impact de stationnement sur l'espace public.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

- ▶ Le site dispose d'une desserte générale en réseaux d'eaux usées et eau potable. Si nécessaire, d'éventuelles extensions ou renforcements seront étudiés et programmés en lien avec le phasage du projet.

### Eaux pluviales

- ▶ Le site est desservi par le réseau d'eau pluviale, le projet d'aménagement devra respecter 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). Les principes de gestion des eaux pluviales viseront à favoriser dès que possible l'infiltration à la parcelle, ils pourront être multifonctionnels et/ou mutualisés avec les espaces verts.

--- 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**

|  |  |
|--|--|
|  | Elément (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                     |





# IMPASSE DES ARÈNES

7 hectares



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ Dans le pôle 2 de Toulouse Métropole ;
- ▶ en secteur 2.3, quartier « Fontaine – Lestang – Bagatelle – Papus – Tabar – Bordelongue » de la démocratie locale de Toulouse ;
- ▶ à proximité du pôle d'échanges de transports en commun Arènes ;
- ▶ entre la rue privée Georges Courteline à l'ouest, la voie ferrée au nord, le lycée des Arènes à l'est, et la route de Saint-Simon au sud.



## Enjeux

- ▶ **Compléter le maillage de voiries** en créant des liaisons nord-sud ;
- ▶ **Développer les circulations douces** est-ouest, et entre la place Emile Mâle et la station Arènes ;
- ▶ **Relier le jardin du Pech à la station Arènes** en désenclavant l'arrière du Cristal et en améliorant l'accessibilité du city stade ;
- ▶ **Accroître l'intensité urbaine et l'usage du sol** à proximité du pôle de transport Arènes ;
- ▶ **Améliorer la qualité et le confort des espaces publics** de part et d'autre du Cristal, en développant des liaisons douces ;
- ▶ **Libérer des espaces publics et communs** généreux et « passants » clairement identifiés ;
- ▶ **Organiser pour les nouvelles constructions une « densité maîtrisée »**, limitant les masques solaires et visuels.

## Objectifs

article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Une architecture contemporaine** sera recherchée.
- ▶ **La forme urbaine développera un principe d'îlots compacts**, bordés par des espaces publics (voiries, place ou cheminements doux). Leur composition favorisera des transversalités visuelles et un ensoleillement maximal de tous les immeubles par l'usage de césures et/ou discontinuités entre les différentes entités.
- ▶ **Les hauteurs des immeubles seront variées et graduées** en fonction de leur rapport au contexte bâti existant.
- ▶ **Un espace public central** constituera une césure principale entre les îlots.

## Vocations et typologies

- ▶ **Pour les programmes d'habitat**, la typologie principale sera du collectif.
- ▶ **Au droit de l'espace public central, et le long des cheminements principaux**, les rez-de-chaussée recevront, dans la mesure du possible, des services et équipements de proximité.
- ▶ **L'espace public principal** sera avantagement animé par des services et/ou équipements publics ou privés disposés en rez-de-chaussée des bâtiments le bordant.
- ▶ De manière générale, **une mixité fonctionnelle** est attendue pour chaque îlot.

## Orientations programmatiques

- ▶ **Améliorer les espaces publics** en favorisant les circulations douces.
- ▶ **Intensifier l'usage du sol** :
  - ▲ sur les parkings aériens de rabattement. Plusieurs types d'intensification pourront être recherchés : parkings silos, mixité d'usage, nouvel usage,...
  - ▲ sur les parcelles en mutation : les terrains mutables pourront recevoir des bureaux et de l'habitat. Outre la mixité fonctionnelle, pour les opérations de logements, une mixité-intergénérationnelle sera recherchée.
  - ▲ Pour les opérations de bureau, d'activité ou de commerce : la programmation inclura une part de logements à destination sociale (30% minimum), sous forme de logement locatif social ou de SPIC à vocation sociale (de type EHPAD, par exemple).

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Un espace public**, de type place, constituant un lieu de rencontres, est à prévoir.
- ▶ **Un maillage d'allées piétonnes et/ou cheminements en modes doux** desservira l'espace public principal et/ou assurera les transversalités recherchées au travers du quartier, notamment entre le jardin du Pech et le city-stade, vers le pôle d'échanges des Arènes. Ces allées et cheminements seront éventuellement carrossables afin d'assurer l'accès possible d'engins de secours.

## Orientations paysagères

- ▶ **La forme urbaine** et architecturale créera une transition entre la résidence Cristal à l'Est et le tissu urbain avoisinant coté Ouest.
- ▶ **L'espace récréatif et végétal** à l'arrière de la résidence Cristal sera préservé. Une continuité végétale sera recherchée entre cet espace et le jardin du Pech.
- ▶ **Les cœurs d'îlots** proposés d'inscriront harmonieusement en continuité visuelle avec les espaces verts publics et privés existants ou à constituer.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Réseaux

### Maillage de voiries

- ▶ **Créer une voie nord-sud**, entre la route de Saint Simon et la rue du 11 novembre 1918. Cette voie aura une vocation de desserte, dissuadant le transit et favorisant une circulation apaisée. Greffer cette voie avec l'impasse des Arènes.

### Stationnement

- ▶ **Chaque îlot urbain comportera un parc de stationnement souterrain ou semi-enterré.** Les flux générés par la desserte des parkings souterrains seront supportés par la nouvelle voie à créer. Un accès ponctuel de desserte de parking pourra être maintenu depuis la rue du 11 Novembre et depuis la route de Saint-Simon.
- ▶ En fonction des équipements publics et/ou services à inclure, **des emplacements de stationnement publics dédiés** seront à prévoir en nombre suffisant en surface.

### Circulations douces et espaces publics apaisés

- ▶ **Créer un axe de circulation douce** entre la place Emile Mâle et le parvis du tramway, desservant l'entrée du lycée.
- ▶ **Créer un cheminement doux** reliant le jardin du Pech, le cœur du périmètre d'OAP, le city stade du Cristal et la station Arènes. Ce cheminement sera au maximum dissocié de la nouvelle voie de desserte. L'espace public principal pourra constituer un point de rencontre « apaisé » des différents modes de déplacements.

## Déplacements

- ▶ **Limitier la présence automobile** à la desserte locale.





### Situation

Le projet est situé

- ▶ sur le territoire Nord, secteur 3.4 « Trois Cocus – Borderouge – Croix Daurade – Paleficat » ;
- ▶ entre la route d'Albi et la voie de chemin de fer ;
- ▶ à proximité de Croix-Daurade.



### Enjeux

- ▶ **Affirmer un projet urbain cohérent** à proximité des équipements, commerces et services du quartier de Croix-Daurade.
- ▶ **Valoriser le site** qui bénéficie d'éléments patrimoniaux bâtis et naturels de qualité.
- ▶ **Connecter le secteur au tissu urbain existant et assurer le maillage.**
- ▶ **Intensifier autour du faubourg existant.**
- ▶ **Donner une image de cœur d'îlot favorisant la vie de quartier**, autour et avec des espaces collectifs de qualité.
- ▶ **Favoriser les déplacements doux** en complétant le réseau piéton/cycle relié avec les équipements et transports en commun existants et futurs.
- ▶ **Renforcer le pôle sportif existant.**

### Objectifs

*article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Ce secteur en construction s'intégrera au tissu urbain avoisinant**, notamment par la création d'un maillage alliant voiries et liaisons douces. Les infrastructures nécessaires à la poursuite du projet urbain et un réseau modes doux longeant les espaces paysagers de qualité seront ainsi créés.
- ▶ **La vocation des espaces sportifs existants sera renforcée** pour réaliser un pôle sportif et de loisirs. Un réseau de liaisons douces sera développé en conséquence, permettant l'accès à tous à ce pôle.
- ▶ **L'implantation des constructions offrira des cœurs d'îlot de qualité**, tout en permettant des transparences agréables sur l'espace public et des opérations tournées vers ces espaces. L'architecture, la volumétrie et l'implantation seront rythmées et diversifiées, évitant ainsi une monotonie et un effet «barre».
- ▶ Pour **assurer une transition douce entre ce nouveau quartier et les quartiers avoisinants**, les bâtiments venant s'implanter entre le pôle « sportif » et la rue Moto-Vidal adopteront des hauteurs de transition (type habitat individuel dense).
- ▶ **Une forme urbaine (et architecture) innovante sera développée**. La recherche de performance énergétique et développement durable passera également par la recherche de solutions bioclimatiques (implantation, architecture...).
- ▶ Le long de la route d'Albi, **4 bâtiments d'intérêt patrimonial sont à préserver et à intégrer dans un projet global ainsi qu'un 5<sup>ème</sup>**, à proximité de la voie ferrée. Les espaces boisés de ces bâtiments devront également être intégrés au projet global, et les jardins des demeures répertoriées le long de la route d'Albi, protégés.

## Vocations et typologies

- ▶ **Quartier à vocation principale d'habitation**, pouvant allier les équipements et les commerces nécessaires à la vie de quartier : espaces verts, espaces sportifs, habitat et scolaire. Les services et commerces de proximité ainsi que les bureaux peuvent s'implanter dans le secteur mais en petite proportion. Ils viendront s'intégrer au bâti (pied d'immeuble...)
- ▶ **L'habitat sera un habitat collectif et/ou individuel dense**. Quelle que soit la typologie, la qualité des logements – portant aussi bien sur les matériaux de construction que sur la conception du logement (luminosité, exposition, espaces extérieurs, espaces de rangement...) – sera privilégiée dans le but, à terme, d'une occupation des propriétaires occupants.
- ▶ **Pôle « sportif » à vocation de quartier, voire inter quartiers** : autour de ces espaces sportifs, une attention particulière sera portée sur le traitement des espaces. Des équipements publics type vestiaire ou aménagement d'aire de jeu renforceront l'attractivité du pôle.

## Orientations programmatiques

### Équipements publics :

- ▶ Une crèche
- ▶ Un pôle comprenant deux stades et les aménagements accompagnant nécessaires (aire de jeu, vestiaires...)
- ▶ Un espace public boisé

### Habitat :

- ▶ en terme de programmation de logements sociaux, la priorité sur ce secteur sera donnée à l'accession sociale.

### Maillage :

- ▶ cheminement doux conséquent afin de faciliter l'accès à tout équipement public.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Concevoir et mettre en œuvre des liaisons piéton/cycle.**
- ▶ **Mailler le secteur** et favoriser les communications inter quartiers.
- ▶ Favoriser une implantation des bâtiments aérée.
- ▶ **Accompagner les espaces publics par les espaces privés** : transparence en cœur d'îlot, opérations tournées vers les espaces publics...

## Orientations paysagères

- ▶ **Préserver la majorité des espaces boisés actuels** (espaces boisés, plantations le long des cheminements doux).
- ▶ **Conserver le rôle de corridor (écologique)** et d'espace relais détenu par **la voie ferrée et les boisements** associés afin de :
  - ⌘ Préserver les habitants de la voie de chemin de fer par une protection du paysage existant.
  - ⌘ Créer une promenade agréable, boisée facilitant l'accès aux espaces verts.
  - ⌘ Valoriser l'accès passerelle au niveau des terrains de sport.
- ▶ **Préservation de la biodiversité** au niveau des éléments structurants (boisements et cordons boisés) et des zones de prairies au nord-est.
- ▶ **Préserver l'espace boisé privé** situé à proximité du stade et aménagement de l'espace pour les loisirs (à proximité du groupe scolaire Lapujade)
- ▶ **Préserver les alignements d'arbres.**

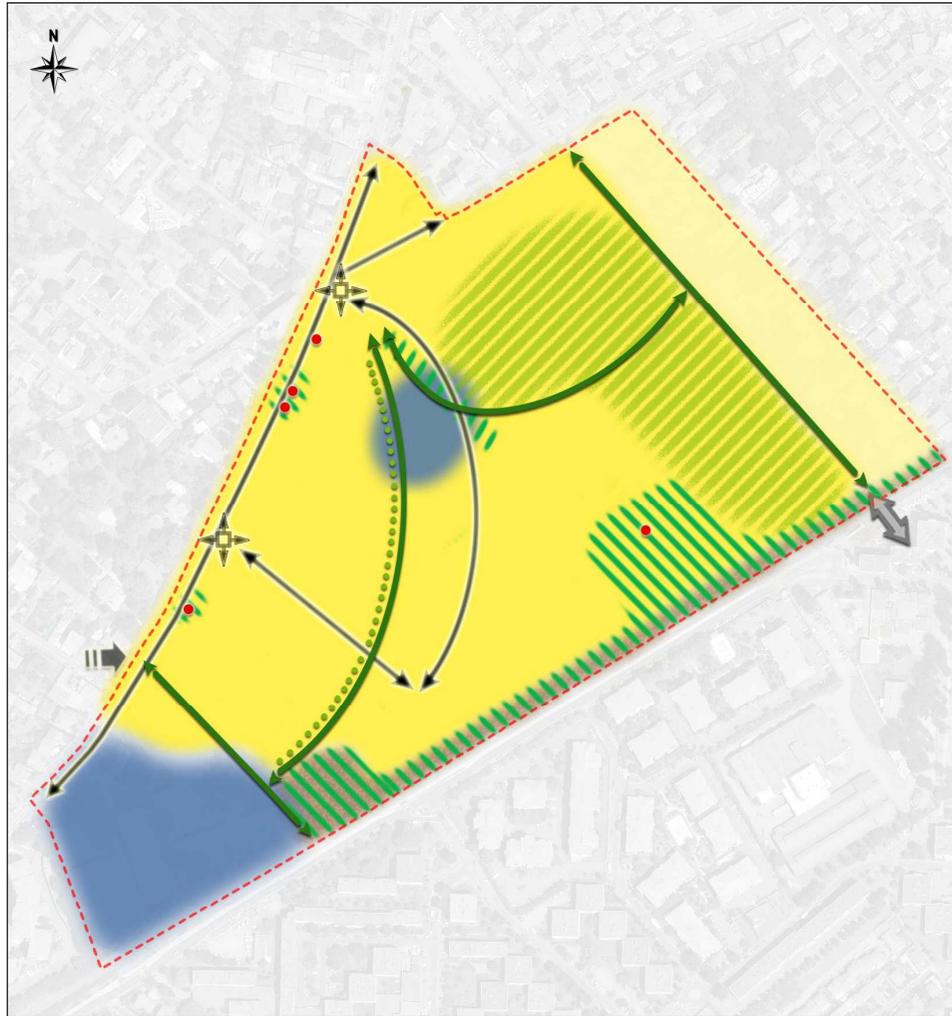
## Réseaux

- ▶ **Prolongement de la rue Boudet** jusqu'à la route d'Albi à réaliser en une seule tranche.
- ▶ **Visibilité et aménagement des carrefours** reliant le quartier à la route d'Albi.

## Déplacements

- ▶ Les déplacements par modes alternatifs à la voiture seront privilégiés notamment pour les déplacements de proximité et inter quartiers.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



**PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

**PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

**PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**

*principes de traitement des interfaces*

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

*principes de dessertes*

-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

*principes de traitement des espaces partagés*

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères



## Situation

6,1 ha

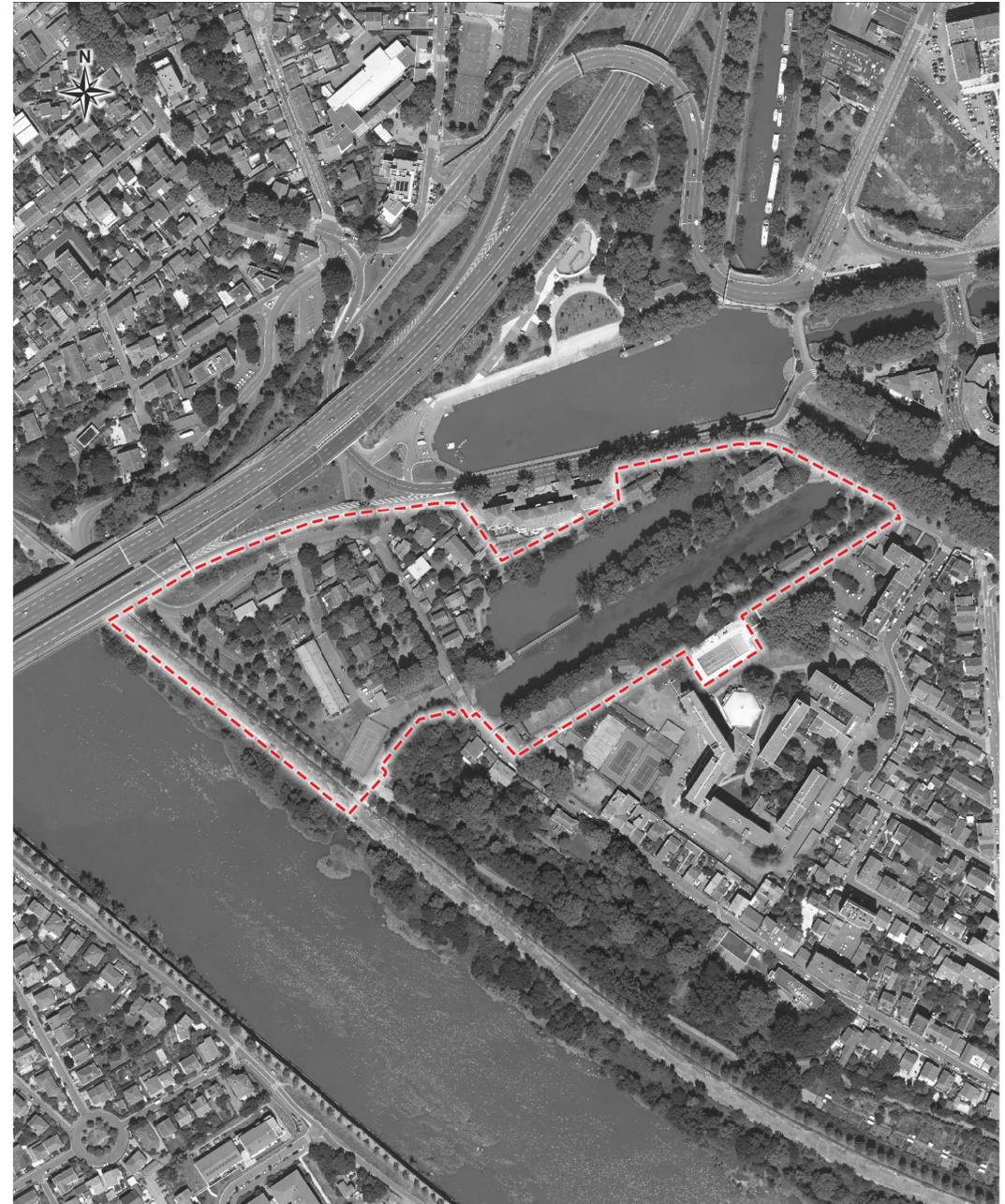
Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Dans le pôle territorial Toulouse-Centre de Toulouse Métropole, dans le quartier démocratie 1.2 Amidonniers, Compans Caffarelli sur la rive droite de la Garonne.
- ▶ Il est bordé au sud-ouest par la Garonne, au nord-ouest l'autoroute par l'A62 et le Port de l'Embouchure, au nord-est par le canal de Brieine, au sud-est par la Cité Universitaire Chapou et en limite de la piscine.
- ▶ Il comprend deux secteurs de part et d'autre de la rue des Amidonniers : au nord-est, le Bassin des Filtres, et au sud-ouest, la place de l'actuel boulodrome.

## 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

Le secteur d'application de l'OAP concerne le nord du quartier des Amidonniers, appelé communément le site du « Bassin des Filtres ». Il tient son nom du bassin de décantation lié à la construction du canal latéral à la Garonne, alimenté par la Garonne grâce au canal de Brienne.

Espace de convergence entre canaux et Grand Parc Garonne, le site du Bassin des Filtres est un site préservé aux portes du centre-ville, structuré par des éléments patrimoniaux et une trame arborée remarquables. Il reste cependant un site méconnu et peu mis en valeur, et se caractérise par des contraintes environnementales fortes (inondation, bruit, qualité de l'air, etc.), des coupures urbaines engendrées par les infrastructures routières, la ligne surélevée de la digue de Garonne et la présence d'un parc immobilier vieillissant.

Le site est aujourd'hui occupé par des bâtiments techniques et administratifs de Voies Navigables de France (VNF), des habitations appartenant à VNF et plusieurs équipements socio-culturels et sportifs (MJC, association Autisme 31, club bouliste du Traccasin, Association des Sourds de Tolosa). En dehors de l'hôtel de Nice qui appartient à la Ville de Toulouse (occupé aujourd'hui par l'association Autisme 31) et de l'entrée voisine du parking de la copropriété existante du Port de l'Embouchure, cet espace appartient principalement à Voies Navigables de France (VNF).

L'enjeu principal de cette OAP est de permettre et d'encadrer le renouvellement du parc de logements vieillissant de VNF, et de mettre en valeur la mémoire du site et son paysage remarquable. Elle s'appuie sur le projet porté par VNF pour reloger les habitants du quartier et conforter leurs modes de vie, pour valoriser le domaine public fluvial en développant une offre de logements complémentaire, pour valoriser le patrimoine fluvial et paysager du site, et enfin, pour maintenir les activités de VNF (subdivision de Haute-Garonne).

L'OAP devra s'intégrer dans la stratégie du Plan Canal et celle de mise en valeur paysagère des canaux à l'échelle de la Métropole, qui situe le secteur du Bassin des Filtres à l'interface entre le canal du Midi, le canal de Brienne et la Garonne.

Elle poursuit 5 objectifs :

- Améliorer le cadre de vie et diversifier l'offre de logements ;
- Révéler la mémoire du site en préservant son identité et son patrimoine ;
- S'appuyer sur le paysage pour structurer les espaces publics et recomposer le tissu urbain ;
- Renforcer les liens entre les espaces : Grand Parc Garonne, Port de l'Embouchure et canal de Brienne ;
- Encourager une forme urbaine et architecturale innovante et de qualité, s'insérant au mieux dans le site et intégrant les composantes environnementales.

## Améliorer le cadre de vie et diversifier l'offre de logements

### ▶ Améliorer et répondre aux besoins de relogement des agents VNF qui habitent le site

Le site accueille aujourd'hui une offre résidentielle à caractère social, constituée d'un habitat occupé par des agents de VNF. Ces 28 constructions, autrement appelées les « chalets », sont réparties de part et d'autre de la rue des Amidonniers et du Bassin des Filtres. Elles présentent des signes de vétusté importants.

Afin de permettre aux familles actuellement hébergées par VNF de rester sur le site, le projet vise à reconstituer une offre de logements adaptée à leur niveau de ressources et aux normes actuelles d'habitabilité et de confort.

Des opérations de démolition-reconstruction seront donc menées sur l'ensemble des « chalets ».

### ▶ Accueillir de nouveaux habitants par un programme de logements complémentaires

Ces opérations de démolition-reconstruction s'accompagneront de constructions neuves. Cette offre nouvelle devra **favoriser de grands logements et une diversité d'accessibilité (accession ou locatif)**.

Ces nouvelles constructions dessineront de nouveaux îlots à l'alignement du Port de l'Embouchure et participeront à composer la façade urbaine de la future place de l'actuel boulodrome, ainsi que la trame viaire du quartier.

### ▶ Conforter et valoriser les équipements socio-culturels et sportifs

La présence d'équipements socio-culturels et sportifs, au sein du secteur d'OAP ou à sa proximité immédiate, constitue un marqueur de la dynamique associative du site et de son rayonnement en dehors des limites du quartier des Amidonniers. Si ces équipements renforcent l'attachement des habitants à leur quartier, ils constituent également des équipements qui attirent des publics extérieurs. Installés aujourd'hui dans des locaux parfois vétustes pour certains et/ou mal adaptés à leurs besoins, ils représentent des lieux de vie et d'animation du quartier.

Le projet d'aménagement du site constitue en ce sens une opportunité pour repenser et consolider la présence de ces activités. Il doit créer les conditions nécessaires à leur valorisation sur le secteur de l'OAP et à leur possible mutualisation en vue d'améliorer leur fonctionnement.

Le projet doit par ailleurs répondre aux enjeux de développement des équipements publics. Dans le cadre de la valorisation de la piscine municipale Chapou, il devra par exemple permettre l'extension des espaces extérieurs de la piscine sur l'espace vert ombragé du Bassin des Filtres au bénéfice de ses usagers.

## Révéler la mémoire du site en préservant son identité et son patrimoine

### ► Préserver et mettre en valeur le Bassin des Filtres

Le Bassin des Filtres est situé entre la rue des Amidonniers et l'allée de Brienne. Construit à partir de 1842, il tire son nom de sa fonction même de filtre entre l'eau de la Garonne, chargée en sédiments, et celle du canal latéral à la Garonne. Il est composé de deux bassins. Le premier, alimenté par l'eau de la Garonne provenant du canal de Brienne, communique avec le second par un barrage qui permettait de filtrer l'eau qui était ensuite acheminée au moyen d'un aqueduc, sous le Port de l'Embouchure, jusqu'au canal latéral. Aujourd'hui, cet ouvrage hydraulique n'est plus en fonction, mais il constitue une pièce d'eau remarquable entourée d'un écran végétal, qui conserve les traces de son histoire à travers les arbres centenaires et les multiples détails architecturaux qui le structurent : bords maçonnés en brique avec une margelle en pierre de taille, passerelle à arcades, emmarchements, systèmes de fermeture en fonte encore en place, grilles à pointe de flèche qui ferment l'accès au barrage filtrant, etc.

Si l'est aujourd'hui un lieu de promenade préservé et ouvert, il reste un site qui mérite sa mise en valeur. Le projet devra donc être l'occasion de **préservé et mettre en valeur ce site patrimonial, en permettant la découverte du site par les habitants et les visiteurs, par un réseau de cheminements actifs (piétons/cycles) et d'outils d'interprétation.**

### ► Conserver et mettre en valeur les bâtis patrimoniaux

Plusieurs maisons ont été édifiées autour du bassin à des époques différentes pour loger le personnel travaillant sur les différents canaux.

#### *Les maisons du barragiste et de l'éclusier*

La maison du barragiste, près du chemin des Amidonniers, est construite en 1842 au moment de la réalisation des bassins. Un barragiste était logé sur le site même de manière à veiller au bon fonctionnement du barrage et intervenir rapidement en cas de crue de la Garonne. Une extension latérale a été réalisée dans la seconde moitié du 20ème siècle. Elle est aujourd'hui dominée par un cèdre plus que centenaire. Un logement pour l'éclusier est également construit du côté du canal de Brienne. Les maisons du barragiste et de l'éclusier sont situées à l'opposé l'une de l'autre, de part et d'autre des extrémités des bassins. Elles se développent toutes les deux sur un étage surmonté par un comble à surcroît. Elles constituent des **témoignages de l'histoire du Bassin des Filtres, qu'il conviendra de conserver et de mettre en valeur.**

#### *L' « Hôtel de Nice »*

Aujourd'hui ce bâtiment, typique des constructions courantes du 19ème, n'est pas visible depuis l'espace public. **Les programmes de construction qui pourraient être amenés à se développer aux abords de ce foncier devront mettre en valeur et en scène ce bâtiment qui participe à l'histoire du site.** Sa façade principale, sur la rue des Amidonniers, devra par exemple être dégagée afin de renforcer la valeur patrimoniale du site, de le rendre plus accessible et connecté au futur projet urbain.

### ► Construire, à la place des « chalets », des habitations contemporaines qui s'inscrivent dans l'esprit des lieux et s'intègrent dans le paysage

De nouvelles maisons, en structure légère (pan de bois) sont aménagées le long des berges des bassins dans la seconde moitié du 20ème siècle. Il s'agit de logements d'urgence destinés aux agents des canaux mis en place après guerre, entre 1948 et 1958. Si ces maisons, communément appelées « chalets », constituent un témoignage non négligeable de l'histoire du canal, elles présentent aujourd'hui des signes de vétusté importants.

Le projet devra proposer, à la place de ces bâtis vieillissants, **des logements contemporains qui s'harmonisent avec ce site exceptionnel caractérisé par la présence de l'eau et d'un patrimoine végétal remarquable.**

## S'appuyer sur le paysage pour structurer les espaces publics et recomposer le tissu urbain

Tout comme le patrimoine bâti, le patrimoine végétal constitue un support remarquable à la perception du site. La végétation omniprésente constitue un élément de cadrage, d'accompagnement ou de mise à distance :

- des alignements d'arbres soulignent les bassins et les canaux, comme l'alignement remarquable de tilleuls le long du bassin des filtres ;
- des arbres signalent la présence d'édifices particuliers, comme le cèdre exceptionnel de la maison du barragiste ou les tilleuls de la maison de l'éclusier ;
- une végétation simple et disparate ponctue les jardins privés ;
- les masses boisées marquent la place de l'actuel boulo-drome et la ripisylve du Canalet qui annonce la présence de la Garonne ;
- la végétation basse masque les petits ouvrages : passerelle à arcades, emmarchements à flanc de talus, sentiers, etc.

Cet ensemble constitue un véritable poumon vert dans le quartier faisant un lien avec le canal et l'axe majeur de la Garonne.

Le projet urbain devra s'appuyer sur ces éléments paysagers remarquables afin de structurer les futurs espaces collectifs et de recomposer le tissu urbain. Cela concerne aussi bien le traitement des espaces publics et des voiries, le bâti et les limites séparatives entre espaces publics et bâtis.

► **Créer des espaces partagés qui concilient l'accueil du public et la préservation du site**

**La création d'espaces partagés, sur la place de l'actuel boulodrome et autour du Bassin des Filtres, nécessitera leur réaménagement afin d'améliorer les conditions d'accueil des différents publics et de préserver leurs patrimoines naturel et culturel. Les projets d'aménagement devront permettre, notamment sur le site du Bassin des Filtres, de concilier les enjeux écologiques et l'accueil du public en offrant une diversité d'usages (promenade, jeux, repos, circulations, etc.).**

► **Permettre une densification mesurée et des typologies architecturales variées mettant en valeur l'identité et les valeurs paysagères des différents espaces**

Tous les projets, y compris les rénovations de bâtis et les aménagements d'espaces partagés, devront permettre de développer des concepts urbain et paysager innovants qui permettent de tirer partie des caractéristiques paysagères du site et d'un cadre naturel remarquable. Ils devront permettre des hauteurs variées, la libération du sol, le maintien des vues, la prise en compte de l'ensoleillement, un choix pertinent des couleurs et des matériaux.

Deux secteurs se distinguent :

- le sud du Port de l'Embouchure et la place de l'actuel boulodrome, à l'ouest de la rue des Amidonniers, où de nouvelles constructions pourront être proposées avec une densité et un épannelage plus importants que sur les autres secteurs ;
- les « chalets » à l'est de la rue des Amidonniers sur lesquels il est préconisé de reconstruire des habitations individuelles qui conservent les volumes existants.

► **Obtenir une cohésion entre les différents espaces constitutifs du paysage en reconstituant des lisières et les transparences**

De manière générale, le projet devra proposer des solutions architecturales permettant de privilégier les ouvertures visuelles vers la Garonne et les espaces ouverts, et de favoriser un ensoleillement judicieux des espaces partagés et des logements.

Autour du Bassin des Filtres notamment, les lisières constituent elles-mêmes un élément de paysage, aujourd'hui très dégradé. Le projet devra fabriquer des lisières associant à la fois des espaces de nature et des zones bâties permettant de mettre en place un urbanisme poreux laissant une large place à la présence du végétal. Les lisières seront autant d'espaces tampons végétalisés qui pourront faciliter la transition entre les espaces privés ou collectifs et les espaces publics.

## **Renforcer les liens entre les espaces : Grand Parc Garonne, Port de l'Embouchure et canal de Brienne**

► **Privilégier les modes actifs et l'accessibilité en transports en commun**

Le secteur du Bassin des Filtres est un site enclavé dont les coupures naturelles et urbaines ne permettent pas de développer le maillage avec le réseau routier existant à court ou moyen terme. Il conviendra donc de favoriser le développement des modes actifs. Cela se traduira par le renforcement des cheminements actifs qui devront notamment permettre de tisser les liens entre le Grand Parc Garonne, le Port de l'Embouchure et le canal de Brienne. Ces liens s'appuieront sur un maillage de liaisons actives existant et à créer favorisant la pratique des modes actifs (piéton et vélo) et le rabattement vers les transports en commun (en particulier Linéo 1) et dans l'objectif de réduire la part modale des véhicules motorisés.

► **Organiser l'offre de stationnement**

Le projet privilégiera la création de parkings privés pour toutes les nouvelles constructions pour limiter le report sur voirie compte tenu du peu d'espace sur la voirie.

En complément du renforcement des cheminements modes actifs, le projet devra également permettre de créer une offre de stationnement des vélos sécurisé et abrité, conformément au PLUi-H et au CCH. Par ailleurs, du stationnement pour les vélos sera proposé sur l'espace public.

## **Encourager une forme urbaine et architecturale innovante et de qualité, s'insérant au mieux dans le site et intégrant les composantes environnementales**

► **Prendre en compte les nuisances sonores et la qualité de l'air**

Le trafic routier sur l'autoroute A620, sur la bretelle de sortie n°30, sur la voie du Port de l'Embouchure et sur les allées de Brienne génère une pollution sonore et une dégradation de la qualité de l'air sur le secteur de l'OAP, avec un dépassement des seuils réglementaires aux abords de ces voies de circulation (cf. périmètres soumis aux risques et nuisances dans les pièces du PLUi-H).

Si l'organisation du bâti et le traitement des façades sur ces axes devront tenir compte de ces enjeux, le traitement à la source, c'est à dire la mise en place de dispositifs visant la réduction des nuisances au plus près de leurs sources, devra être privilégié pour améliorer l'ambiance sonore du site. Ce dispositif spécifique au traitement du bruit pourra également contribuer à améliorer la qualité de l'air.

En accord avec sa valeur paysagère et naturelle, les abords du bassin des Filtres pourront évoluer en zone calme, telle que définie par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement – Territoire de Toulouse Métropole (PPBE). Elle s'inscrira dans les projets de cheminement doux reliant le canal de Brienne à la Garonne.

► **Concevoir un projet résilient face au risque inondation**

Le secteur, situé en zone inondable de la Garonne, est soumis aux prescriptions du PPRI de la Ville de Toulouse. Sa particularité est d'être exposé au risque fort de rupture des digues de Garonne. Celui-ci comprend des zones non constructibles et d'autres soumises à des prescriptions et à des mesures de réduction de la vulnérabilité.

Le projet devra proposer des principes d'aménagement et de construction en site inondable afin d'assurer la résilience territoriale et la réduction de la vulnérabilité du secteur. Des études de conception urbaine, paysagère et environnementale devront être menées pour évaluer la faisabilité d'un projet d'aménagement innovant, qui permette de réaliser une centaine de logements, en organisant les dispositifs de protection des biens et des personnes.

Il devra intégrer le fonctionnement hydrologique, la nature du sol et les usages possibles (cheminements actifs, sols perméables, végétation, micro-topographie, écoulements naturels et cycle de l'eau, usages et activités actuels et futurs, ...). Enfin, le projet proposera des formes urbaines et de typologies architecturales combinant qualités d'habitat et environnementale, intégrant notamment la gestion du stationnement et l'usage des rez-de-chaussée.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ **Logements**
  - **une centaine de logements** : le projet offrira la possibilité d'accès à un logement à l'ensemble des ménages en place, grâce à une offre diversifiée de logements libres et de logements sociaux.
  - **une résidence seniors d'une soixantaine de logements.**
- ▶ **Commerces** : le site n'a pas vocation à accueillir une offre importante de commerce et de services.
- ▶ **Équipements** : le projet doit intégrer le maintien des équipements existants et leur redéploiement dans les nouvelles constructions.
- ▶ **Tertiaire** : le projet prévoit le maintien des activités économiques présentes et au besoin leur extension

### Traitement des espaces partagés

- ▶ **Création d'un espace partagé autour du Bassin des Filtres** qui conserve le caractère intime, paysager et riche en biodiversité des lieux, tout en les ouvrant au public et en les sécurisant :
  - création et/ou requalification de cheminements actifs accessibles tissant des liens entre le Grand Parc Garonne, l'allée de Brienne et le Port de l'embouchure ;
  - aménagements de points d'arrêt et de points de vue sur le bassin le long de la promenade ;
  - développement d'activités de loisirs adaptées (boulodrome, jardins familiaux et/ou partagés, parcours de santé par exemple) dans la lisière en veillant à préserver le site.
- ▶ Création d'un espace partagé sur la place de l'actuel boulodrome qui favorise une mixité des usages

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

#### Du point de vue de la qualité architecturale

- ▶ **La composition de façades urbaines sur l'axe du Port de l'Embouchure et la Place de l'actuel boulodrome**

Les façades situées sur l'axe du Port de l'Embouchure et la Place de l'actuel boulodrome nécessitent un traitement architectural de qualité, intégrant les contraintes environnementales liées au bruit et à la qualité de l'air. Elles participent également à dessiner les espaces partagés, notamment la place de l'actuel boulodrome.

Afin de limiter les impacts du bruit et la dispersion des polluants liés au trafic routier, le traitement des façades porte sur une architecture innovante qui tient compte des éléments suivants dans la composition des bâtis :

- recul, forme et orientation du bâti ;
- choix des entrées d'air dans les logements ;
- implantation de végétaux, etc.
- ▶ **Le traitement architectural du bâti** doit favoriser à l'échelle de chaque logement :
  - **de grandes ouvertures** des baies et des logements pour augmenter la lumière naturelle ;
  - **des espaces de transition** qui doivent assurer la continuité vers l'extérieur. Ces espaces sont conçus comme le prolongement de chaque habitation et sont valorisés avec des vues et des transparences sur les différentes composantes paysagères du site. Pour les logements collectifs, ces espaces concernent les espaces extérieurs (terrasse ou jardin). Les terrasses doivent permettre d'offrir un espace extérieur à vivre généreux et préserver une certaine intimité dès leur conception.
- ▶ **La conception des parkings en pied d'immeuble ne doit pas constituer un front bâti opaque mais favoriser la transparence paysagère et hydraulique afin d'assurer la résilience des bâtis.**
- ▶ **Une mixité typologique des opérations de logement avec une dominante de logements familiaux**

### Du point de vue de la qualité urbaine

Deux secteurs se distinguent :

- ▶ **le Sud du Port de l'Embouchure et la place de l'actuel boulo-drome**, à l'ouest de la rue des Amidonniers, où de nouvelles constructions pourront être proposées avec une densité et un épannelage plus marqués que sur les autres secteurs. Le gabarit général proposera des hauteurs de bâtiments et un épannelage variés et la valorisation des percées et perspectives visuelles existantes et nouvelles. Le projet minimisera les masques solaires d'un bâtiment sur l'autre et d'un bâtiment sur la future place de l'actuel boulo-drome, par une implantation en plan masse et une variation d'épannelage judicieuses.
- ▶ **les « chalets » à l'est de la rue des Amidonniers**, sur lesquels il est préconisé de construire des habitations contemporaines qui conservent les volumes existants (contraintes PPRI) et s'inscrivent dans l'esprit des lieux et les caractéristiques paysagères du site.

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ **secteur d'intensification faible** autour du Bassin des Filtres : **9 mètres maximum** (R+2)
- ▶ **secteur d'intensification moyenne** sur le secteur du Port de l'Embouchure et de la place de l'actuel boulo-drome : **18 mètres maximum** (R+5). Sur la place du boulo-drome, l'aménagement proposé devra intégrer un recul suffisant (de 8 m à 10m) afin d'assurer la préservation des arbres et éviter une proximité avec les façades.

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Certains bâtis seront conservés et mis en valeur :

- les maisons du barragiste et de l'éclusier. Leur rénovation devront se faire dans le plus grand respect du cèdre exceptionnel de la maison du barragiste et des tilleuls de la maison éclusière ;
- l'« Hôtel de Nice » dont la façade sera dégagée et dont le bâti sera mis en scène par les opérations de construction voisines.

Le patrimoine végétal sera également préservé via une gestion des travaux respectueuse de cet environnement. Les arbres remarquables devront être protégés par la mise en place de protections très efficaces, type palissade afin de préserver toutes les parties des arbres du système racinaire jusqu' aux branches. Aucun passage d'engins ni creusement de tranchées ne doit être autorisé dans le périmètre racinaire des arbres, dans un périmètre de protection de l'ordre de 10 fois le diamètre du tronc (ex : pour le cèdre de 150cm de diamètre : aucune intervention ou passage d'engin à 15m de distance du tronc).

Le traitement des espaces publics et des voiries, du bâti et des limites séparatives entre espaces partagés et bâtis tiendront compte des éléments suivants :

- Les lisières seront reconstituées. Le traitement des lisières doit faciliter la transition entre les espaces privés ou collectifs et les espaces publics.
- Le projet devra également proposer des solutions architecturales permettant de privilégier les transparences vers la Garonne ou les espaces ouverts et de favoriser un ensoleillement judicieux des espaces publics et des logements ;
- La structure de la digue des Amidonniers est support au chemin piétonnier qui rejoint le nord de la Métropole et s'ouvre sur l'espace des bassins (Bassin de l'Embouchure et Bassin des Filtres) avant la rocade. Le projet intégrera l'aménagement du point de vue depuis la digue de Garonne, de façon à offrir un cadre d'observation privilégié sur le site du Bassin des Filtres et vers le centre-ville.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

Le site constitue un réservoir d'intérêt local inventorié par la collectivité. Le projet urbain devra maintenir et conserver son caractère intime, paysager et riche en biodiversité, sans le dénaturer.

Les bassins des filtres sont également à la croisée de trois corridors écologiques majeurs (la Garonne, le canal du Midi et le canal latéral) et incarnent un point d'articulation d'importance avec divers composantes paysagère et environnementale (plan d'eau du Port de l'Embouchure, mails de platanes du canal de Brienne et du canal du Midi, ripisylve de la Garonne...). Les aménagements projetés devront s'attacher à respecter la qualité de ces éléments de trame verte et bleue tout en permettant leur (re) découverte et leur valorisation écologique.

### Les risques et nuisances

- ▶ **La programmation de la construction d'un mur anti-bruit le long de la rocade conditionnera l'urbanisation du sud du Port de l'Embouchure** et de la place de l'actuel boulo-drome. La conception de ce mur anti-bruit répond à l'enjeu de diminution des nuisances sonores et de la pollution de l'air. En outre, il sera traité de manière à améliorer le paysage d' « entrée de ville » depuis la sortie de rocade.
- ▶ Le secteur est impacté par plusieurs zones réglementaires du PPRI de la Ville de Toulouse approuvé en 2012 auquel le projet devra se référer pour intégrer l'ensemble des prescriptions et mesures de prévention. Il est recommandé de :

- réaliser une notice spécifique sur le volet inondation en accompagnement des permis de construire pour expliquer la gestion intégrée du risque inondation et la prévention des inondations ;
- limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier les techniques alternatives de la gestion des eaux pluviales pour éviter d'aggraver le risque inondation ;
- mener une réflexion sur la possible utilisation des bassins des filtres dans la gestion des eaux pluviales, dans le cadre de leur remise en état.

## Le confort climatique

### Espaces collectifs

- ▶ Privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbain :
  - Favoriser une végétalisation des espaces partagés, selon les orientations de la palette végétale de Toulouse Métropole sur cet espace spécifique marqué par la présence de l'eau ;
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre ;
  - Conforter les espaces verts et de nature existants ;
  - Privilégier les matériaux pour le revêtement urbain de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, « cool materials » en évitant les phénomènes d'éblouissement (attention au côté éblouissant) ;
  - Favoriser l'ombrage des espaces collectifs par la végétalisation.

### Bâti

- ▶ Justifier le choix climatique, voire bioclimatique à l'échelle du bâtiment pour limiter l'usage de chauffage, de climatisation mécanique qui mènent à la création d'îlots de chaleurs et nuisent à la santé et à l'environnement à travers :
  - l'orientation des bâtiments et l'implantation du bâti, le positionnement des ouvertures, vitrage et baies prenant en compte l'exposition solaire, caractère traversant, etc.,
  - la forme urbaine : espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés, etc.,
  - la forme architecturale : assurer la protection solaire des bâtiments par des casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, etc., et les matériaux des bâtiments : isolants naturels, pierre ponce, etc.
  - Favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque et thermique), et encourager la création la mise en œuvre d'un d'habitat passif ;
  - Privilégier un l'éclairage naturel optimal des bâtiments et parties communes ;
  - Encourager et valoriser les démarches innovantes sur le plan environnemental (ex : HQE, Eco-quartiers, LEED, BREAM, bâtiment biosourcé ...).

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le site dispose d'une bonne desserte via la Linéo 1 des arrêts « Fourmi » (quartier des Sept Deniers, à environ 300m de la place de l'actuel boulodrome), « Suisse » et « Ponts-Jumeaux ». Le projet de Linéo 10, en cours d'étude, pourrait permettre d'améliorer la desserte du site.

### Déplacements modes actifs

La stratégie de report modal renforcée s'appuiera sur :

- ▶ le renforcement des cheminements actifs existants vers le quartier des Sept Deniers et la digue de Garonne ;
- ▶ le réaménagement de l'axe structurant et central de la rue des Amidonniers pour limiter son effet de rupture et favoriser les traversées et les perméabilités entre les secteurs du Bassin des Filtres et de la Garonne ;
- ▶ la création d'un cheminement actif vers l'arrêt « Ponts Jumeaux » ;
- ▶ la création de cheminements actifs accessibles à travers le secteur du Bassin des Filtres pour :
  - créer une promenade continue autour du Bassin des Filtres ;
  - créer des liaisons vers le Grand Parc Garonne, les allées de Brienne par la « rive Sud » et le Port de l'Embouchure par la « rive Nord ».

### Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies

- ▶ L'accès aux logements de la place de l'actuel boulodrome sera organisé par la rue des Amidonniers. Il sera commun à l'accès aux ateliers de Voies Navigables de France.
- ▶ Les accès aux ateliers de Voies Navigables de France seront maintenus par la rue des Amidonniers et le Port de l'Embouchure, au droit de la voie sous la rocade.
- ▶ Les accès aux nouvelles constructions situées Port de l'Embouchure seront limités.
- ▶ La sortie du quartier par la rue du Port de l'Embouchure vers la sortie de rocade au niveau du Bassin des Ponts Jumeaux sera maintenue uniquement pour les piétons.
- ▶ Le traitement de la rue des Amidonniers, actuelle zone 30, devra renforcer le partage de l'espace public en facilitant les cheminements doux et la traversée au niveau du Bassin des Filtres sera sécurisée. Stationnement

- ▶ Le stationnement privé est intégré dans l'emprise des bâtiments : pas de stationnements extérieurs non clos. Sa conception fera partie intégrante de la qualité du projet architectural et répondra aux enjeux de réduction de la vulnérabilité face au risque inondation.
- ▶ L'offre de stationnement sur voirie sera maintenue.
- ▶ Le stationnement destiné aux deux roues sera également intégré aux opérations d'aménagement. Les stationnements ou locaux de stationnement publics seront facilement accessibles depuis le domaine public.

## Desserte des terrains par les réseaux

- ▶ Le site dispose d'une desserte générale en réseaux usés et eau potable, eaux pluviales et tous réseaux secs. **Les rénovations ou renforcements nécessaires des réseaux, déposes ou dévoiements en lien avec la mutation des emprises du site seront étudiés et programmés en lien avec le phasage du projet.**

## 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 devra permettre de mutualiser les surfaces d'espaces verts et de gestion des eaux pluviales.
- ▶ Les principes généraux et particuliers de gestion des eaux pluviales viseront donc à favoriser l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales dès lors que possible, ou *in situ* à proximité, limitant la réalisation d'ouvrages publics de gestion des eaux pluviales et la charge nouvelle sur le réseau collectif.

## Phasage du projet

- ▶ La programmation de la construction d'un mur anti-bruit le long de l'autoroute A620 conditionne l'urbanisation du Sud du Port de l'Embouchure

--- 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 |

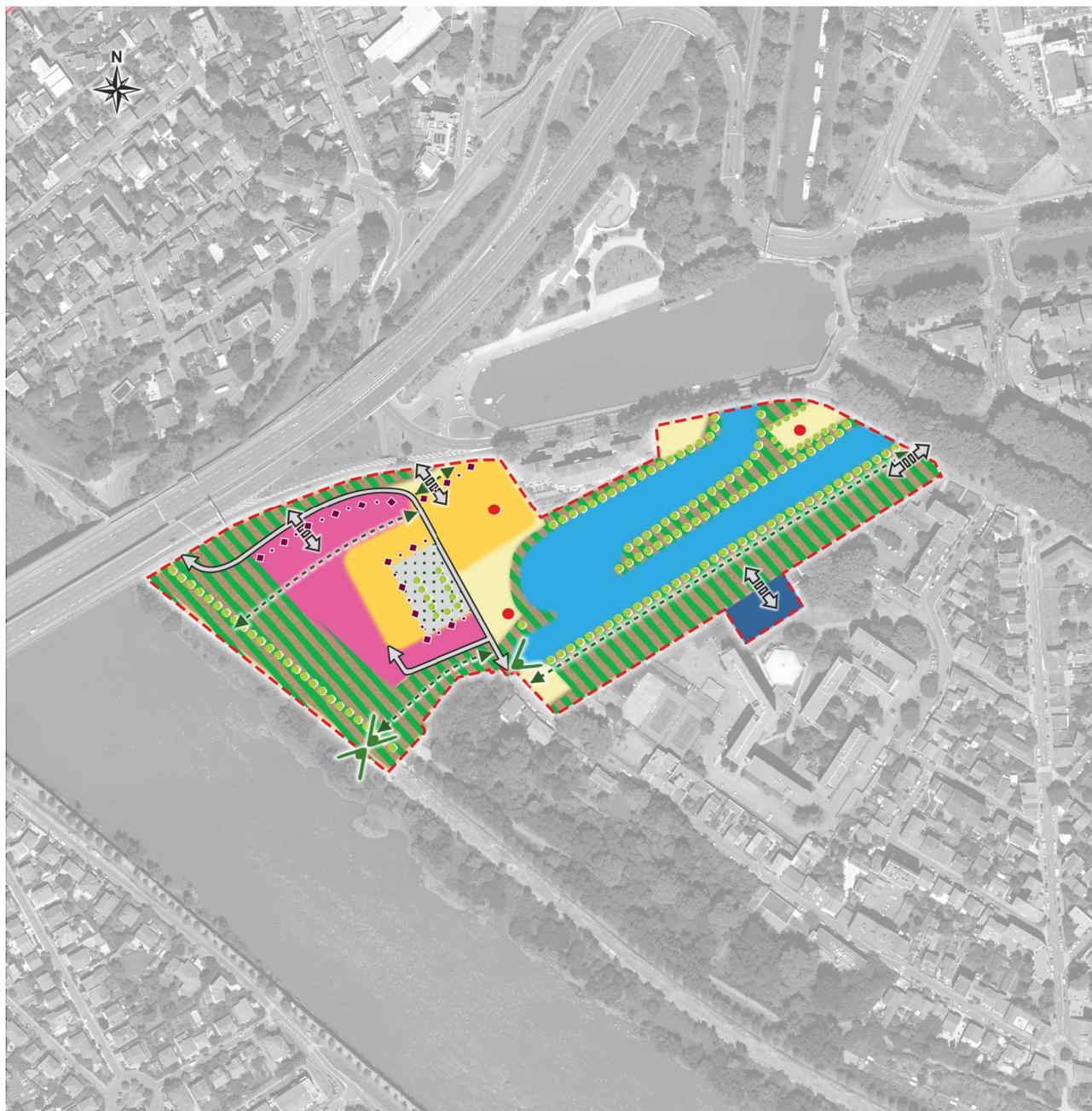
**DÉPLACEMENTS**

**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                     |



# BORDEBLANCHE

15 hectares



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 6 de Toulouse Métropole ;
- ▶ dans le secteur 6.2 « Pradettes – Lardenne – Basso Cambo » de la démocratie locale de Toulouse ;
- ▶ entre les quartiers des Pradettes et de Lardenne ;
- ▶ de part et d'autre de La Dépêche du Midi.



## Enjeux

- ▶ **Relier les noyaux centraux de Lardenne et des Pradettes** grâce à un réseau de pistes cyclables tout en implantant une nouvelle zone d'habitation assurant une transition douce avec le bâti existant
- ▶ **Mise en valeur d'un élément de patrimoine industriel** identitaire pour le quartier (l'ex Tri Postal)
- ▶ **Renforcer les équipements publics** autour de la bibliothèque existante, d'un nouvel espace public et d'un nouveau groupe scolaire
- ▶ **Proposer une offre de logements diversifiés**, d'architecture contemporaine et à faible consommation énergétique

## Objectifs

article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **La volonté d'urbaniser le tissu existant** pourra se réaliser **grâce à un travail fin de couture urbaine** entre le tissu pavillonnaire de Lardenne et les collectifs des Pradettes.
- ▶ **Le développement d'un maillage dense de pistes cyclables Nord-Sud** qui fait défaut actuellement permettrait de créer un trait d'union entre deux quartiers sociologiquement et morphologiquement contrastés. Un mail paysager transversal sera recherché, pour dessiner une liaison douce en diagonale, permettant ainsi aux piétons-cycles de rejoindre par le chemin le plus court le chemin Ramelet Moundi à la place des Pradettes.
- ▶ **Une variété de forme architecturale** pourra être proposée le long de la voirie secondaire du Chemin Bordeblanche pour apporter de l'urbanité à ce secteur.
- ▶ **La réalisation de la liaison entre le futur programme d'habitat et la centralité** de la place des Pradettes est importante pour créer de l'attractivité autour des nouvelles aménités et éviter ainsi que les immeubles de la place des Pradettes tournent le dos au nouveau quartier.

## Vocations et typologies

- ▶ **Ce secteur est dédié majoritairement à de l'habitat.** La hauteur des constructions sera faible au contact du tissu pavillonnaire individuel, puis une transition douce sera amenée progressivement afin que la hauteur soit la plus élevée en cœur d'opération. De part et d'autre de La Dépêche du Midi, l'ensemble du panel de hauteurs pourra être utilisé.
- ▶ **Les nuisances sonores générées par l'activité existante de la Dépêche du Midi sont prises en compte** pour l'implantation des programmes d'habitat afin de faire cohabiter activités et logements.
- ▶ **La vocation du site sera consacrée à du logement, dont une résidence seniors, et des équipements** publics de proximité. Il y a une volonté à ne pas concurrencer les commerces existants de la place des Pradettes, néanmoins l'objectif est de trouver un continuum entre le nouveau quartier et la place des Pradettes pour créer une symbiose et une dynamique entre ces deux entités. Une nouvelle artère piétonne pourrait accueillir des locaux commerciaux en complémentarité de ceux existants, des locaux pour professions libérales et des bureaux (en faible proportion).
- ▶ **Les projets devront veiller à favoriser les grands logements** (T4-T5) compte-tenu de l'intense concentration de petits logements (T1-T2) aux Pradettes.

## Orientations programmatiques

- ▶ Le principe d'urbanisation dans ce secteur est encadré par **un objectif de 100 logements environ à l'hectare sur les emprises foncières mutables de l'OAP.**
- ▶ **Pour assurer cette urbanisation, plusieurs principes sont retenus :**
  - ▲ développer un réseau de voies vertes (piétons-cycles)
  - ▲ créer des équipements publics de proximité (crèche, équipement socioculturel, aire de stationnement et liaisons douces, et à terme, sous réserve de financement, salle polyvalente et équipements sportifs) pour conforter l'offre actuelle et accompagner le programme de logements
  - ▲ intégrer le principe d'épannelage de hauteurs pour l'habitat à l'ensemble des programmes
- ▶ **En terme de programmation de logements sociaux**, la priorité sur ce secteur sera donnée à l'accession sociale, au regard du fort ratio de logements sociaux locatifs aux Pradettes.
- ▶ Dans la partie Nord du terrain situé avenue Jean Baylet est prévue **la construction d'un groupe scolaire** participant à l'augmentation de l'offre du bassin scolaire, et permettant d'accueillir les nouveaux enfants du quartier.
- ▶ **Afin d'accueillir, dans de bonnes conditions**, les nouveaux enfants du quartier, **il est nécessaire d'augmenter l'offre du bassin scolaire.** C'est pourquoi une partie du terrain, avenue Jean Baylet, est réservée pour la construction d'un groupe scolaire.

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Des espaces publics seront aménagés** pour favoriser le lien social dans ce nouveau « morceau de ville ». Un parc, ainsi qu'une place centrale autour d'un équipement public, permettraient de déployer des lieux de rencontre et de convivialité.
- ▶ **La bibliothèque actuelle des Pradettes**, située dans un écrin végétal, est un équipement public fréquenté et apprécié du public. C'est pourquoi, il est proposé de renforcer les équipements publics le long de la piste cyclable existante : de la bibliothèque, avenue Jean Baylet, jusqu'au chemin Bordeblanche, lieu d'implantation de la crèche.
- ▶ **Un parking paysager de petite taille pourrait être implanté** à proximité de la bibliothèque et de l'équipement socioculturel pour permettre aux usagers motorisés de s'y rendre.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Orientations paysagères

- ▶ **Les éléments présentant un intérêt environnemental et patrimonial seront conservés dans la définition du projet urbain :**
  - ▲ le bâtiment du Tri Postal sera partiellement conservé et réhabilité pour accueillir majoritairement de l'habitat
  - ▲ la valorisation d'un bosquet et du fossé planté contribuera à renforcer la trame verte
  - ▲ les cèdres centenaires au nord du périmètre seront préservés
- ▶ **Une marge d'isolement paysager sera créée** entre l'activité économique de La Dépêche du Midi et le nouveau secteur d'habitat. Cet espace pourrait accueillir, si besoin, des équipements nécessaires à la bonne gestion de l'assainissement pluvial, et des places de stationnement arborées.
- ▶ **Un faisceau pourrait être mis en perspective entre l'ex Tri Postal et La Dépêche** afin de mettre en valeur les bâtiments industriels. Il s'agirait de créer un axe transversal entre ces deux éléments identitaires en proposant une animation paysagère, tout en le complétant, si possible par une animation de façades. Cet espace à dominante piétonne pourrait être accompagné d'animations autour de l'eau pour évoquer le Canal Saint-Martory, et ses canalets.

## Réseaux

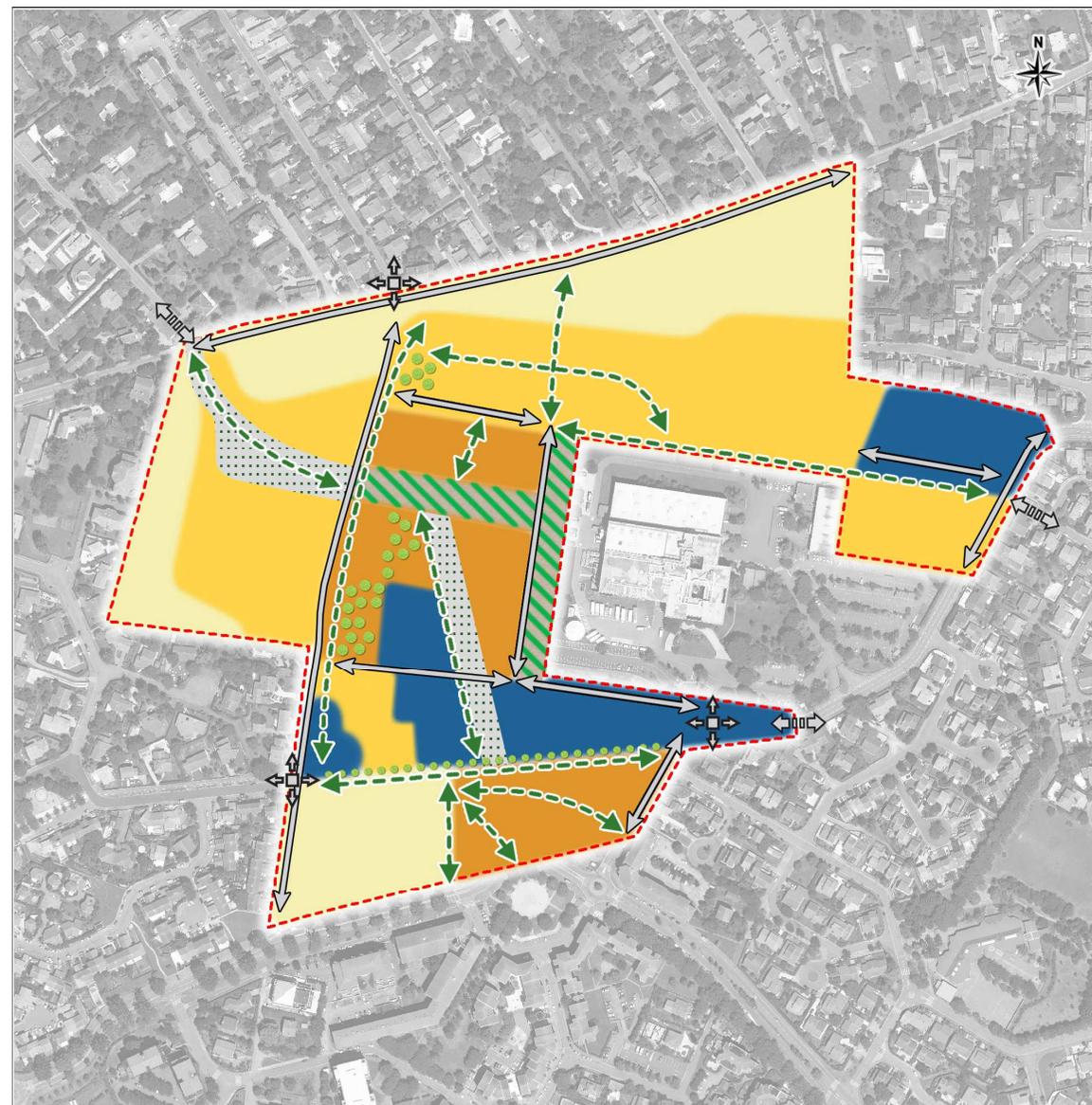
- ▶ **La requalification du chemin Bordeblanche sera engagée** pour créer une voirie secondaire entre Les Pradettes et le chemin Ramelet Moundi. L'agrandissement de la voie permettra la création de pistes cyclables, de trottoirs accessibles aux personnes en situation d'handicap, des stationnements latéraux, les accès aux nouvelles zones dédiées à l'habitat, ainsi que l'effacement des réseaux.
- ▶ **La création d'une nouvelle voie entre La Dépêche du Midi et la bibliothèque est indispensable** pour améliorer le maillage viaire vers l'avenue Jean Baylet, et éviter que tous les flux soient concentrés sur le chemin Bordeblanche. Cette voirie permettra en effet le désenclavement de la parcelle à l'ouest de La Dépêche, tout en empêchant les flux de transit.
- ▶ **Le traitement du carrefour, avenue Jean Baylet,** complètera le schéma d'organisation viaire pour réduire la dangerosité de la courbe existante.
- ▶ **Le cœur de la parcelle à l'Ouest de La Dépêche sera entièrement dépourvu de circulations automobiles,** dans la mesure où les voies de desserte interne seront repoussées le long des limites parcellaires. Les futurs habitants bénéficieront d'un espace apaisé à dominante piétonne, dans lequel les stationnements des résidents seront en majorité enterrés ou semi enterrés afin d'effacer la voiture du paysage.
- ▶ **Les liaisons douces dans les franges du périmètre de l'OAP permettant de mailler davantage le tissu** seront systématiquement recherchées, et mises en œuvre au gré des opportunités.
- ▶ L'implantation d'un groupe scolaire à l'extrémité Est de l'OAP nécessite **une desserte viaire par une voie à double sens avec raquette de retournement,** la parcelle d'assise du projet n'étant pas traversante.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Déplacements

- ▶ **L'accès aux arrêts de bus sera privilégié** par la création de cheminements piétonniers. Le projet intègre les perméabilités vers les arrêts de bus pour favoriser les déplacements en transports en commun. Les deux arrêts de bus de la ligne 67, situés sur le chemin Ramelet Moundi, seront accessibles à pied, grâce à une continuité piétonne.
- ▶ **La liaison piétonne vers la place des Pradettes** permettra de rejoindre aisément l'arrêt de bus de la ligne 8.
- ▶ **L'aménagement sécuritaire du carrefour chemin Ramelet Moundi et chemin Catala** prend tout son sens, lorsque l'on met en relation le futur TCSP de l'avenue de Lardenne (RD632), qui sera accessible par le chemin Catala (à 800 m de l'ex Tri Postal).
- ▶ **La création de pistes cyclables**, connectées au réseau vert existant, permettra de favoriser les déplacements en 2 roues.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



## PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

## PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

## PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

### principes de traitement des interfaces

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

### principes de dessertes

-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

### principes de traitement des espaces partagés

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

## PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères





## Situation

13,7 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Dans le pôle territorial Toulouse-Centre de Toulouse Métropole, dans le quartier démocratie 1.2 Amidonniers, Compans Caffarelli sur la rive droite de la Garonne ;
- ▶ Ses limites sont : au nord le boulevard de la Marquette et le Canal du Midi, à l'est la rue de Sébastopol et le parc Compans, au sud la rue Pierre Salies, à l'ouest la rue Brouardel ;
- ▶ Il regroupe quatre entités foncières principales : d'est en ouest, la place de l'Europe, le site ENGIE, les anciens sites des Ferronneries du Midi et des Établissements Bergès.

## 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

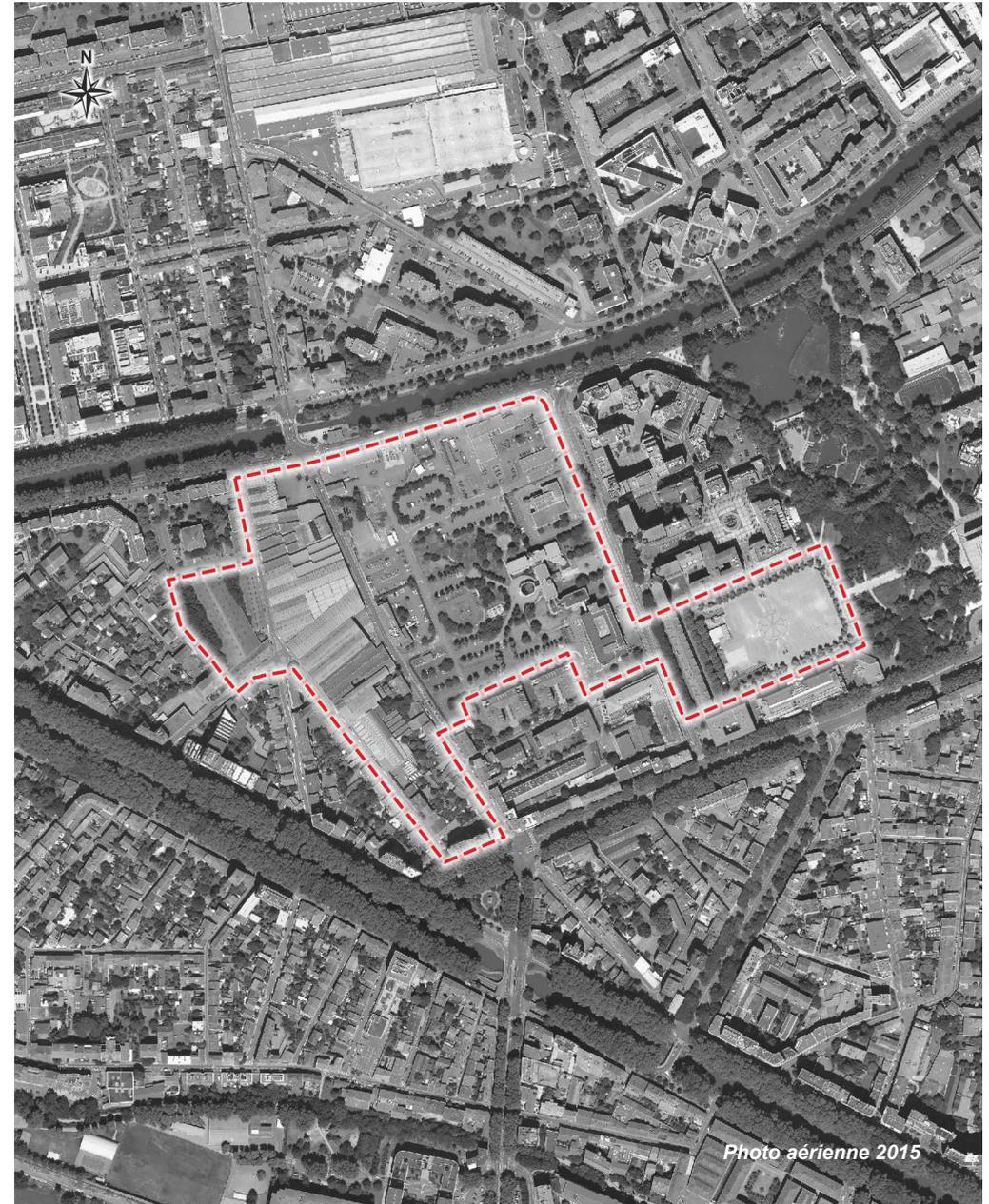


Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

### Étendre le centre-ville

- ▶ Le projet de reconversion urbaine du quartier Brouardel-Europe se situe aux abords du centre ancien, des grands boulevards, de la polarité tertiaire et commerciale de
- ▶ Compans-Caffarelli, des pôles universitaires et de la cité administrative. Ce secteur bénéficie d'un accès aux transports en commun (métro, lignes de bus) et à la rocade.
- ▶ Le quartier connaît une mutation des activités industrielles qu'il accueillait. Cette déprise industrielle constitue une opportunité pour le développement du quartier mais également pour le centre-ville de Toulouse. Dernier grand territoire mutable à proximité immédiate du centre-ville, ce site est appelé à répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
- ▶ Situé dans le compas formé par les canaux de Brienne et du Midi et bien connecté, la mutation urbaine engagée présente des atouts certains pour répondre aux exigences de développement durable et de qualité urbaine pour donner à tous envie d'habiter en ville.

### Affirmer l'identité du futur quartier

- ▶ Le quartier Brouardel-Europe constitue le résultat d'une succession de transformations urbaines. Anciennement faubourg Saint-Pierre, il se développe au XIX<sup>ème</sup> siècle autour d'activités militaires (Caserne Compans) et industrielles (usine à gaz, ferronneries).
- ▶ Les années 80 puis 90 vont fortement transformer le quartier avec la création du quartier Compans-Caffarelli, en lieu et place des anciennes casernes et aux abords du parc. Parallèlement, les installations de l'usine à gaz vont être démantelées progressivement.
- ▶ A l'Est, en place de l'ancienne caserne, le quartier Compans, constitué autour de voies confidentielles, présente des formes urbaines denses (Immeubles du R+6 au R+10) avec une mixité programmatique (logements, tertiaire, enseignement, hôtellerie, services).
- ▶ A l'Ouest, on retrouve des formes urbaines moins denses, mélange entre du pavillonnaire discontinu, du petit collectif et des entrepôts sans activité.

En résulte, un quartier qui n'a pas d'identité, notamment en raison de son inscription dans un tissu urbain très hétérogène et segmenté.

**Le projet urbain s'articule autour d'axes forts pour affirmer l'identité du futur quartier :**

- ▶ **Développer un axe urbain Est-Ouest** : l'esplanade urbaine paysagère a vocation à assurer une relation forte entre le Canal de Brienne, le secteur Compans Caffarelli et le Canal du Midi.  
Cette transversale organise le parcours entre la station de métro Compans-Caffarelli et le futur quartier.
- ▶ **Lier le site avec le quartier**, en organisant :
  - une connexion avec le tissu urbain environnant et les projets à venir,
  - une relation entre le projet et le paysage du Canal en profitant des espaces naturels existants,
  - une trame urbaine autour de cheminements piétons – cycles et de voies de dessertes.
- ▶ **Définir une silhouette urbaine** ponctuée de marqueurs urbains afin de souligner l'identité du lieu.
- ▶ **Mettre en valeur le patrimoine existant**, en particulier le bâtiment Compans situé place de l'Europe.
- ▶ **Traiter les limites entre espaces publics et privés.**
- ▶ **Intégrer la gestion de l'eau au projet urbain.**
- ▶ **Réintroduire la nature et le végétal en ville.**

### Renforcer les connexions urbaines

- ▶ Malgré sa situation privilégiée, le quartier Brouardel-Europe présente de nombreuses barrières physiques qui entravent le quartier.
- ▶ Les canaux et les boulevards constituent aujourd'hui des éléments de coupure pour entrer au sein du quartier. A l'intérieur de celui-ci, la présence d'îlots imperméables liés à son occupation industrielle antérieure et à son tissu de faubourg limitent les déplacements intra quartier et les reportent sur les grands axes.
- ▶ Le secteur Brouardel-Europe constitue un élément clé pour connecter des quartiers au Nord du centre-ville. L'amélioration des liaisons entre Amidonniers jusqu'au quartier des Chalets passe par la transformation du site Brouardel et la création d'axes transversaux.

- ▶ Le maillage viaire, la promenade paysagère, les cheminements piétons-cycles proposés visent à définir une nouvelle cohérence des déplacements entre les différentes pièces urbaines et ainsi favoriser la couture urbaine. Il s'organise selon une trame viaire hiérarchisée s'appuyant sur les voiries existantes (Béarnais-Sébastopol) mais aussi sur des dessertes à créer entre celles-ci.
- ▶ Au-delà du périmètre de projet, il est recherché une continuité avec les voiries existantes.

### Habiter, travailler, se divertir en centre-ville

- ▶ La mixité fonctionnelle constitue un vecteur d'animation urbaine et d'activité économique au sein de la ville.
- ▶ En vue d'élaborer un projet de quartier intense et faire du secteur Brouardel une destination où l'on vient, où l'on vit, où l'on travaille et où l'on se divertit, l'ambition du projet est de proposer une programmation mixte et de qualité.
- ▶ La mixité programmatique recherchée se veut à l'échelle du quartier et ponctuellement à l'échelle de l'îlot et de l'immeuble.
- ▶ Le projet s'appuie sur les éléments programmatiques suivants :
  - **le logement** constituera une part essentielle de la programmation, une diversité typologique des logements et des qualités d'habitat devront être recherchées (logements familiaux, balcons, grandes ouvertures, plans flexibles, etc.),
  - les activités de bureaux et de formation existantes à intégrer au projet,
  - un quartier favorable à l'implantation d'une **activité logistique** de proximité, facilitant la desserte du centre ville,
  - **des équipements publics** nécessaires à la mutation du ce quartier tel qu'un groupe scolaire mais aussi des équipements complémentaires : petite enfance, gymnase, maison de quartier, etc.
  - **des espaces publics** supports de lieux de vie.

### Qualité des sols

- ▶ L'historique du site, de ses activités industrielles ainsi que les premières études
- ▶ menées conduisent à présumer une pollution, notamment des sols, sur les
- ▶ différentes emprises industrielles des îlots Brouardel, Béarnais et Sébastopol.

- ▶ Cette pollution sera caractérisée pour chacun des terrains et un plan de gestion viendra vérifier la compatibilité du sol avec l'usage futur.
- ▶ Il devra être étudié de manière anticipée par les propriétaires et maîtres d'ouvrage afin que la meilleure solution coût/avantage soit trouvée.
- ▶ Toutes les hypothèses seront étudiées : modification du projet, traitement des terres, excavation et évacuation hors site ou stockage sur place des pollutions ou un mixage de de toutes ces solutions.
- ▶ La prise en compte de la pollution en amont des projets permettra de définir un projet cohérent.
- ▶ De même, une attention sera portée à la définition des principes et emplacements adéquats au tamponnement et à l'infiltration dès que possible des eaux pluviales.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

#### ► Logements

Le projet apportera une réponse :

- aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat. Il s'agira, selon les options de projet retenues, en lien avec la programmation de bureaux, du niveau de desserte en transport en commun, d'une programmation diversifiée d'environ 1 500 à 2 000 logements, tant dans les typologies que dans l'offre, libre, abordable, sociale.
- aux besoins des familles, des seniors, des jeunes ménages mais aussi des étudiants et jeunes travailleurs.

#### ► Commerces et services

L'offre commerciale sera dimensionnée au plus juste compte tenu de l'existence à proximité du centre commercial Compans nouvellement requalifié et de l'offre commerciale présente sur le secteur des Ponts Jumeaux. Leur localisation dans le projet urbain participera à l'animation du quartier. Des services de proximité viendront compléter les besoins la réponse aux besoins du quartier.

#### ► Équipements scolaire et sportif de proximité

Un équipement scolaire de proximité est nécessaire pour répondre principalement aux besoins des nouveaux habitants du quartier.

Le projet permettra l'insertion d'un équipement sportif de proximité.

Les implantations du groupe scolaire et du gymnase à proximité l'un de l'autre sont recherchées pour favoriser les synergies entre les deux équipements.

Également la mutation de ce quartier constitue une opportunité pour implanter des équipements publics tels que des crèches, maison de quartier et autres services publics de proximité.

#### ► Tertiaire

La programmation tertiaire envisage deux axes :

- La constitution de programmes tertiaires s'appuyant sur les volontés de restructuration de l'offre ou d'utilisateurs présents sur le site.
- La mise en place de lieux dédiés aux activités et aux modes de travail innovants en privilégiant des opérations proposant des surfaces limitées et très modulables. Une proximité de ces opérations avec la place de l'Europe est privilégiée afin de compléter et favoriser une association avec les programmes d'enseignement supérieur qui constitueraient un « campus urbain ».

#### ► Enseignement supérieur

Le renforcement des établissements d'enseignement supérieur présents sur le site, l'arrivée de nouveaux établissements seront recherchées afin de conserver la dynamique existante sur ce secteur. La mixité programmatique sera recherchée avec les programmes dédiés aux activités et aux modes de travail innovants (tiers lieux).

#### ► Activités et logistique urbaine

L'implantation d'un programme logistique de proximité permettra l'amélioration de la desserte commerciale du centre-ville (logistique du dernier kilomètre). Ce site se justifie par la proximité de la rocade, la présence des boulevards et du centre-ville.

### Traitement des espaces partagés

#### ► Création d'un espace public est-ouest en cœur de quartier

Cette promenade paysagère permettra d'offrir :

- un espace public qualitatif par son traitement et complémentaire par ses usages diversifiés à la place de l'Europe.
- des continuités tous modes faisant le lien entre les rues Béarnais, Brouardel et Sébastopol.
- un lieu de repère et de ponctuation au secteur Brouardel-Europe.

#### ► Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons permettront de créer des connexions entre les différents îlots et les différents lieux de polarités sur le secteur. Ils seront définis comme des promenades de loisirs dans le secteur, et conçus pour offrir un mode alternatif à la voiture prédominante dans ce secteur.

#### ► Cœurs d'îlots

Des îlots re-fractionnés permettront :

- de retrouver une échelle d'îlots toulousains,
- d'offrir une plus grande porosité et une plus grande visibilité sur le Canal du Midi. Les percées visuelles permettront l'ensoleillement naturel,
- de redécouper l'espace libre avec des passages pour les piétons et les cycles.

L'objectif est de fréquenter autrement les cœurs d'îlots que par les voies de dessertes.

Le positionnement des espaces libres au sein des opérations doit privilégier une continuité entre îlots des espaces non bâtis et de la végétalisation.

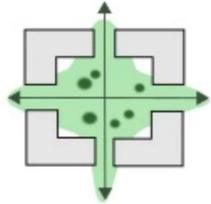


Fig : principe de positionnement des espaces libres

### Franges du Canal du Midi

- ▶ Les bâtiments seront positionnés en retrait du boulevard de la Marquette de façon à dégager un espace plus profitable aux abords du Canal du Midi.



Fig : espaces paysagers

**La place de l'Europe sera aménagée de manière qualitative.** L'aménagement proposé devra tenir compte des contraintes de charge liées à la présence du parking en infrastructure.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Du point de vue de la qualité architecturale

#### ▶ composition de façades urbaines

Les façades situées sur les axes (Brouardel, Béarnais, Sébastopol), le long de la promenade paysagère, le long du Canal du Midi nécessiteront un traitement architectural de qualité, et une cohérence urbaine.

Les façades en vis-à-vis du bâtiment Compans de l'ancienne caserne ainsi que celles du projet de campus intégré au bâtiment Compans doivent relever d'une certaine qualité dans leur composition tout en conservant le patrimoine bâti. Une attention particulière sera portée notamment pour l'intégration du programme logistique avec une ouverture vers le Pont du Béarnais.

- ▶ Le traitement portera essentiellement sur une architecture globale innovante et variée en tenant compte de :

- grande ouverture des baies et des logements pour augmenter la lumière naturelle,
- espaces extérieurs généreux à valoriser avec vues sur la promenade paysagère,
- séparatifs, gardes corps, éléments de composition de façades,....,
- espaces communs de qualité au sein des opérations, ces espaces seront plantés.

#### ▶ un enjeu général concernera notamment l'étude des parkings en sous-sol

Cette réflexion sera à engager de façon à ne pas développer des voies internes et dédiées en rez-de-chaussée, au développement d'un linéaire de « façades parkings ».

### Du point de vue de la qualité urbaine

- ▶ Mixité typologique des opérations de logement avec une dominante de logements familiaux et compacité des programmes.
- ▶ Le gabarit général du quartier propose des hauteurs de bâtiments variées s'inscrivant dans la silhouette urbaine existante permettant ponctuellement l'expression de marqueurs urbains à R+12. Ces marqueurs urbains de qualité seront des signaux visuels pour les espaces publics généreux, ils pourront ainsi définir l'entrée de la promenade paysagère et un repère le long du boulevard de la Marquette.

- ▶ Qualité dans l'aménagement et les usages des toitures qui seront largement visibles depuis les autres bâtiments du quartier.
- ▶ Qualité dans le traitement des limites séparatives; la composition des éléments de transition d'un espace à un autre feront parties du paysage et de la qualité urbaine.
- ▶ Valorisation des percées et perspectives visuelles existantes et nouvelles

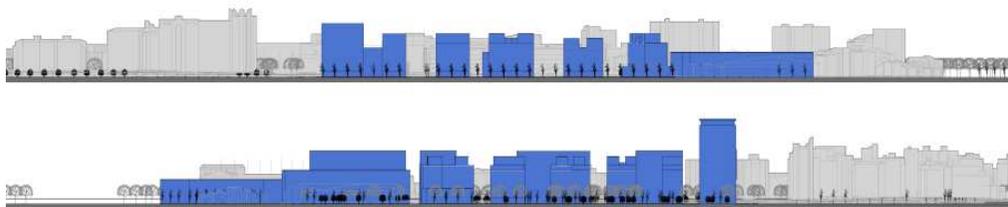


Fig : Silhouette urbaine et marqueurs urbains

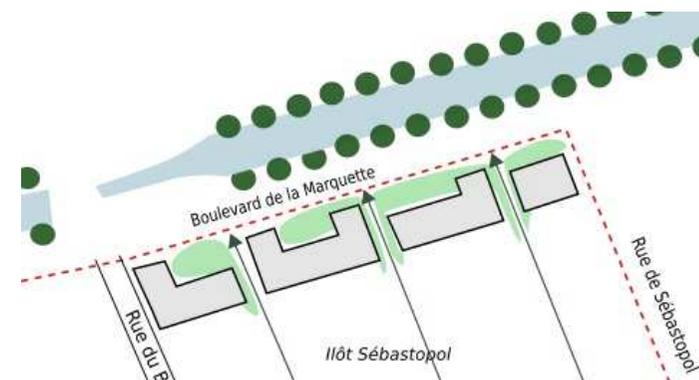
- ▶ **secteur d'intensification faible : 6 m (R+1)**
- ▶ secteur d'intensification moyenne : 15 m (R+4 ) à 18 m (R+5) partiel
- ▶ **secteur d'intensification forte : 15 m (R+4) à 39m (R+12)** avec un épannelage des constructions en cohérence avec les bâtis existants, le Canal et le futur espace paysager

### Du point de vue de la qualité paysagère

- ▶ Une mise en valeur de l'eau au travers du projet paysager.
- ▶ La recherche d'un vocabulaire paysager simple adapté aux différents espaces publics. Suivant la nature des lieux de projet, de leurs usages, selon qu'il s'agisse d'une rue, d'une promenade paysagère, d'un cheminement piéton, le vocabulaire paysager utilisé pourra changer et ainsi permettra de se repérer facilement dans les déplacements et dans les différents lieux.
- ▶ Les limites séparatives privés/publics seront un élément de composition paysagère, ainsi elles donneront une identité propre au secteur Brouardel-Europe. Les limites avec l'environnement existant doivent être travaillées afin d'éviter tout effet de coupure ou de juxtaposition : continuité des cheminements, des espaces publics, des trames végétales, des revêtements de sol...

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Conservation et mise en valeur du bâtiment Compans de l'ancienne caserne et intégration du bâtiment au projet de « campus urbain ».
- ▶ Conservation des alignements d'arbres de la rue de Sébastopol.
- ▶ Maintien du double alignement au Nord et au Sud de la place de l'Europe.
- ▶ Certaines perspectives et percées visuelles urbaines et paysagères existantes ou en projet sont à valoriser :
  - Pour les perspectives et percées visuelles existantes
    - perspective axiale entre le bâtiment Compans et le Palais des Congrès,
      - percées visuelles entre le Boulevard Lascrosses et la place de l'Europe de part et d'autre du bâtiment d'enseignement du boulevard Lascrosses,
      - percée visuelle depuis la place Jourdain sur la place de l'Europe,
      - percée visuelle des rues donnant sur le Canal du Midi.
  - Pour les perspectives et percées visuelles en projet
    - perspectives depuis la promenade paysagère (axe Est-Ouest) vers l'intersection des rues Brouardel, Lemerrier et Franklin
    - perspective depuis les rues Brouardel, Franklin et Lemerrier sur la promenade paysagère.
    - perspective depuis les îlots dédiés au tertiaire vers le Canal du Midi percées visuelles entre cœurs d'îlots et espace public.



## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### Trame verte et bleue

- ▶ Le secteur de projet au Nord de l'OAP est limitrophe au Canal du Midi ; un recul des éléments bâtis du projet devrait permettre d'accompagner et valoriser les abords du Canal par une approche paysagère.
- ▶ Le maillage Nord-Sud des cheminements piétons offrira des percées visuelles vers le Canal du Midi ainsi qu'une prolongation de la trame verte du Canal dans le périmètre de projet.
- ▶ La liaison paysagère Est-Ouest en cœur de quartier reliera le jardin Compans vers le Canal de Brienne.
- ▶ Le rappel de la trame bleue du Canal du Midi pourrait être réinterprété par l'aménagement d'un système de noues paysagères ou de jardins filtrants qui pourrait participer aux ouvrages de gestion des eaux pluviales.

### Corridor écologique

- ▶ Le Canal du Midi représente un corridor écologique qui, à l'échelle métropolitaine, relie différentes pièces de nature (jardin Compans, Port de L'Embouchure...). Le projet devra s'insérer dans ce corridor tout en le valorisant par l'intermédiaire d'aménagements paysagers et environnementaux.

### Les risques et nuisances

- ▶ Le trafic routier présent sur le boulevard de la Marquette, la rue du Béarnais, la sortie/entrée de rocade aux Ponts Jumeaux génère une pollution sonore et une dégradation de la qualité de l'air sur des secteurs impactés au-delà des seuils réglementaires (cf Carte du Bruit Stratégique et Carte Qualité de l'Air). Sur ces secteurs, les bâtis « activité » seront privilégiés aux logements et établissements sensibles (éducation, santé).
- ▶ L'organisation du bâti et le traitement des façades sur ces axes devront tenir compte de ces enjeux.
- ▶ Le jardin Compans est défini comme secteur de tranquillité dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Une liaison douce reliant le projet vers cette zone de calme permettra de répondre aux engagements du PPBE en offrant aux nouveaux résidents l'accessibilité vers ce lieu de ressourcement. La promenade paysagère pourra être élaborée comme lieu complémentaire de calme sur le secteur. Les cœurs d'îlots pourront assurer une fonction similaire.

- ▶ L'historique industriel du site (pollution des sols) a conduit à intégrer la question de la qualité des sols au cœur des enjeux du projet, et de sa mise en œuvre à venir.

### Le confort climatique

- ▶ Les opérateurs seront invités, dans le cadre d'une conception bioclimatique générale à envisager :
  - Une végétalisation des cœurs d'îlots, en relation avec les objectifs de qualités des cœurs d'îlots et la recherche d'îlots de fraîcheur.
  - Dans l'implantation du bâti, le positionnement des ouvertures, vitrage et baies prenant en compte l'exposition solaire.
  - Des moyens techniques innovants en terme d'apport en énergie, de chauffage, de gestion de l'eau.
- ▶ L'espace public majeur paysager contribuera au confort climatique du quartier.
- ▶ La conception générale des espaces publics et notamment la place importante laissée à la végétation devra contribuer à la lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur. Une réflexion pourra être conduite sur l'implantation de la végétation quant aux effets de vent sur l'espace public.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le secteur bénéficie aujourd'hui d'une desserte de part et d'autre de l'opération. Au nord, le boulevard de la Marquette et au sud le boulevard Lascrosses sont desservis par des lignes urbaines dont la fréquence pourra être amenée à évoluer avec la densification du secteur.
- ▶ Positionnement de futures stations de transport en commun en lien avec les continuités piétonnes structurantes du quartier (parcours Linéo).

Le Syndicat Mixte des Transports en Commun (Tissé Collectiveités) définit un schéma directeur Lineo : lignes de bus performantes dont l'amplitude est calée sur les horaires du métro. La première phase de déploiement de ce schéma directeur comprend le Lineo 1 qui dessert le boulevard Lascrosses et le boulevard Leclerc. Des réflexions sont engagées pour que le secteur Brouardel-Europe puisse être desservi par ce type de ligne dans le schéma Lineo 2020-25.

## Déplacements modes actifs

- ▶ Ce projet, implanté au cœur de la Ville, doit faciliter les déplacements alternatifs à la voiture en favorisant les cheminements piétons et les voies cyclables, ce secteur en étant quasiment dépourvu.
- ▶ Le traitement des aménagements doit concilier les différents usages « modes actifs », alliant des caractéristiques en faveur des déplacements domicile-travail, lesquels nécessitent des itinéraires directs et lisibles, aux promenades de loisirs.
- ▶ Ainsi, les liens vers les stations de transports en commun et les voies « modes doux » existantes, plus particulièrement la voie verte du canal du Midi et les boulevards, devront être soignés.
- ▶ En tant qu'axes majeurs de Toulouse et du projet, la rue du Béarnais, le boulevard de la Marquette et la rue Sébastopol doivent bénéficier de trottoirs larges et d'un aménagement cyclable de qualité. Les voies inter quartiers de maillage Est-Ouest seront traitées de façon similaire.
- ▶ Plusieurs autres voies destinées aux modes actifs sont projetées :
  - Axe transversal est/ouest à créer destiné essentiellement aux modes actifs. Dans l'objectif de renforcer les liaisons est/ouest, une entrée sur le parc Compans pourrait être aménagée au débouché de l'impasse Alaric II.
  - Continuité douce à aménager au sein d'un parcours vers la station de métro Compans-Caffarelli via l'axe principal (promenade paysagère) et la place de l'Europe. Dans l'objectif de renforcer les liaisons est/ouest, une entrée sur le parc Compans pourrait être aménagée au débouché de l'impasse Alaric II.
  - Liaisons modes actifs proposées par l'îlot Brouardel entre la rue Émile Brouardel et la rue Fabre d'Églantine.
  - Liaisons modes actifs proposées sur des axes nord-sud, perpendiculaires à l'axe central paysagé. Les cheminements actifs seront végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Les nouveaux programmes de logements devront faciliter la pratique du vélo en intégrant l'accès et leur stationnement à la conception des constructions.

## Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies

- ▶ Le maillage viaire sera réalisé avec des axes de dessertes (voies circulées) et autour de cheminements piétons répartis sur le secteur. Les deux axes de desserte principaux seront situés au nord et au sud de l'îlot Sébastopol parallèlement à la promenade paysagère.
- ▶ La trame viaire du quartier est reliée du nord au sud du boulevard de la Marquette au boulevard Lascrosses, de l'est à l'ouest de la rue Sébastopol à la rue Brouardel.
- ▶ La trame viaire s'appuie sur celle-ci et la complète d'un axe est-ouest permettant d'offrir un maillage entre les voies.
- ▶ Les tracés de ce maillage représentent une intention dont la localisation précise (hormis l'axe transversal) peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, continuités viaires, etc.) sont respectés.
- ▶ Plusieurs continuités sont à aménager entre les secteurs alentours et le futur quartier :
  - L'axe transversal est-ouest permettra une continuité piétonne entre la place de l'Europe, le parc Compans, l'impasse Alaric II (coté ouest) et la rue Jacques Lemercier, l'impasse rue Fabre d'Églantine (coté est). Il permettra de lier le Canal du Midi et de Brienne.
  - Au cœur de l'îlot Sébastopol, un ensemble de cheminements piétons permettront des liaisons et des connexions au tissu urbain et paysager existant.

## Stationnement

- ▶ Stationnement privé dans ou sous l'emprise des bâtiments – pas de stationnement extérieurs non clos, couverts. Pouvant être réalisé en infrastructure, semi-enterré ou enterrés selon usage des rez-de-chaussée et contraintes de sols.
- ▶ Stationnement sur voirie sera à réfléchir en fonction des usages et des nécessités sur le secteur, mais aussi pour des usages transitoires et visiteurs des résidents.
- ▶ La question du stationnement des vélos au sein des bâtiments est également centrale. Ces stationnements ou locaux seront facilement accessibles depuis le domaine public et depuis les logements.
- ▶ Parking maintenu en infrastructure sous la place de l'Europe.

## Desserte des terrains par les réseaux

- ▶ Le site dispose d'une desserte générale en réseaux usées et eau potable, eaux pluviales et tous réseaux secs. Les rénovations, renforcements ou adaptations, nécessaires des réseaux, déposes ou dévoiements en lien avec la mutation des emprises du site seront étudiés et programmés en lien avec le phasage du projet.
- ▶ Le Déploiement ou l'extension de réseaux de chaleur, de boucle d'eau basse température géothermique, etc. pourront être étudiés en lien avec le phasage et les besoins énergétiques du quartier et des utilisateurs environnants.
- ▶ Une attention sera portée à une bonne desserte par les réseaux très hauts débit adéquat au développement des programmes à vocation économique et d'enseignement supérieur du secteur.

## 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 lors que possible à la parcelle, ou in situ à proximité, limitant la réalisation d'ouvrages publics de gestion des eaux pluviales et la charge nouvelle sur le réseau collectif.

## Phasage du projet

- ▶ La réalisation du projet urbain s'effectuera avec des temporalités de projets différentes sur les quatre îlots indépendants d'est en ouest (place de l'Europe, îlot Sébastopol, îlot Béarnais, îlot Brouardel) :
  - l'îlot Brouardel entre les rues Emile Brouardel et Jacques Lemercier) et la place de l'Europe seront réalisés avec la réglementation du PLU approuvé par révision du 27/06/2013,
  - les îlots Sébastopol et Béarnais seront réalisés selon la réglementation du PLUi-H approuvé en 2019.

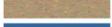
- ▶ Le développement des programmes de logements sont conditionnés à la programmation d'un groupe scolaire, hormis pour l'îlot Brouardel situé à l'ouest de L'OAP.
- ▶ L'équipement scolaire sera réalisé dans une phase compatible avec la réponse aux besoins du bassin scolaire. Les équipements publics d'infrastructures seront programmés et réalisés au fur et à mesure de la mutation du quartier.

--- 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

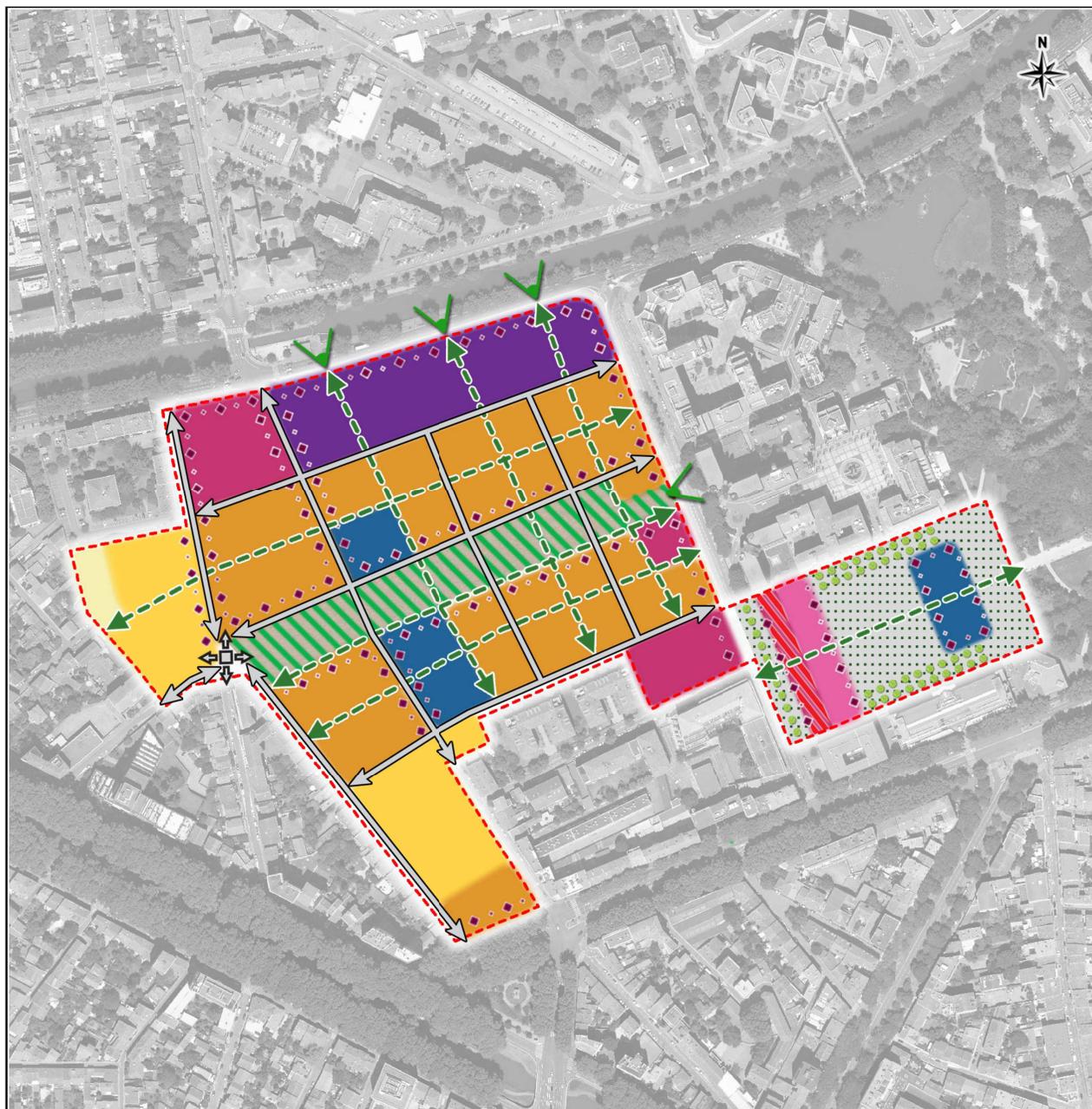
**DÉPLACEMENTS**

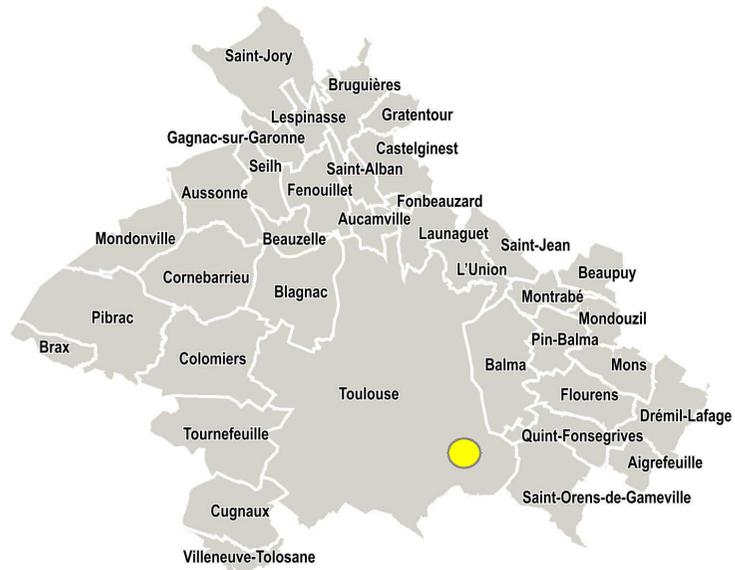
**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

-  Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

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





## Situation

3,6 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Dans le pôle territorial Est de Toulouse Métropole, dans le quartier démocratie locale 5.1 sur la rive droite de la Garonne ;
- ▶ entre l'avenue des Herbettes à l'ouest, et le chemin de la Butte et la rue de Vénasque au nord
- ▶ sur les terrains de l'entreprise Bergerat-Monnoyeur, au nord de Montaudran

## 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**

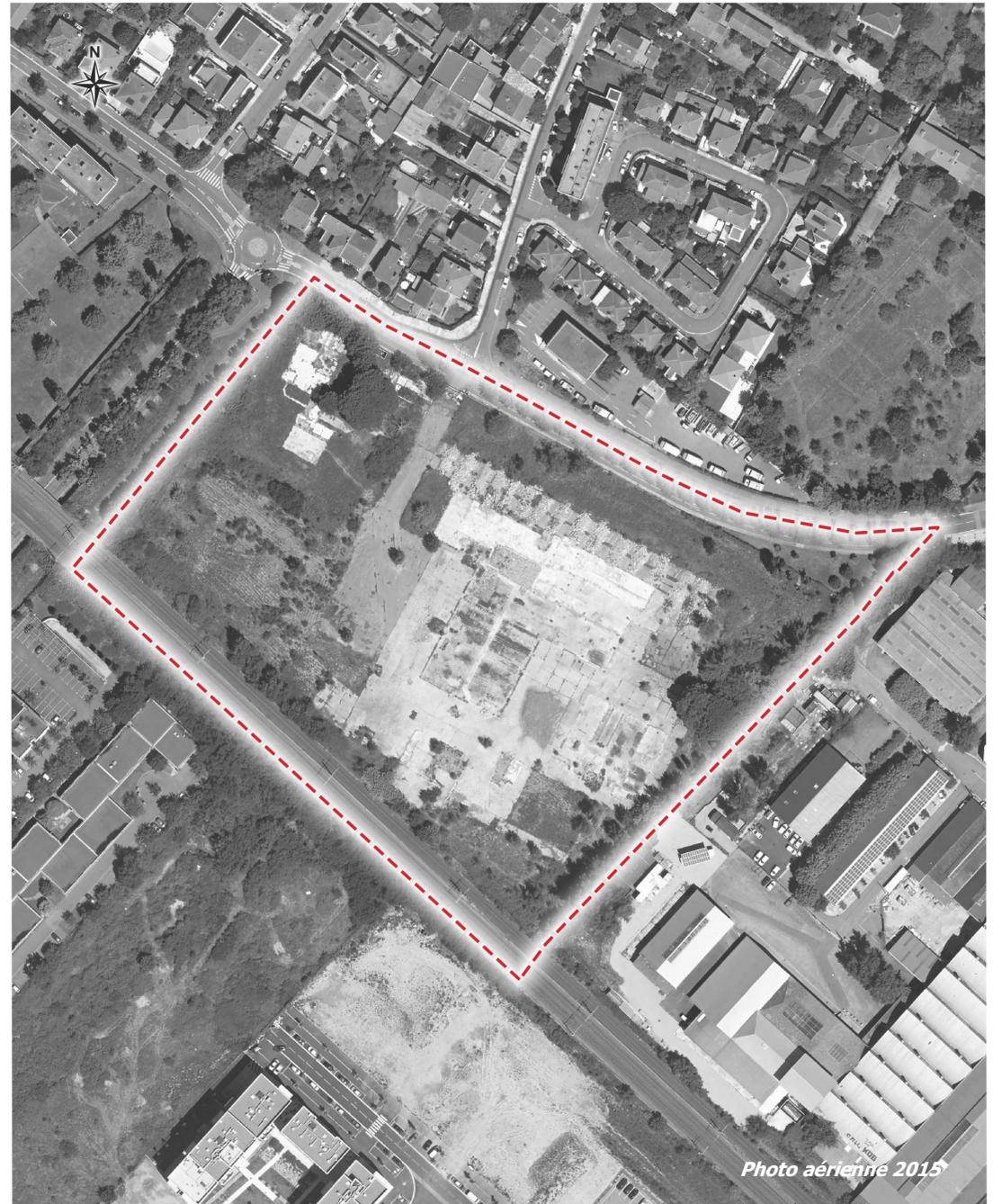


Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

L'objectif est d'accompagner la mutation urbaine de la friche anciennement occupée par l'entreprise Bergerat-Monnoyeur afin d'accueillir un nouveau quartier d'habitat connecté au tissu urbain environnant (espaces verts, voirie, cheminements piétons, locaux d'activités...).

L'enjeu prépondérant est d'assurer la bonne insertion du projet, dans toutes ses dimensions, dans l'environnement urbain et social existant à l'échelle du quartier élargi.

Les présentes orientations sont issues d'un travail de concertation mené avec des habitants riverains et associations locales. Deux séances plénières et deux séries d'ateliers de concertation aux stades « diagnostic » et « orientations du projet » ont permis de travailler sur 5 thématiques et de résumer les enjeux et objectifs du projet en 5 axes principaux :

### Développer la vie de quartier et le « vivre ensemble »

- Un des enjeux de l'opération sera d'aménager des espaces d'animation, de convivialité et de mixité sociale et inter-générationnelle qui, à l'échelle du quartier, gagnent à être développés,
- Dans le même temps, le caractère calme et sécurisant du quartier devra être préservé,
- Le développement de la vie de quartier et la programmation de l'opération devront assurer la préservation des équilibres de mixité sociale et générationnels existants aux franges du projet,
- L'identité de quartier, marquée par l'histoire industrielle aéronautique, pourra guider les différents principes d'aménagements et design proposés.

### Une intégration urbaine forte avec l'environnement existant

- La composition urbaine du projet devra être adaptée aux typologies de bâtis existantes à proximité du site. Ainsi la zone située face au Chemin de la Butte et rue de Vénasque sera réservée à des constructions de faible hauteur (R+1 et R+2 maximum). La zone située en fond de parcelle côté voie ferrée verra des constructions limitées à R+5 maximum.
- En tout état de cause, le projet devra éviter de développer des densités et formes urbaines en rupture avec le tissu environnant.

### Développer une offre en équipements publics et services pour les riverains :

- Le renforcement du lien et de la cohésion sociale à l'échelle du quartier sera favorisée par la création de locaux partagés, lieux d'activités associatives et d'échanges pour les riverains,
- Selon les besoins locaux, le projet pourra également être support de nouveaux services pour les habitants et les usagers du quartier.

### Réguler les problématiques de circulation et de stationnement des véhicules, et développer de nouvelles liaisons en mode doux pour le quartier

- Un enjeu est présent d'éviter les nouveaux flux de circulation générés par l'opération vers le Chemin de la Butte.
- Le stationnement en sous-sol devra prioritairement être développé pour les logements créés sur le site. Une offre de stationnement visiteurs devra également être favorisée à l'intérieur du site.
- Le développement des modes doux (piétons et cycles) devra permettre le désenclavement par rapport à la zone du 55, avenue Louis Bréguet et du Chemin Carrosse et rue Gonin à l'Est.
- L'accessibilité en mode doux aux transports en commun devra également être facilitée notamment au Sud du site vers l'avenue des Herbettes.

### Offrir des espaces verts et espaces publics ouverts au quartier

- Dans un premier temps, les arbres existants sont à préserver dans la mesure où leur qualité et leur état sanitaire le permet.
- Dans un second temps, la création de nouveaux espaces verts devra être réalisée à deux niveaux :
  - un nouvel espace vert limitrophe à la rue de Vénasque, nouvel espace de respiration pour le site et le quartier ;
  - aux pourtours de la zone d'habitation située en partie ouest du site de manière à créer un urbanisme paysager.
- Un espace public à dominante piétonne devra être créé en entrée du site permettant de desservir une zone mixte de logements, équipement(s) et services.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

#### Habitat

- ▶ Le périmètre de l'OAP pourrait accueillir **370 logements** ( $\pm 10\%$ ), dont une centaine en résidence pour personnes âgées et logements intergénérationnels. Les logements intergénérationnels ne sauront excéder 45 logements.

#### Équipements d'intérêt collectif

- ▶ Afin de conforter la mixité urbaine, fonctionnelle et le lien social, pourront s'installer aux abords de la future centralité des services et équipements d'intérêts collectifs de type salle polyvalente d'activités associatives et conciergerie solidaire offrant des services aux habitants pour faciliter leur quotidien.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Créer une véritable centralité ouverte sur le quartier le long de la rue de Vénasque *via* la création d'une place et d'un espace vert public d'une superficie totale de 2700 m<sup>2</sup> supports d'aménagements urbains vecteurs de lien social (aires de jeux pour enfants, bancs,...).
- ▶ Les dispositifs de délimitation des différents espaces devront être pensés dans une optique de sécurisation passive et un objectif de tranquillité publique.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ **Secteur d'intensification faible : 9 mètres maximum (R+2)**

A l'entrée du quartier, un secteur d'habitat en bande de petits collectifs de moyenne densité.

- ▶ **Secteur d'intensification moyenne : 18 mètres maximum (R+5)**

Entre l'habitat en bande et la voie ferrée, une architecture préservant des espaces paysagers généreux.

> Les rez-de-chaussée accueilleront préférentiellement des services adaptés à la vie de la copropriété.

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Le nouvel espace vert créé à l'entrée du quartier devra ménager des vues depuis et vers le quartier. Le principe d'accessibilité piétonne de cet espace vert devra être rendu effectif depuis la rue de Vénasque.
- ▶ Les constructions situées en fond de parcelle vers la voie ferrée devront s'intégrer dans un nouvel espace vert arboré.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Les espaces verts et notamment les arbres existants à grand développement seront conservés, en particulier sur les franges du périmètre.
- ▶ Pour le choix des essences dans les espaces verts à aménager, se référer à la palette végétale Toulouse Métropole annexée au PLUi-H.
- ▶ Rechercher un aménagement compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres qualitatifs et sains.

### Les risques et nuisances

- ▶ Une partie du site est impacté par un bruit ferroviaire dépassant le seuil réglementaire de 73 Décibels, la construction d'un mur anti-bruit est donc nécessaire le long de la voie ferrée. La hauteur de l'écran sera fonction de la position et de la hauteur des logements. A cet écran pourra être adossé un parking SILO.

### Le confort climatique

- ▶ Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions dans les opérations d'ensemble, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées et les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.
- ▶ Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation nord/sud.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le secteur bénéficie aujourd'hui d'une desserte par les lignes de bus n°10 (avenue de Saint-Exupéry), n°22 (arrêts Bréguet et Portillon), n°23, n°27 et n°80 (arrêt Herbettes). Les lignes n°10 et 22 seront remplacées par les lignes à haute performance Linéo 7 et 8 à compter de septembre 2017.
- ▶ Plus loin, la zone est desservie par la Halte ferroviaire SNCF de Montaudran.
- ▶ Deux stations de métro de Toulouse Aerospace Express sont prévues à l'est et au sud-est : Ormeau et Halte SNCF Montaudran.
- ▶ L'accès des modes actifs à l'ensemble de ces dessertes en transports en commun devra être favorisé.

### Déplacements modes actifs

- ▶ Des liaisons douces seront aménagées au sein de l'opération afin de faciliter les circulations des piétons et des cycles.
- ▶ Deux liaisons vers le Sud-Est seront notamment à réaliser permettant d'accéder à la zone du 55, avenue Louis Bréguet et au Chemin Carrosse / rue Gonin en privilégiant les modes de déplacements actifs.
- ▶ Une liaison douce devra être créée vers la station Velô Toulouse située dans l'angle entre l'avenue des Herbettes et le chemin de la Butte.

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ une voie de desserte des logements sera réalisée et nécessitera l'aménagement de deux carrefours pour l'accès au quartier :
  - un carrefour au droit de du chemin de la Butte. Il sera aménagé de manière à dissuader les flux résidentiels générés par l'opération vers le chemin de la Butte au nord
  - un carrefour sur la rue de Vénasque.

### Stationnement

- ▶ La nouvelle voie de desserte devra comporter des places de stationnement longitudinales.
- ▶ Les voies de desserte seront harmonieusement intégrées dans l'espace vert paysager.
- ▶ Le stationnement pour les logements sera réalisé en souterrain.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux pluviales

- ▶ Une gestion pluviale de type noues ou bassins devra être mise en place afin de limiter le débit de rejet vers les réseaux publics au maximum de 10l/s/ha sur une période de retour de 20 ans.

--- 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





# CAMPUS RANGUEIL

330 hectares



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 5 du Grand Toulouse ;
- ▶ dans le quartier 5.2 « Rangueil – Sauzelong – Pech David – Pouvourville » de la démocratie locale de Toulouse ;
- ▶ entre la rue Henri Sahuque, le chemin de la Pélude et le périphérique au Nord, les limites communales au Sud, la route de Narbonne à l'Ouest et le périphérique à l'Est.



## Enjeux

- ▶ **Mettre en valeur un cadre de vie de qualité** du complexe scientifique existant notamment par la requalification des espaces publics et leurs aménagements,
- ▶ **Renforcer les liaisons** entre le campus, la ville et le canal,
- ▶ **Faciliter l'intermodalité et l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture** (usage des transports en commun, modes doux) par des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes,
- ▶ **Intervenir sur le paysage** en prenant en compte la gestion des eaux, biodiversité, qualité de vie ainsi que les grandes perspectives,
- ▶ **Révéler la présence du canal du Midi et tous les espaces de nature.**

## Objectifs

*article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Réalisation d'un grand « Parc universitaire métropolitain » ouvert sur la Ville,**
- ▶ **Programmation des espaces publics et des opérations de construction** en redonnant du sens à la trame orthogonale du plan masse originel,
- ▶ **Encouragement du lien Est-Ouest**, support de représentation institutionnel, et de la connexion avec :
  - ▲ le Canal du Midi, « cœur vert » du projet »
  - ▲ l'opération Toulouse Montaudran Aerospace
  - ▲ l'ensemble des infrastructures de transports en commun.
- ▶ **Confortement de l'axe nord-Sud**, support des liens entre université et entreprises,
- ▶ **Aménagement des franges d'interface avec les quartiers les environnants**
- ▶ **Préservation et mise en valeur d'éléments et espaces bâtis d'intérêt patrimonial :**
  - ▲ le château présent sur le site du CREPS (XVIII et XIX<sup>ème</sup> siècle), visible depuis l'avenue Belin et le giratoire Lagasse et situé au coeur du parc de l'établissement, accueille l'administration et diverses activités de cet organisme,
  - ▲ édifice, constitué par le bâtiment accueillant des salles de travaux dirigés de l'UPS, datant des années 60 (XX<sup>ème</sup> siècle),
  - ▲ élément bâti est de type mobilier urbain - sculpture, au sein d'un espace vert,
  - ▲ édifice, majeur pour le site, constitué par le bâtiment accueillant l'administration de l'UPS, des années 60, (XX<sup>ème</sup> siècle) qui offre une perspective depuis l'entrée principale au Campus depuis la Route de Narbonne,
  - ▲ un bâtiment d'enseignement au coeur de l'INSA des années 60 (XX<sup>ème</sup> siècle)
  - ▲ au centre du campus, un ensemble de 3 bâtiments à usage de salles de travaux dirigés de l'UPS (années 60- 20<sup>ème</sup> siècle)
  - ▲ un ensemble de plusieurs îlots construits, au contact du boulevard périphérique interne au campus et perpendiculairement au mail principal du bâtiment Administratif, datant des années 60 (XX<sup>ème</sup> siècle) accueille des activités d'enseignement.

## Vocations et typologies

- ▶ **Secteur à dominante de service public :** zone à vocation universitaire, d'activités économiques, de recherche et d'enseignement et sportive et de logements qui y sont liés.

## Orientations programmatiques

- ▶ Accompagner et coordonner les programmations des opérations immobilières du Plan Campus avec les aménagements d'espaces publics.
- ▶ Renforcer les interfaces avec la Ville : avec le quartier de Rangueil existant (avenue de Rangueil, chemin des maraîchers, RN 113) et le futur quartier de Toulouse Montaudran Aerospace.
- ▶ Renforcer la programmation et la qualité environnementale.

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Espace à dominante piétonne :**  
Cet espace dans l'axe de l'entrée principale aujourd'hui partiellement paysager (alignement d'arbres, bassin) doit être conforté et revalorisé.  
Il se développe dans l'axe de la perspective principale depuis la route de Narbonne jusqu'au bâtiment administratif existant de l'UPS, puis de celui-ci jusqu'au Canal à l'Est.  
Il s'inscrit selon la double perspective du bâtiment de l'administration de l'UPS et met en relation différents équipements du Campus (Restaurant Universitaire, bâtiment administratif, Forum L. Lareng) et offre des accès aux dessertes en TCSP (métro ligne B, 7 lignes de bus, futur téléporté).
- ▶ **Espace à dominante de loisirs, sportifs et de détente :**  
Un espace est présent au nord-est du site : il s'agit du p arc du CREPS (Centres de Ressources, d'Expertise et de Performance Sportives).

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

### ▶ Accès :

Deux accès principaux existent, l'un depuis l'échangeur de Lespinet et la voie rapide vers l'avenue E. BELIN et l'autre depuis l'avenue Ranguel et le chemin des Maraîchers vers le cœur du complexe scientifique.

D'autres accès automobiles cependant existent comme les accès depuis la route de Narbonne tels l'accès officiel à l'Université Paul Sabatier et l'accès au sud du campus où se trouvent notamment les logements étudiants.

Des accès automobiles réglementés sont présents aussi depuis le chemin des Maraîchers, au droit de la station de métro Pharmacie, ainsi que depuis le chemin du Canal au campus de l'INSA et à ses résidences universitaires, sises allées des sciences appliquées.

Enfin des accès automobiles à divers établissements participant au complexe scientifique existent comme à l'INSA depuis l'avenue de Ranguel, aux facultés de Pharmacie et de Chirurgie Dentaire depuis le chemin des Maraîchers, à la faculté de Médecine depuis la route de Narbonne et à l'IUT Ponsan-Bellevue depuis la rue Bécane.

### ▶ Liaisons modes doux :

Les pistes cyclables et les cheminements piétonniers aménagés le long du Canal du Midi constituent l'armature principale des itinéraires et liaisons modes doux du sud de l'agglomération.

Au cœur du complexe scientifique, la Liaison Multimodale Sud Est est dotée de liaisons mode doux assurant un lien avec la partie sud de Toulouse Montaudran Aerospace et ses équipements d'enseignement supérieur et de recherche.

### ▶ Des liaisons existent ou sont également projetées le long des voies principales, en particulier le long des avenues Belin et de Ranguel, de la route de Narbonne, du chemin des Maraîchers.

### ▶ Un réseau de liaisons internes au campus existe et doit être conforté notamment par les liaisons suivantes :

- ▲ au nord, reliant le chemin du canal à l'avenue de Ranguel, traversant l'INSA,
- ▲ perpendiculairement à l'avenue de Ranguel et depuis celle-ci vers le Canal du Midi, traversant l'INSA,
- ▲ à l'ouest, longeant le Boulevard périphérique du Campus, de l'avenue de Ranguel vers la route de Narbonne,
- ▲ au nord-est du site, depuis l'avenue E.Belin et le rond point G. du Merle, longeant le CREPS et l'ENAC et se prolongeant au dessus du périphérique toulousain (A 620) vers la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace,

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▲ depuis l'avenue du Colonel Roche et du Rond point F.Cambou vers le Canal du Midi,
- ▲ du Canal du Midi vers le boulevard périphérique interne au Campus,
- ▲ de la LMSE vers la Route de Narbonne et la station de métro UPS ligne B.
- ▲ plus au sud, 2 liaisons cyclables reliant l'anneau du boulevard périphérique du Campus au travers d'un ensemble de constructions, répertorié comme élément bâti d'intérêt patrimonial. Une de ces 2 pistes se prolonge vers la route Narbonne.
- ▲ Enfin en limite sud du Campus, depuis la LMSE, une piste cyclable rejoignant puis longeant l'allée du Lieutenant L. Lafay.

### ▶ Liaisons et/ou dessertes

Les voies structurantes comprennent du Nord au Sud :

- ▲ l'avenue de Ranguel, au nord ouest, offrant plusieurs accès au complexe scientifique
- ▲ l'avenue Belin, au nord est, constituant la porte d'entrée au campus depuis la voie rapide via l'échangeur de Lespinet,

Ces deux avenues se connectent via l'avenue du Colonel Roche et forment le seul élément traversant de jour comme de nuit le Complexe scientifique.

- ▲ le chemin des Maraîchers, à l'ouest,
- ▲ au sud ouest longeant le Campus la route de Narbonne, comprenant l'entrée principale à l'UPS.

Un réseau de voies secondaires assurant des liaisons et des dessertes, interne au Campus, comprenant en particulier un boulevard périphérique, complète la maille de circulation automobile.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Orientations paysagères

- ▶ **Renforcement du lien vert** renforcé avec le canal du midi, élément majeur du site
- ▶ **Implantation des édifices** vis-à-vis du site paysager
- ▶ **Maintien et préservation de la biodiversité**
- ▶ **Mise en valeur des éléments et espaces d'intérêt patrimonial**
- ▶ **Préservation d'arbres remarquables, y compris d'alignements :**
  - ⤴ un alignement d'arbres longeant un bâtiment d'enseignement au coeur de l'INSA répertorié comme espace bâti d'intérêt patrimonial
  - ⤴ 2 à l'ouest du site, proches d'un alignement d'arbres remarquables et de l'avenue des Maraîchers
  - ⤴ au coeur du Campus, un arbre remarquable dans l'alignement de la perspective centrale du bâtiment de l'administration de l'UPS
  - ⤴ au sud-ouest, un arbre ainsi qu'un alignement d'arbres remarquables est situé depuis le carrefour de la route de Narbonne et de l'avenue des Maraîchers vers l'espace de détente des étudiants et le boulevard interne
- ▶ **Espace naturel ou paysager**
  - ⤴ Le Canal du Midi avec ses doubles alignements d'arbres et la présence de l'eau constitue l'armature principale des **espaces naturels ou paysagers** du sud de l'agglomération. Il traverse l'intégralité du Campus du nord au sud et représente un lien vert et paysager, permettant en outre les liaisons en modes doux vers tous les établissements et équipements.
  - ⤴ Au Sud du Campus, cet espace se dilate pour former un parc largement arboré se développant au contact du canal du midi.
  - ⤴ Enfin, au Sud Est du campus, **un espace paysager** est présent en cœur de l'îlot vert, au contact d'un **espace bâti d'intérêt patrimonial**,
- ▶ **Perspectives paysagères**
  - ⤴ Une série de **perspectives paysagères**, d'axe Sud-Ouest / Nord-Est se développent du Nord au Sud. Elles permettent de percevoir le Canal et de situer l'ensemble du territoire au regard de ce Patrimoine.
  - ⤴ Inversement, certaines d'entre elles permettent depuis le canal de percevoir et comprendre l'organisation du Campus et inscrire ses constructions dans une relation paysagère qui se prolonge vers les coteaux de Pech-David, ses bâtisses imposantes et ses espaces paysagers.

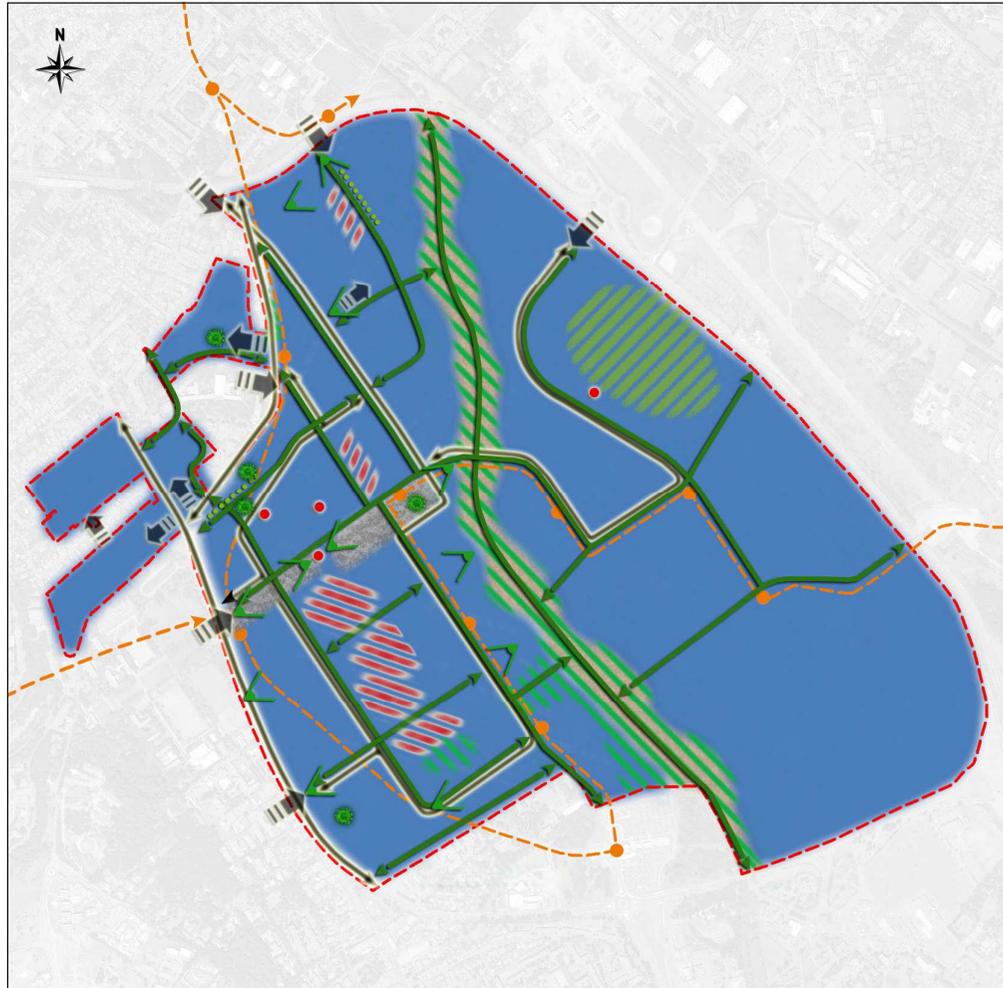
## Réseaux

- ▶ néant

## Déplacements

- ▶ **Maillage piéton** complété et optimisé en fonction des relations aux stations de métro ligne B
- ▶ **Principe de continuité maximale des parcours piétons et 2 roues**
- ▶ **Prise en compte de la LMSE et du lien vers Toulouse Montaudran Aerospace**
- ▶ **Ligne et station de transport en commun en site propre**
  - ⤴ En sus des multiples lignes de bus desservant le site, 3 lignes majeures de TCSP sont présentes ou à venir :
  - ⤴ La ligne principale de transport en commun du secteur est formée par la ligne B de métro. Les stations desservant le complexe du Nord au Sud sont celles de Rangueil, Pharmacie, Université Paul Sabatier et Ramonville.
  - ⤴ Certaines de ces stations sont aussi des pôles d'échanges où convergent d'autres infrastructures et services de transports urbains comme à Rangueil, où fait terminus le site propre des Herbettes.
  - ⤴ La station Paul Sabatier constitue un pôle où s'arrêtent en plus du métro, le futur site propre bus provenant de Ramonville, le futur transport urbain téléporté en provenance de l'Oncopole ainsi que de nombreuses lignes de bus.
  - ⤴ La station Ramonville est le terminus de deux sites propres de bus, celui de la Liaison Multimodale Sud Est et celui provenant des communes de Castanet, Auzeville et Ramonville. Au cœur du complexe scientifique, le TCSP empruntant la Liaison Multimodale Sud Est devant être mis en service prochainement, qui relie le terminus de la ligne B de métro – station Ramonville au site de Toulouse Montaudran Aerospace, en traversant le Campus. Le futur transport urbain téléporté à venir, reliant l'Oncopole au pôle d'échanges multimodaux constitué par la station Paul Sabatier de la ligne B de métro.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



- PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**
- Secteur à dominante d'habitat
  - Secteur à dominante économique
  - Secteur à dominante agricole ou naturelle
  - Secteur à dominante de service public
  - Secteur de mixité fonctionnelle
- PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**
- Composition de façades urbaines
  - Principe d'intensification différenciée
- PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**
- principes de traitement des interfaces*
- Accès
  - Continuité de liaison
  - Carrefour
- principes de dessertes*
- Liaison et/ou desserte
  - Liaison mode doux
  - Ligne et station de transports en commun en site propre
- principes de traitement des espaces partagés*
- Espace à dominante piétonne
  - Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
  - Parking
- PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**
- Élément bâti d'intérêt patrimonial
  - Espace bâti d'intérêt patrimonial
  - Arbre remarquable
  - Alignement d'arbres remarquables
  - Espace naturel ou paysager
  - Perspectives paysagères



# CHEMIN DES CARMES

1,8 hectare



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 5 de Toulouse Métropole ;
- ▶ sur le territoire Sud, secteur 5.1 « Pont des Demoiselles Montaudran / La Terrasse » ;
- ▶ entre la Route de Labège et le Chemin des Carmes.



## Enjeux

- ▶ **Affirmer un projet urbain cohérent** entre le bâti existant et la création de Malepère.
- ▶ **Conforter la mixité urbaine et fonctionnelle et le lien social** par la création d'une résidence évolutive.
- ▶ **Développer la mixité sociale** par une programmation variée de logements.
- ▶ **Assurer la transition urbaine** avec les quartiers pavillonnaires de Saint-Orens

## Objectifs

article .123-1-4 du Code de l'Urbanisme

- ◆ **mettre en valeur l'environnement**
- ◆ **mettre en valeur les paysages et l'existant**
- ◆ **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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ Création de hauteurs différenciées suivant un épannelage prenant en considération les bâtis existants environnants. Une élévation progressive des bâtiments sera recherchée en limite Nord du site.
- ▶ Prévoir des aménagements afin d'améliorer l'accessibilité du site à pieds, en voiture, notamment.
- ▶ Implantation générale des bâtis permettant des perméabilités visuelles sur les espaces de nature environnants.
- ▶ Le plan de composition sera déterminé au regard des trames urbaines environnantes
- ▶ Une attention sera apportée au traitement des limites (bâti/non bâti, espace privé/espace public, minéral / végétal)
- ▶ Il sera recherché une architecture de qualité : un soin particulier sera apporté au choix des matériaux et à l'orientation des bâtiments (conception, matériaux, luminosité, exposition des logements...)
- ▶ Prise en compte des notions d'ensoleillement et de « vis-à-vis » entre les logements pour une préservation du confort et de l'intimité des habitants
- ▶ Respect et préservation des masses boisées existantes
- ▶ Cohérence à rechercher avec les orientations urbaines de la ZAC Malepère.
- ▶ Intégrer le rapport ville / campagne et le traitement des limites.

## Vocations et typologies

- ▶ La vocation de ce secteur est à dominante d'habitat.
- ▶ Typologies :
  - Une typologie d'habitat mixte : petit collectif (résidence senior) et habitat intermédiaire et individuel (maisons en bande, lots à bâtir, habitat dense individualisé...).
  - Une attention particulière sera portée sur la taille, la qualité des usages des logements (espaces de rangement, espaces communs, local à vélo, cellier ou cave etc.).

## Orientations programmatiques

- ▶ Le projet comprendra un programme établi sur une fourchette de construction entre 6000 et 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont une résidence senior d'environ 6000 m<sup>2</sup> de SDP. Il regroupera :
  - un programme de résidence senior : il présentera des solutions novatrices, notamment en matière d'adaptation et d'évolutivité des logements
  - un programme de logements
- ▶ Les programmes répondront aux objectifs de production de logements sociaux tels que prévu dans le Plan Local d'Urbanisme, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- ▶ Le programme de résidence senior pourra comprendre différentes typologies d'habitat.
- ▶ Le projet pourra intégrer un espace vert mettant en valeur l'espace boisé.
- ▶ Le projet comprendra également des dispositifs pour bien intégrer la place de la voiture, d'une part dans le bâti, d'autre part en extérieur.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ Aménagements d'espaces communs confortables et accessibles répondant aux besoins des usagers et habitants des constructions. Ils seront délimités et affectés à un usage précisé..

## Orientations paysagères

- ▶ Le traitement des abords du terrain. Les différentes essences d'arbre présentes sur le terrain sont un atout à mettre en valeur dans le plan de composition. Un relevé phytosanitaire des arbres a déjà été effectué. Un cahier des charges et une reconnaissance des arbres seront inscrits dans le cahier des charges relatif aux lots concernés.
- ▶ Conservation et renforcement des masses boisées favorables aux continuités écologiques (trame verte) et à la biodiversité.
- ▶ Choix d'essences, de matériaux, de clôtures permettant les continuités
- ▶ Préservation et mise en valeur de l'espace boisé classé.
- ▶ Cohérence à rechercher avec les orientations paysagères de la ZAC Malepère.
- ▶ Compatibilité des essences d'arbres et de végétaux nouveaux à rechercher en fonction des essences existantes dans ce secteur.

## Réseaux

- ▶ Limiter l'imperméabilisation du sol
- ▶ le plan de composition sera compatible avec les préconisations des instances compétentes en matière de défense incendie (intégrer un nouveau dispositif de in situ dans l'assiette du projet si les réseaux eaux défense incendie sont insuffisants)
- ▶ Les nouveaux aménagements devront respecter les principes liés aux rejets des eaux mis en place sur le secteur.
- ▶ Une étude d'infiltration permettra de définir les modalités retenue dans la gestion des eaux. Le plan de composition intégrera les solutions pour la gestion des eaux pluviales.
- ▶ La liaison interne au projet sera réalisée par une voie réservée aux résidents.
- ▶ Aménagement de la voie d'accès de l'opération par un piquage (au moins) depuis le chemin des Carmes. La voie interne se raccordera perpendiculairement au chemin des Carmes.
- ▶ Aménagement de l'intersection à prévoir (traversée piétons) entre le chemin des Carmes et la voie d'accès au projet
- ▶ Le projet présentera les besoins et solutions de stationnement pour chaque programme, et sur l'ensemble du terrain d'assiette.
- ▶ Il intégrera également l'aire de présentation pour la collecte des déchets

## Déplacements

- ▶ Le traitement des espaces et des cheminements encouragera l'utilisation des modes de déplacement doux dans le projet.



# CARTOUCHERIE

30 hectares



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 2 du Toulouse Métropole ;
- ▶ dans le secteur 2.4, quartier « Fontaine-Bayonne - Cartoucherie » de la démocratie locale de Toulouse
- ▶ sur la rive gauche de la Garonne,
- ▶ dans le Quadrant Céprière-Garonne
- ▶ entre l'avenue de Grande-Bretagne (Nord), la voie du TOEC (Ouest), et l'avenue Raymond Badiou (Sud et Est).



## Enjeux

- ▶ **Créer un écoquartier multifonctionnel** à dominante habitat
- ▶ **Intégrer cet écoquartier à ses abords** grâce à une logique d'ensemble
- ▶ **Rendre perméable et ouvrir le secteur sur le reste du quartier** : création de liaisons Nord-Sud (Garonne Céprière) et Est-Ouest (ICAM-Barry)
- ▶ **Utiliser l'espace de manière économe** dans un site de la ville bien desservi par les transports en commun
- ▶ **Assurer la mixité et la diversité des fonctions** par l'implantation des services et équipements nécessaires aux populations à proximité des habitations

## Objectifs

article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ La Cartoucherie, ancien site industriel de plusieurs dizaines d'hectares, constitue une enclave au sein du Quadrant Cépière-Garonne. Son aménagement est l'occasion de désenclaver le secteur et d'installer une trame d'espaces publics permettant le développement futur d'un urbanisme harmonieux et cohérent à l'échelle de l'ouest Toulousain.
- ▶ Le quartier sera structuré autour des Halles conservées de manière à **relier, du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest, les différents secteurs du quadrant Cépière-Garonne.**
- ▶ **Les éléments patrimoniaux seront valorisés** : les Halles témoignent du passé industriel du site et véhiculent l'identité du quartier. Elles constituent l'ancrage du projet urbain, en définissant le tracé régulateur du quartier, et le dessin de la place support de la centralité, par l'affichage des deux façades principales emblématiques.
- ▶ **L'intensité urbaine et l'usage du sol seront accrus, en particulier, à proximité des stations de Tram** Casselardit et Cartoucherie, et le long des voiries de desserte interne, coté Est, structurant l'espace en protection des vents dominants, au profit d'espaces paysagers publics et privés.
- ▶ **La façade sur l'avenue de Grande-Bretagne** sera découpée, alternant bâtiments hauts et bas, permettant des transparences et la réduction de l'impact de frontalité depuis le quartier Casselardit.
- ▶ **La place des Halles**, en lien avec la station de tram Casselardit, constituera la polarité du quartier, regroupant commerces et services ainsi qu'un programme spécifique au sein des Halles, devenant un lieu identitaire et de destination à l'échelle de la ville. Les rez-de-chaussée autour de la place des Halles, ainsi que ses accroches sur l'avenue de Grande Bretagne, accueilleront des programmes de commerces et de services.
- ▶ **La place de la Cartoucherie**, en lien avec la station de tram Cartoucherie, constituera une polarité secondaire, regroupant commerces, services et équipements publics.

## Principes de composition urbaine

- ▶ **La place du Zénith**, située au Sud de la Halle principale, sera ouverte aux manifestations culturelles et festives en lien avec le Zénith.
- ▶ **La place des modes doux sera affirmée de par l'aménagement de l'espace public** qui donnera une place prioritaire aux piétons et cycles sur l'ensemble du quartier. Les voies accessibles à l'automobile seront des espaces de circulation apaisée, partagés par tous les modes. La vie de quartier sera favorisée grâce à l'application de la réglementation zone 30 ou zone de rencontre.
- ▶ **La composition bâtie s'appuiera sur les principes suivant :**
  - La modération énergétique, par la promotion d'une architecture bioclimatique, l'installation d'un réseau de chaleur vertueux, et la constitution d'îlots de fraîcheur (intensité végétale).
  - La préservation des ressources, en organisant l'infiltration des eaux pluviales (100%), et le développement de corridors écologiques.
  - Une répartition des masses bâties en fonction des contraintes climatiques et acoustiques.
  - Des implantations et des orientations bâties favorisant les apports solaires, la qualité des vues et la gestion des vis-à-vis.
- ▶ Autour des pôles de centralité, les îlots seront multifonctionnels, accueillant avec les programmes de logements, des équipements ou ouvrages d'intérêts collectifs. Dans les autres composantes du quartier, les îlots accueilleront majoritairement des logements et seront conçus sous la forme d'îlots ouverts. Le cœur d'îlot, généreusement dimensionné, permettra le développement d'espaces paysagés.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Vocations et typologies

### VOCATIONS

#### Secteur à dominante habitat :

- ▶ Le projet sera à dominante habitat et proposera une offre diversifiée de logements, à l'architecture contemporaine et à faible consommation énergétique, essentiellement implantés à l'Est et au centre du quartier.

#### Secteur de mixité fonctionnelle :

- ▶ Les secteurs de mixité fonctionnelle sont situés autour des deux places principales. Ils associeront notamment de l'habitat avec des locaux d'activité et/ou commerciaux.

#### Secteur à dominante économique :

- ▶ La Halle, bâtiment d'intérêt patrimonial, accueillera un programme à dominante économique. Dans la partie sud de cette Halle, un équipement culturel pourra être envisagé.
- ▶ Le sud-ouest, impacté par le cône de bruit de l'aéroport de Blagnac, accueillera des programmes à dominante économique (bureaux), avec une intensification le long de la voie du TOEC.

#### Secteur à dominante de service public :

- ▶ Il est prévu l'implantation d'un pôle régional d'enseignement et de formation aux métiers de la santé, d'un groupe scolaire et d'un espace enfance/famille au sud-ouest de la ZAC.

## Vocations et typologies

### TYPLOGIES

- ▶ La diversité typologique participera à la composition d'ensemble :
- L'intensité sera répartie, au sein de chaque îlot, dans une composition volumétrique privilégiant les apports solaires par de fortes ruptures d'épannelage.
  - L'intensité forte sera traduite par des bâtiments hauts (hauteur maximale environ 48m) : ils seront localisés sur les franges urbaines accompagnant les espaces publics majeurs et les lieux de polarité. Ils jalonnent le quartier en constituant des éléments d'accroche urbaine. Ils pourront être implantés également de telle manière à ce que leurs ombres portées balayantes se développent préférentiellement sur des espaces publics. Leur composition devra favoriser l'élancement et la légèreté, en présentant des pans de façade dont la longueur sera significativement inférieure à leur hauteur.
  - L'intensité moyenne sera traduite par des bâtiments dont la hauteur ne dépassera pas 29m environ. Ils participeront à constituer l'armature urbaine sur les axes principaux et secondaires du quartier. Leur composition devra intégrer des fractionnements suffisants pour éviter la monotonie d'un alignement dense et continu.
  - L'intensité faible sera traduite par des bâtiments bas et intermédiaires (hauteur maximale environ 20m) : ils seront principalement localisés dans les secteurs de cœur de quartier. Leurs implantations et volumétries favoriseront les percées visuelles vers les cœurs d'îlot.
- ▶ Les commerces et services autour de la place des Halles et en bordure de l'avenue de Grande-Bretagne accueilleront des programmes de commerces et services de proximité pour les habitants du quartier, et des équipements et commerces d'échelle communale, voire d'agglomération.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Orientations programmatiques

- ▶ **Habitat :**
  - Création d'environ 3 100 logements, mixant de l'habitat collectif / semi-collectif / intermédiaire. Les nouveaux logements seront du locatif privé, de l'accession à la propriété et du logement social.
  - La part de logement social s'inscrit dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- ▶ **Équipements publics :**
  - Groupe scolaire et espace enfance/famille
  - Équipement de proximité
  - Équipement culturel dans les halles.
- ▶ **Enseignement supérieur :**
  - Écoles d'enseignement supérieur et de recherche
- ▶ **Activités économiques :**
  - Création d'environ 75 000m<sup>2</sup> de bureaux
  - Création d'environ 13 000m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ou de services
- ▶ **Stationnement :**
  - Les espaces publics ne sont pas destinés au stationnement de surface, à l'exception de places PMR et d'aires de livraisons.
  - Le stationnement des automobiles pourra être réparti au sein des îlots et, complémentirement, au sein d'ouvrages mutualisés (type silo).

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ Les espaces partagés seront aménagés de manière à prioriser les circulations douces au sein du quartier. La place de l'automobile sera réduite au minimum nécessaire permettant la desserte des îlots.

Ils seront composés :

- d'une bande active qui contiendra l'ensemble des équipements nécessaires au bon fonctionnement urbain du quartier (éclairage, arceaux vélos, colonnes enterrées de collecte des déchets, stationnements PMR et aires de livraison).
- d'une bande fertile perméable qui accueillera des noues d'infiltration chargées d'assurer la collecte et la régulation des eaux pluviales en aérien.
- Au nord de la Halle, en lien avec la station de tram Casselardit, une place piétonne permettra aux activités économiques de se déployer et d'assurer le rôle d'espace public majeur à l'échelle du quartier.

## Orientations paysagères

- ▶ **La structuration du quartier s'appuie sur une trame paysagère hiérarchisée** : les trois promenades est-ouest en constituent l'armature, inscrite en prolongement du parc du Barry qui forme un réservoir de biodiversité.
- ▶ **Toutes les voies de desserte seront plantées d'arbres d'alignement** qui assureront les continuités écologiques et paysagères sur l'ensemble des espaces publics.
- ▶ **Les plantations assureront des fonctions environnementales essentielles** :
  - Limitation des effets d'îlots de chaleur urbains
  - Amélioration de la qualité de l'air
- ▶ **La palette végétale privilégiera les essences locales** adaptées au contexte climatique toulousain.
- ▶ **Les cœurs d'îlot seront paysagés** et accueilleront des arbres de haute tige qui prolongeront les continuités végétales au sein des espaces privés.
- ▶ **La mise en valeur du cycle de l'eau** se réalisera grâce à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales par les noues et par les bassins constituant les promenades.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

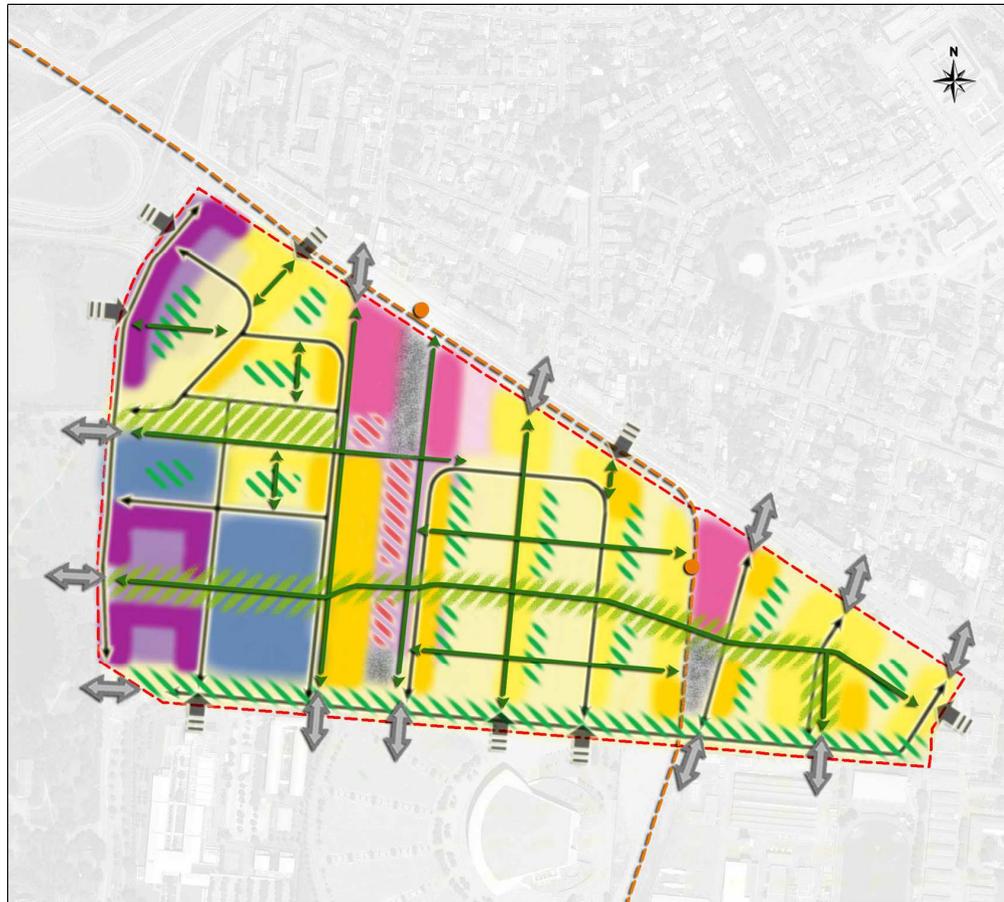
## Réseaux

- ▶ Le réseau viaire sera maillé afin d'assurer une bonne desserte des différents îlots de l'écoquartier. Il est organisé selon la hiérarchie suivante : voie structurante (avenue de Grande-Bretagne et voie du TOEC), voie de distribution (avenue Badiou et prolongement de la rue Massonié), voie de desserte (permettant la circulation à l'intérieur du quartier) puis les venelles (accès aux véhicules de secours et de maintenance uniquement).
- ▶ Les modes doux sont prioritaires sur l'ensemble des espaces publics. Sur les voies périphériques (TOEC – Badiou – Grande Bretagne), des pistes cycles renforceront des itinéraires privilégiés à l'échelle de l'agglomération.
- ▶ Les réseaux numériques devront assurer un raccordement haut débit de l'ensemble des logements, équipements et activités.

## Déplacements

- ▶ L'organisation des déplacements est hiérarchisée par l'aménagement des espaces publics (voir paragraphe « traitement des espaces partagés » et paragraphe « réseaux »).
- ▶ L'accès aux transports en communs (tramway et bus) sera facilité par le maillage d'espace piétons /cycle, qui les connecte aux différents secteurs du quartier.
- ▶ L'ensemble des voies circulables par les véhicules motorisés sera réglementé en zone 30 ou zone de rencontre (espace partagé entre piétons, cycles et véhicules avec une vitesse limitée à 20 Km/h).
- ▶ Le stationnement des automobiles, pour partie, sera assuré au sein de parkings silo dont l'implantation, sur la ZAC Cartoucherie, reste à déterminer.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



**PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

**PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

**PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**

*principes de traitement des interfaces*

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

*principes de dessertes*

-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

*principes de traitement des espaces partagés*

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères



## Situation

3.5 ha

Le territoire de l'OAP est :

- ▶ situé à la limite nord de la ville de Toulouse avec la commune d'Aucamville (dont le chemin Dortis constitue la limite communale) ;
- ▶ limité par un espace vert protégé et le chemin de Moulis au sud ;
- ▶ situé dans un secteur d'habitat principalement constitué de petits collectifs.

## 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

## Enjeux et objectifs du projet

Situé à l'extrême pointe nord du territoire communal toulousain en limite avec la commune d'Aucamville, le secteur de Dortis, dans le quartier de Lalande, marqué par la présence de l'agriculture maraîchère jusqu'à la fin du 20ème siècle, est soumis à une pression foncière et immobilière forte depuis plusieurs années.

Le cœur du site, entièrement non bâti et non cultivé, est marqué par une longue allée desservant au sud du site, un ancien corps de ferme à usage d'habitation et d'un boisement de qualité.

L'enjeu principal de cette OAP est à la fois de poser les conditions d'une urbanisation nouvelle en cœur de site, mais également de mettre en valeur la mémoire du site et son paysage remarquable.

Cette OAP poursuit trois objectifs :

- Mettre en valeur la structure historique du territoire axée sur l'ancienne maison toulousaine ;
- Requalifier les voies d'accès et la desserte du site ;
- Répondre aux besoins d'équipements publics sur le quartier.

## Mettre en valeur le patrimoine et le paysage du site

Le site se caractérise par la présence de plusieurs éléments bâtis et paysagers remarquables :



La « **maison Moulis** » (2ème moitié du 19ème siècle), située 56 chemin de Moulis, et **son parc boisé** qui se développe sur les côtés et à l'arrière, sont protégés et constituent un patrimoine remarquable.



L'axe visuel de l'**allée historique sur le parc boisé de la « maison Moulis »** constitue également un principe paysager qu'il conviendra de préserver.



La maison, située au **58 chemin de Moulis**, présente une composition de façade caractéristique de l'art déco (double bow-window). Construite après 1941, elle est protégée et constitue un élément patrimonial singulier.

### Requalifier les voies d'accès et la desserte du site

L'accès à ce secteur est aujourd'hui limité et quasiment invisible depuis les voies publiques : il est caché derrière le front bâti et végétal du chemin Moulis et protégé par un système de haie bocagère le long du chemin Dortis.

L'urbanisation de ce site nécessite donc de requalifier ces deux voies qui présentent aujourd'hui un profil restreint (pas de trottoir systématique, etc.) et de repenser la hiérarchie viaire de ce secteur.

Il s'agira également de créer une voie nord-sud reliant les chemins Dortis et Moulis pour desservir ce site.

Vue du Chemin Dortis vers l'est



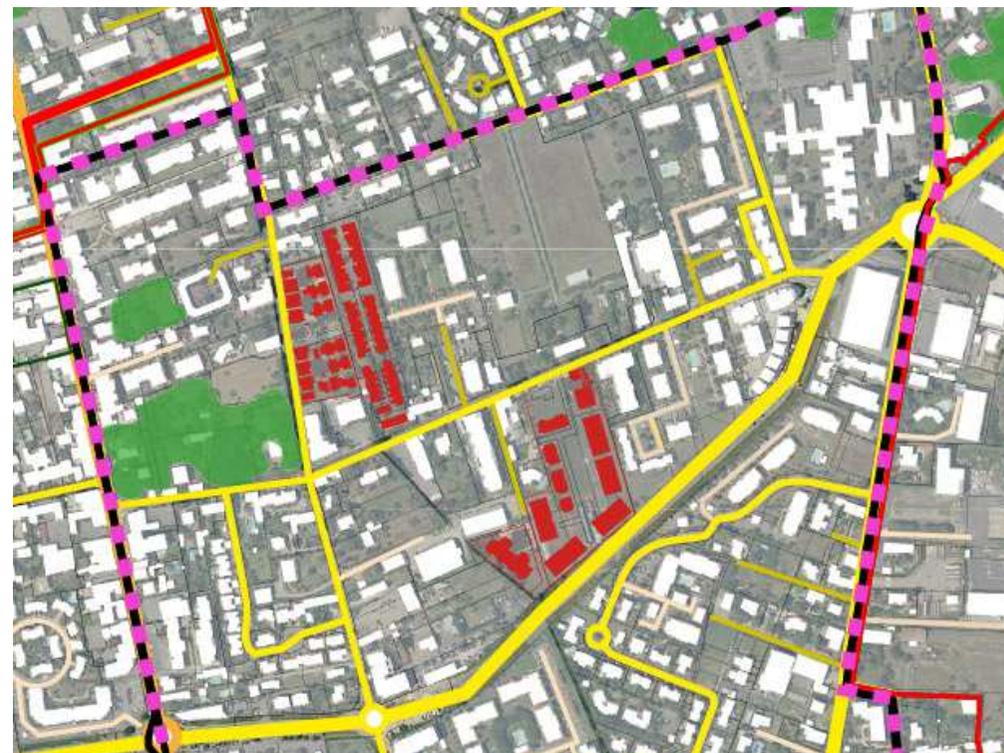
Vue du Chemin Dortis vers l'ouest



### Répondre aux besoins d'équipements publics sur le quartier

Le secteur Nord de Toulouse accueille depuis plusieurs années de nombreuses opérations immobilières, témoins de la forte pression immobilière sur l'ensemble du territoire toulousain. Cette densification urbaine, accompagnée par une croissance de population, renforce la pression sur le secteur en matière d'équipements publics.

Afin de rééquilibrer l'offre territoriale en équipement, le développement d'équipements publics sur ce site constitue donc le principal enjeu d'aménagement du secteur.



La densification du quartier par des nouvelles opérations résidentielles (bâtiments en rouge – permis de construire 2017 - fournis par la Ville de Toulouse)

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

- ▶ Le secteur accueillera les équipements publics suivants :
  - un **groupe scolaire** (maternelle et élémentaire) d'une capacité de 8 à 10 classes et incluant un parking d'exploitation ;
  - un **gymnase** intégrant *a minima* une grande salle d'évolution, deux salles annexes et un parking d'exploitation ;
  - un **parking public mutualisé** d'une cinquantaine de 50 places *a minima* ainsi d'une aire de dépose minute mutualisée.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Le parking mutualisé et le parvis du groupe scolaire (aire de dépose minute mutualisée) devra être paysagé et planté d'arbres pour assurer un couvert végétal suffisant et rendre confortable les cheminements doux.
- ▶ L'aménagement des espaces publics devra faciliter la circulation des piétons (trottoir large et ombragé, implantation d'un double alignement d'arbres, etc.).

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

#### L'implantation et l'orientation

Le groupe scolaire devra rechercher un épannelage de ses hauteurs et une fragmentation de son bâti.

Les façades positionnées en limite des constructions existantes devront présenter une véritable qualité architecturale pour permettre une atténuation des nuisances acoustiques engendrées par l'usage des équipements (cour de récréation, terrain de jeu, etc.).

#### Les espaces extérieurs privés

Le traitement paysager des parkings privés en plein air est préconisé.

Les espaces extérieurs du groupe scolaire et du gymnase ne devront pas être totalement imperméabilisés pour limiter les effets d'îlot de chaleur urbain et permettre un confort d'usage à l'ensemble des futurs usagers.

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Afin de préserver les espaces verts de pleine terre, l'utilisation du foncier pour les constructions devra être optimisée.
- ▶ Un soin particulier sera apporté au traitement des lisières, notamment avec un aménagement paysager végétalisé.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

La création de nouveaux espaces verts devra être conçue en cohérence avec les espaces boisés existants (maillage espaces verts).

Les aménagements devront préserver dans la mesure du possible les haies de l'allée historique nord-sud, ainsi que les sujets arborés repérés dans le schéma de l'OAP.

### Les risques et nuisances

Il s'agira de préserver le secteur des nuisances de la circulation automobile à travers :

- ▶ un aménagement adapté du nouvel axe viaire qui traverse le périmètre (ex : chicane de ralentissement, enrobés acoustiques, etc.)
- ▶ la mise en place de reculs paysagers le long de la nouvelle voie.

### Le confort climatique

- ▶ Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions, les morphologies des bâtiments créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées et les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet de l'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.
- ▶ Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle.

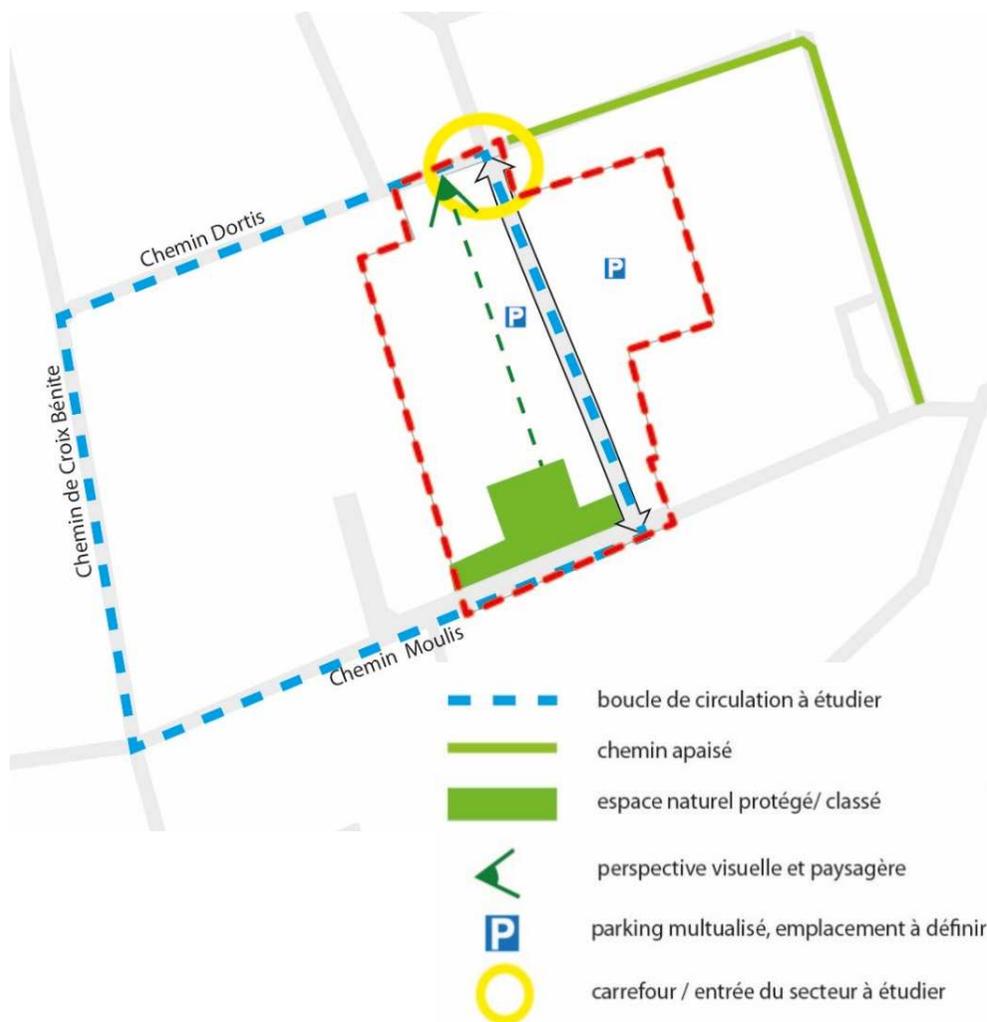
## Déplacements

### Déplacements modes actifs

L'aménagement de l'ensemble des voies nouvelles intégrera les déplacements modes actifs dans un souci de confort d'usages et de qualité paysagère du secteur.

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Création d'une liaison viaire nord-sud pour desservir le site et ses équipements. Cette nouvelle voie sera étudiée en cohérence avec l'organisation de la circulation du secteur. Elle devra s'inscrire dans une étude globale de circulation (cf. schéma ci-après).
- ▶ Création d'au moins un accès par équipement par la nouvelle voie de desserte nord-sud.
- ▶ Requalification du chemin de Dortis afin d'offrir un plus grand confort d'usage tout mode.



## Stationnement

Les parkings publics devront être optimisés et mutualisés pour limiter l'imperméabilisation des sols.

- ▶ L'offre de stationnement sur voirie sera intégrée dans la conception de la future voie nord-sud
- ▶ Les parkings d'exploitation pourront également être mutualisés.
- ▶ Le stationnement destiné aux deux roues sera également intégré.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

#### Assainissement

- ▶ Les réseaux en eaux pluviales et en eaux usées devront être en conformité avec le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- ▶ Systématiquement, les nouvelles architectures de réseaux en eaux usées et en eaux pluviales devront être de type séparatif, aussi bien sur les espaces privés que sur les espaces publics.

#### Eaux usées

- ▶ Les principes de gestion autonome des eaux usées seront systématiquement proscrits.
- ▶ Les effluents eaux usées et eaux vannes provenant des projets devront être systématiquement raccordée aux réseaux métropolitains.

#### Eaux potables

- ▶ La gestion des eaux potables devra être en conformité avec le règlement eaux potables de Toulouse Métropole.

### Eaux pluviales

- ▶ La gestion des eaux pluviales devra être en conformité avec le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

--- 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 |

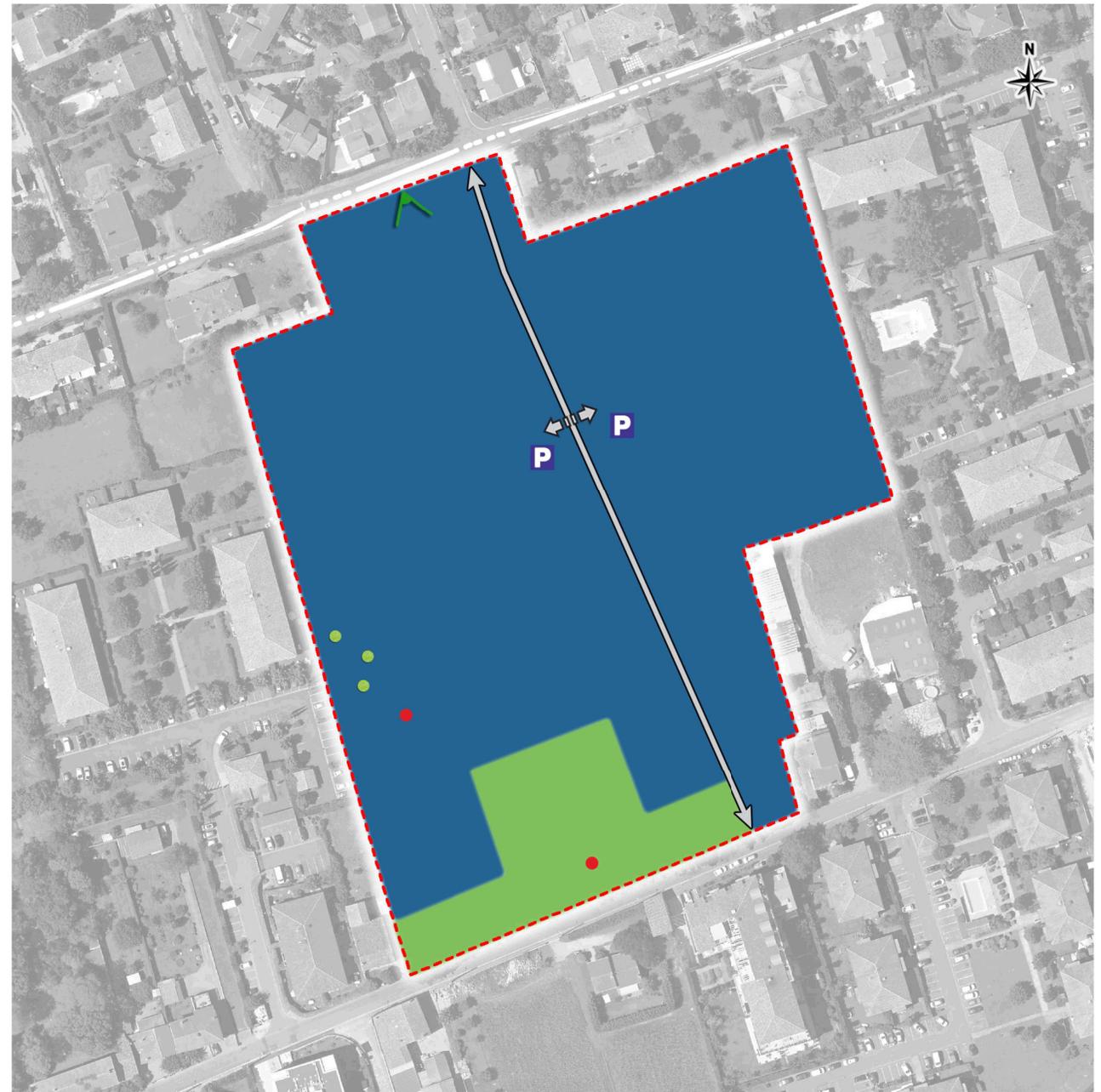
**DÉPLACEMENTS**

**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                     |



# GRAND SELVE

21 hectares



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 3 du Grand Toulouse ;
- ▶ sur le territoire Nord, secteur 3.3 « Lalande – Grand Selve » de la démocratie locale de Toulouse, le long du périphérique Est ;
- ▶ entre Paleficat et Moulis Croix Bénite, la rue de Fleury étant à l'Ouest et la rue des Vignes à l'Est.



## Enjeux

- ▶ **Affirmer un projet urbain cohérent** à quelques minutes du terminus du métro ligne B et du quartier Borderouge.
- ▶ **Conforter la mixité urbaine et fonctionnelle et le lien social** par la création d'une centralité associant services, commerces et équipements publics.
- ▶ **Développer la mixité sociale** par une programmation variée de logements.
- ▶ **Améliorer et compléter le maillage viaire existant**, participer à la création d'une liaison transversale inter quartiers entre Moulis Croix-Bénite et Borderouge.
- ▶ **Faciliter l'usage des modes de déplacements alternatifs** à la voiture par des aménagements en faveur des piétons et des cyclistes.
- ▶ Intégrer les contraintes acoustiques du périphérique.
- ▶ **Assurer une cohérence d'aménagement du projet urbain dans le secteur diffus**, et améliorer les liaisons avec le reste du quartier

## Objectifs

article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ Création d'un espace public central, en lien avec l'école et la maison de quartier, à proximité de l'allée de Grand Selve, offrant une nouvelle centralité. Développement de la vie du quartier à partir de ce point central (maillage, implantation du bâti pour marquer cette place...)
- ▶ Alignement des bâtis sur le domaine public autour de la future place et sur l'avenue de Grand Selve pour structurer l'espace, donner un décor à la place et une optimiser la constructibilité.
- ▶ Les points les plus hauts seront situés autour et à proximité de la place centrale, créant ainsi des points de repère à l'échelle du quartier.
- ▶ Liaison et ouverture du quartier sur les différents axes de connexion présents et à venir (passerelle traversant le périphérique, axe urbain vers le BUN...)
- ▶ Création d'un espace public ouvert vers la passerelle piétons / cycles
- ▶ Mise en place d'un axe urbain vers la rue des Vignes et Paleficat
- ▶ Aménagement d'un merlon d'environ 20-30 mètres le long du périphérique permettant une protection vis-à-vis de cet axe routier, l'aménagement d'une liaison piéton cycle et l'implantation d'un fond de scène paysager
- ▶ Implantation générale des bâtis permettant des perméabilités vers et depuis les cœurs d'îlot, tout en intégrant la contrainte sonore liée au périphérique
- ▶ Prise en compte des notions d'ensoleillement et de vis-à-vis entre les logements pour une préservation du confort et de l'intimité des habitants
- ▶ Intégration des besoins du quartier (résidents, visiteurs) en stationnement aux projets architecturaux et urbains
- ▶ Favoriser la greffe du nouveau quartier par une transition douce des nouvelles constructions vers le tissu existant depuis la place centrale vers les franges.
- ▶ Préservation et valorisation d'éléments d'intérêt patrimonial par les aménagements et les bâtiments les entourant (château et façade de la chapelle). La composition urbaine mise en place s'attachera à mettre en valeur ces éléments remarquables et identitaires du quartier.

## Vocations et typologies

- ▶ Vocation principale d'habitat avec des formes futures d'habitat collectif et/ou individuel dense.
  - ▲ Une typologie d'habitat mixte : logements collectifs, intermédiaires et maisons en bande (l'habitat collectif autour de l'espace public, l'habitat intermédiaire en plots, des maisons de ville, ...)
  - ▲ Une attention particulière portée sur la typologie, la qualité architecturale des logements (conception, matériaux, luminosité, exposition, espaces extérieurs, espaces de rangement,...) et les espaces de desserte dans le but, à terme, de privilégier une occupation par les propriétaires.
- ▶ Des commerces, services à planter autour et aux environs de la place, créant ainsi un pôle de proximité.
- ▶ Affirmation d'une cohérence d'aménagement : vocation des espaces et mixité, qualité urbaine, modalité d'accès, liens avec les quartiers existants, préservation du patrimoine, création d'équipements publics...
- ▶ Tout commerce, service, activité, venant s'implanter dans le quartier, à intégrer dans le tissu à dominante d'habitat, les commerces principalement en pied d'immeuble.

## Orientations programmatiques

- ▶ La place à vocation publique regroupera :
  - ▲ des commerces et services de proximité, implantés autour de la place et dans la rue sud, à terme reliant le Boulevard Urbain Nord (BUN),
  - ▲ une crèche, implantée à proximité du groupe scolaire du Grand-Selve et à proximité de la future place.
- ▶ La production du logement, et notamment social, doit répondre aux objectifs du Plan Local d'Urbanisme, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat.
- ▶ Des jeux pour enfants seront implantés à proximité de la maison de quartier, en accord avec la valorisation paysagère du bassin de rétention.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ Offre d'un cadre de vie de qualité à la population : réalisation d'espaces publics multi usages et multi générationnels (passage, pause, détente, loisirs ...)
- ▶ Mise en place d'un mobilier urbain de qualité
- ▶ Alignement des façades autour de la place centrale et à proximité pour structurer l'espace public.
- ▶ Pour compléter le maillage doux déjà existant, une liaison est/ouest viendra s'implanter le long du périphérique. Un espace de loisirs ou de sport complètera la bande verte centrale. Il se situera sur la pointe ouest du quartier, signal d'entrée vers la passerelle.

## Orientations paysagères

- ▶ Le traitement des abords du périphérique sera intégré aux projets d'aménagement, dans un souci de qualité paysagère et de confort d'usage. De même, le passage vers la passerelle au dessus du périphérique sera soigné, signalant ainsi son accès, et sera précédé d'un espace paysager de qualité où se rencontrent des liaisons douces.
- ▶ Mise en place d'une trame végétale et d'aménagements paysagers autour des liaisons douces.
- ▶ Aménagement d'un merlon de 20 à 30 mètres le long du périphérique permettant une protection vis-à-vis de cet axe routier, limitation de l'impact visuel sur le périphérique. Accompagnement végétal du périphérique : transition paysagère, barrière visuelle et phonique.
- ▶ Conservation et renforcement de la continuité écologique favorable à la nature ordinaire.
- ▶ Création d'une identité paysagère
- ▶ Création d'une centralité : un moyen de revalorisation du quartier
- ▶ Aménagement de la passerelle : une nouvelle perspective sur le territoire, un lien visuel pour les quartiers, des passages pour la faune.

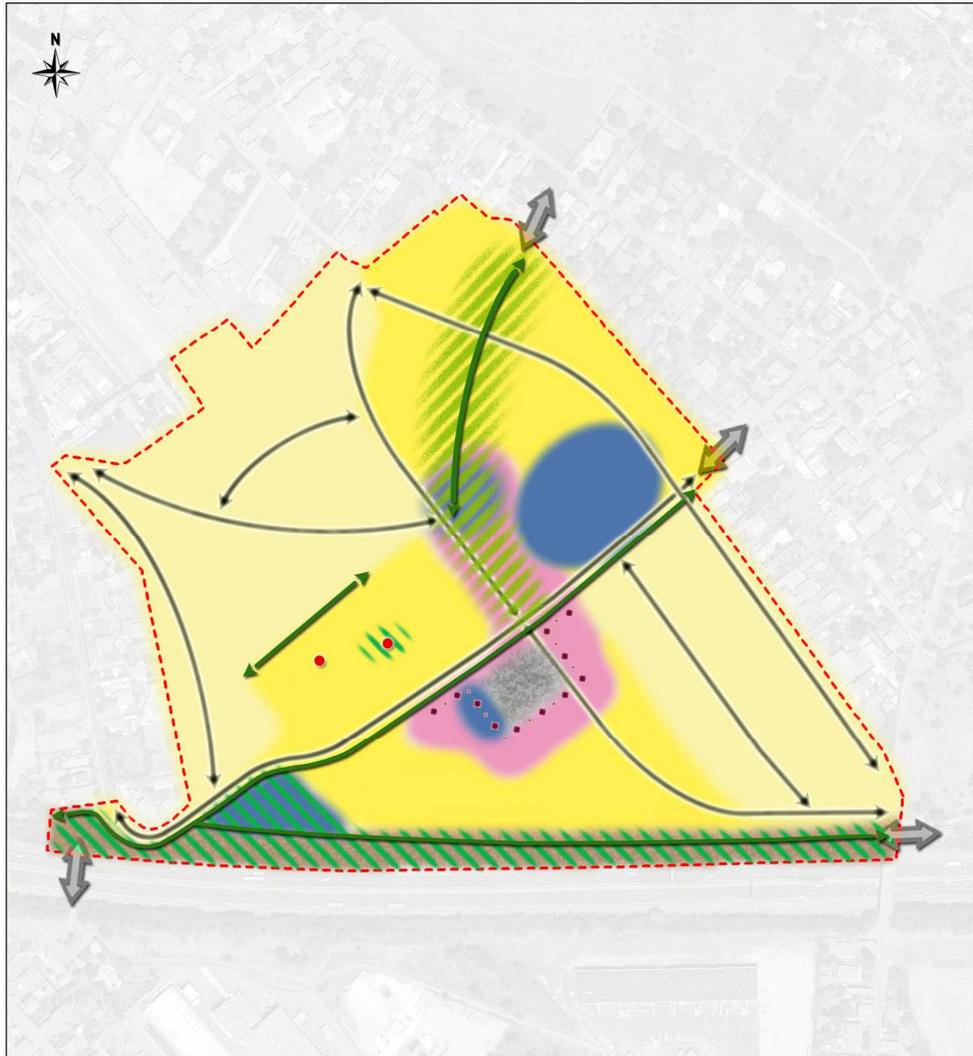
## Réseaux

- ▶ Les nouveaux aménagements devront respecter les principes liés aux rejets des eaux mis en place sur le secteur.

## Déplacements

- ▶ La liaison inter quartiers entre Moulis Croix-Bénite et Borderouge sera assurée.
- ▶ Le traitement des espaces publics et des cheminements encouragera l'utilisation des modes de déplacement doux pour les trajets inter quartiers et de courtes distances (accès aux équipements, services et commerces).
- ▶ Des voies de desserte seront aménagées de manière à y permettre la cohabitation des différents modes de déplacements.
- ▶ Les liens vers Paleficat et le Boulevard Urbain Nord, d'une part, et Moulis Croix Bénite, d'autre part, seront privilégiés.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



**PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

**PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

**PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**

*principes de traitement des interfaces*

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

*principes de dessertes*

-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

*principes de traitement des espaces partagés*

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères



### Situation

107 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ dans le pôle sud de Toulouse Métropole ;
- ▶ dans les quartiers de démocratie locale 6.2 « Pradettes – Lardenne – Basso Cambo » et 6.4 « Saint-Simon » au sud-ouest de la ville de Toulouse ;
- ▶ dans le périmètre d'influence du futur transport en commun en site propre « Boulevard Urbain du Canal Saint-Martory » (BUCSM) ;
- ▶ à proximité du quartier Saint-Simon et des communes de Tournefeuille et Cugnaux.

### 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

- ▶ **Définir des principes de composition urbaine** dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble
- ▶ **Encadrer les conditions de développement et les vocations du secteur**
- ▶ **Accompagnement urbain autour de la plateforme bus du Boulevard Urbain du Canal Saint-Martory**
- ▶ **Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée**
- ▶ **Répondre aux besoins de renforcement des équipements et espaces publics**
- ▶ **Intégration des projets d'infrastructure aux quartiers existants**
- ▶ **Désenclavement du quartier**

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Un quartier mixte** : La création d'un quartier mixte est privilégiée. Il s'agit tout d'abord de conforter la vocation résidentielle du secteur de Guilhermy. Dans le périmètre proche du futur transport en commun en site propre, il est privilégié une logique de renouvellement urbain et de diversification des formes urbaines, en particulier autour de la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire et de la voie de desserte qui lui est liée. A dominante habitat, ce secteur pourra accueillir au moins un équipement public, des commerces de proximité et des services. Par ailleurs, il convient de pouvoir conforter la mixité fonctionnelle le long de la rocade Arc en ciel depuis le rond-point Eisenhower ainsi que le long de la voie en site propre.
- ▶ **Equipements publics, activités** : Equipements à créer : le projet devra permettre l'implantation d'équipements publics rendus nécessaires pour l'accueil de futurs habitants mais aussi pour satisfaire les besoins des populations actuelles du quartier Guilhermy et Saint Simon. L'OAP identifie les secteurs pour la réalisation de plusieurs équipements publics dont au moins un groupe scolaire supplémentaire et potentiellement un équipement sportif et/ou de loisirs.
- ▶ **Equipements existants** : Il s'agit aussi de définir des orientations concernant la desserte de la base de loisirs de la Ramée depuis Eisenhower. L'accessibilité de cet équipement communautaire structurant à l'échelle de l'agglomération doit être confortée et qualifiée.
- ▶ **Principes patrimoniaux et paysagers** : Sur un territoire qui connaît une dynamique de développement et d'urbanisation soutenue, il s'agit de proposer une alternative à la densification urbaine à travers la mise en place d'une structure paysagère pérenne qui définisse des principes de développement et de composition urbaine de Guilhermy. Les pourtours de l'infrastructure de transports en commun sont le support de la création d'une nouvelle trame paysagère. Cet espace ouvert pourra être le support d'aménagements légers. L'ensemble de ces programmations doit permettre de maintenir l'identité de faubourg le long du chemin de Guilhermy. Enfin le long de la rocade Arc en ciel, il convient de préserver des terrains afin d'y encadrer la constructibilité, notamment autour de la future infrastructure BUCSM, et d'éviter un front urbain bâti continu. Un schéma directeur réalisé par Toulouse Métropole précisera ces principes d'aménagement, leur qualification gabarits et nature (publics, privés...).
- ▶ **Maillage** : le maillage ainsi que les conditions de desserte doivent être confortés préalablement à l'engagement ou à la poursuite de l'urbanisation du secteur Guilhermy. Les voies à conforter ou à créer sont :
  - soit repérées par le présent schéma de l'OAP en identifiant les voiries à réaliser ou à requalifier
  - soit par l'institution d'outils réglementaires de type « emplacement réservé » ou « servitude pour voirie. Le désenclavement du secteur est un préalable à l'urbanisation de ce secteur car représentant l'une des composantes majeures du projet.
  - Afin de ne pas augmenter les conflits d'usages sur la route de Saint-Simon, certains accès identifiés initialement sont supprimés. Le chemin de Licard et surtout Guilhermy ont vocation à assurer la desserte du secteur.
- ▶ **Principes de traitement des espaces partagés** : La création d'espaces publics est un enjeu important de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'identification de trames vertes au sein de l'OAP constitue un des éléments de composition du projet. Elles permettent l'implantation d'aménagements publics à l'échelle du quartier. Elles sont associées à la requalification de voies anciennes ou nouvelles pour caractériser les espaces publics.
- ▶ **La création d'un nouvel espace à dominante piétonne en lien avec le groupe scolaire** est à réaliser depuis le chemin de Guilhermy, l'impasse de Las Brugues étant insuffisante dans son dimensionnement actuel.
- ▶ **La création de voiries et réseaux est rendue nécessaire pour le développement urbain du secteur**, répondre au déficit d'équipements existants et favoriser l'accès modes doux aux équipements publics et aux transports en commun.

## Vocations et typologies

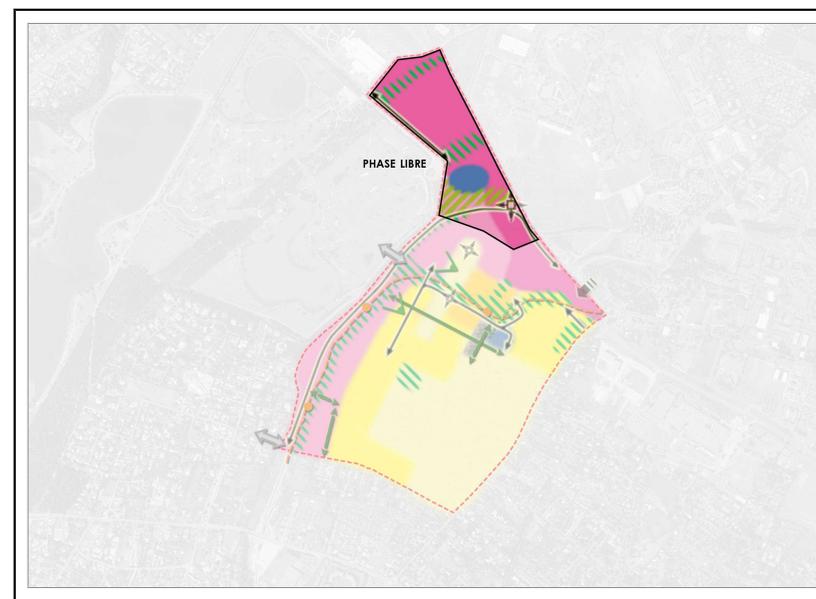
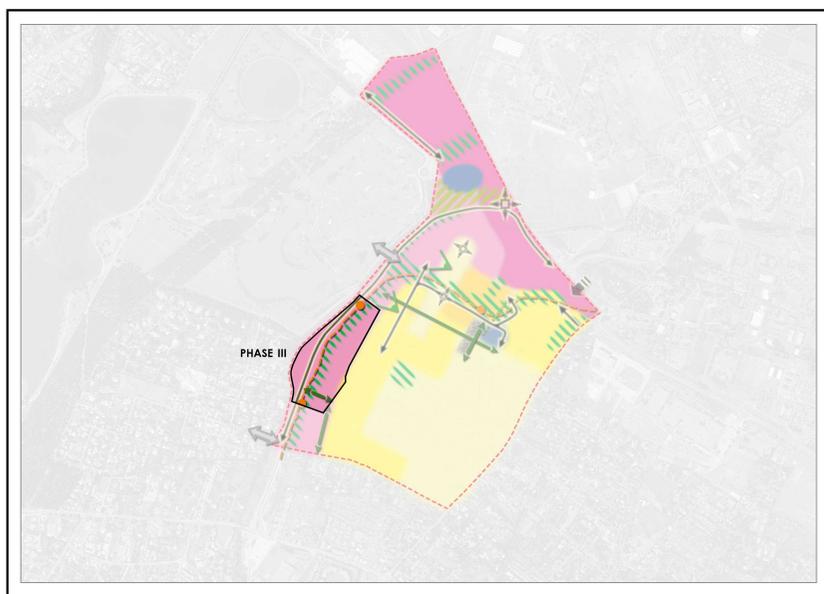
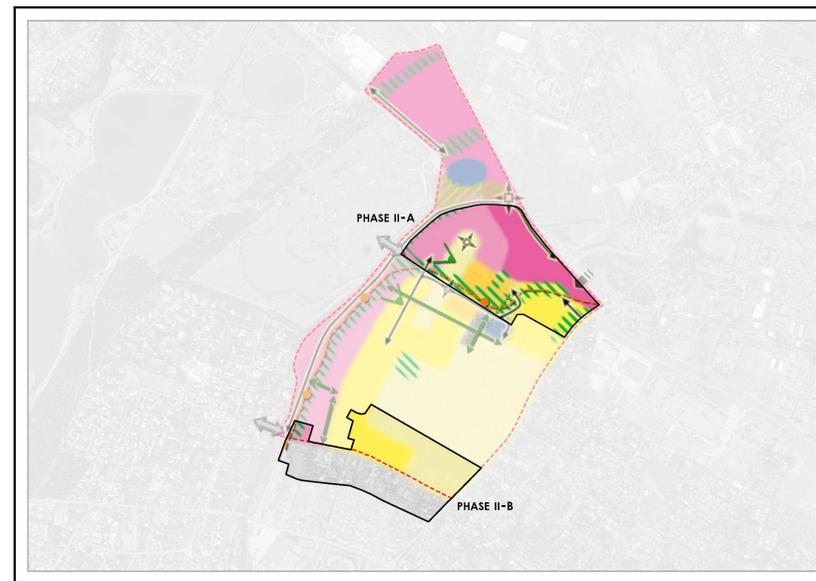
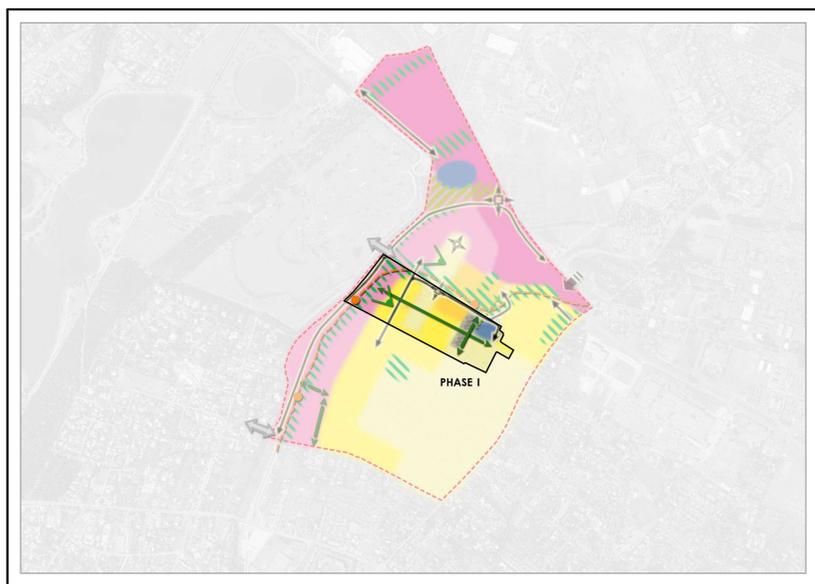
- ▶ **Principe d'intensité faible** : de 0 m à 7 m environ
- ▶ **Principe d'intensité moyenne** : de 0 m à 14 m environ
- ▶ **Principe d'intensité forte** : de 0 m à 25 m environ
  
- ▶ **Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine**, des formes urbaines plus diverses et plus compactes sont à privilégier. L'offre de logement sera diversifiée. Le logement intermédiaire et les petits collectifs constitueront la typologie dominante. La réalisation d'habitat groupé ou en bandes est rendue possible et souhaitée sur certains secteurs. A Las Brugues, à proximité du TCSP, des logements collectifs sont privilégiés.
- ▶ **Dans une logique de projet d'éco quartier**, des dispositifs techniques liés à cette démarche pourront être réalisés dès lors qu'ils participent d'une démarche de labellisation à l'échelle du bâtiment ou éventuellement pour des opérations à l'échelle du quartier. Les hauteurs de ce cœur de projet seront comprises entre 0 mètre et 18,50 mètres environ.
- ▶ **Sur le secteur à dominante de mixité fonctionnelle**, les hauteurs pourront varier de 0 mètre à 25 mètres environ pour permettre notamment la réalisation d'un linéaire bâti tertiaire le long de l'avenue du Général Eisenhower.
- ▶ Sur **le secteur de la porte d'entrée de la Ramée** et/ ou de l'espace à dominante de mixité fonctionnelle, un équipement structurant dépassant le rayonnement et l'influence du quartier peut être admis dès lors qu'il est compatible avec les autres principes et conditions d'aménagement de la zone.

## Orientations programmatiques

### Programme prévisionnel estimatif

- ▶ Une diversité de logements (privés, sociaux, location, accession) et de typologies sera recherchée.
- ▶ Au moins un groupe scolaire, et un ou plusieurs autres équipements à terme.
- ▶ Un confortement de la vocation d'habitat dans le secteur compris entre l'impasse de Guilhermy et le chemin de Guilhermy devra permettre d'éviter le développement et l'implantation d'activités devant trouver une localisation préférentielle autour de l'avenue du Général Eisenhower.
- ▶ Pour garantir un développement urbain progressif, des **principes de phasage des opérations d'aménagements** prévoient que la réalisation des équipements publics d'infrastructure de la première phase conditionne l'engagement de la suivante.
- ▶ Ainsi, l'urbanisation de la deuxième phase peut démarrer dès lors : que 80 % des déclarations attestent l'achèvement et la conformité des travaux de la phase I ; et que les voies principales de phase suivante sont définies techniquement et inscrites financièrement.
- ▶ Les phases se déroulent de la manière suivante :
  - **Phase I** : développement autour de la nouvelle centralité
  - **Phase II : A)** développement au nord de la voie de bus en site propre et / ou **B)** développement aux abords du chemin Tucaut
  - **Phase III** : développement le long du BUCSM
  - **Phase Libre** : développement sur le secteur Rocade – Eisenhower

Illustration des principes de phasage



## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **La réalisation d'une placette est prévue** au niveau de la rue Las Brugues, aux abords du nouveau groupe scolaire Guilhermy récemment réalisé. Elle aura donc vocation à constituer une micro-centralité de quartier.
- ▶ **Les voies de liaisons spécifiques aux modes de déplacement actifs, piétons et cycles, devront être qualitatives.**
- ▶ **Les principales liaisons** sont les suivantes:
  - **d'est en ouest** : depuis la route de Saint-Simon, via le groupe scolaire, la place puis vers la Base de la Ramée ; le long du chemin de Guilhermy
  - **du sud au nord** : de la rue Las Brugues et l'arrêt de bus vers l'avenue du Général Monsabert ; de la rue Las Brugues à l'embranchement de la route de Saint-Simon ; le long de la voie de bus en site et/ou le long de la rue Harchenko et impasse Guilhermy ; le passage par l'impasse de Dine vers le chemin Licard
- ▶ Une liaison entre le chemin Licard, là où est prévu le futur arrêt de bus, et le chemin du Grillou est fortement envisagée.

## Orientations paysagères

- ▶ **Le canal Saint-Martory sera préservé et mis en valeur** en limitant toute possibilité de construction de bâtiment ou d'aménagement entraînant une forte minéralisation des sols ou touchant aux espaces de pleine terre. Des interventions visant à conforter la trame paysagère par des plantations sont admises dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Les formes urbaines, à proximité du chemin de Guilhermy, devront participer au maintien d'une trame de faubourg**, particulière à ce secteur, et constituant son identité. La constructibilité sera encadrée. Un paysagement ou un maintien des espaces verts est souhaité. Le canalet du ruisseau le long du chemin de Guilhermy doit être protégé : il peut faire uniquement l'objet d'aménagements ponctuels visant à conforter les espaces publics et/ou les plantations. Sa fonction hydraulique est à maintenir.
- ▶ **La porte d'entrée de la base de loisirs de la Ramée est qualifiée en maintenant une trame verte** où seule sera admise la réalisation d'équipements rendus nécessaires à la réalisation d'un équipement public. Des perméabilités visuelles sont à maintenir dans tous les cas.
- ▶ **Un projet d'ensemble « plan paysager » devra être réalisé sur l'ensemble des terrains destinés à être urbanisés** afin d'en souligner la cohérence d'ensemble. Les alignements d'arbres remarquables intégrés au projet d'ensemble seront préservés.
- ▶ **La trame bocagère identifiée (secteur de Las Brugues) est à maintenir ou à reconstituer.** Tout impact direct ou indirect devra faire l'objet d'un plan paysager de détail précisant l'impact éventuel et les mesures compensatoires prévues.
- ▶ **Les éléments de bâti d'intérêt patrimonial** recensés ci-après doivent être préservés dans leur aspect architectural pour conserver l'identité qualitative du site. Les démolitions des bâtiments listés ne sont donc pas envisageables, seules les réhabilitations ayant pour objet de valoriser ce patrimoine sont acceptées.
- ▶ Le classement de ces éléments bâtis Élément Bâti Protégé (EBP) et leurs espaces plantés environnants en Espaces Boisés Classés (EBP) ou en Espaces verts protégés (EVP) fait partie intégrante du projet de l'OAP.
- ▶ Ainsi, les bâtiments à préserver sont les suivants :
  - Sur la route de Saint-Simon, les numéros 21, 27, 35, 37-39, 41, 47, 61, 63, 75, et 79
  - Sur le Chemin de Guilhermy, les numéros 33, 51, 61, 62, 65, 75 et 77
  - L'ensemble de maisons adressées au numéro 23 impasse des Réfractaires et Maquisards, ainsi qu'au numéro 31 chemin Licard.

Patrimoine bâti et végétal

PLAN DES ELEMENTS DE PATRIMOINE URBAIN ET VEGETAL \_ GUILHERMY

Légende

*Paysage urbain et végétal*

-  EVP existant
-  Espaces verts à préserver
-  Espaces boisés à conforter
-  Arbres remarquables
-  Bâti patrimonial à préserver



|   |   |   |  |   |
|---|---|---|--|---|
|  | <p><b>AGENCE COT</b><br/>architecture<br/>urbanisme<br/>paysage</p> | <p><b>TOULOUSE MÉTROPOLE</b><br/>Plan guide de développement urbain _ Guilhermy</p> | <p>Échelle 1 / 2 500<sup>ème</sup></p> |  |
|---|---|---|--|---|

## Réseaux

### Voirie

- ▶ Dans un souci de **cohérence de forme urbaine et de fonctionnement**, il est envisagé de réaménager ponctuellement certaines voiries existantes afin de répondre aux besoins de déplacement et d'accessibilité. De plus, le maillage actuel doit être complété par la réalisation de nouvelles voies afin de permettre la desserte des secteurs résidentiels existants et de ceux à venir.
- ▶ De façon générale, **les voies en impasse seront évitées** de façon à limiter les enclavements. Le positionnement de ces voies impactera le moins possible les parcelles privées limitrophes ainsi que les bâtiments d'activités économiques existants. Leur gabarit sera adapté à leur fonction de desserte et non pas de transit.
- ▶ Les principaux aménagements prévus en corrélation avec le **phasage du développement urbain** présenté plus haut sont les suivants :
- ▶ **Phase I** : prolongement de la rue Las Brugues et création d'un carrefour (C1) au droit de la SA La Garonne ; élargissement du chemin de Guilhermy ; création d'une voie de desserte et maillage réseaux vers embranchement route de Saint-Simon
- ▶ **Phase II** : A) création d'une voie depuis la phase I reliant Eisenhower ; création d'un carrefour chemin de Guilhermy ; les caractéristiques d'implantation et de configuration de cette voirie restent à réaliser. Tout développement même ponctuel ne peut être engagé sur ce secteur II-A en l'absence de définition, de programmation et de financement de cette voie.
- ▶ **B)** requalification du chemin Licard, création d'un maillage depuis le Chemin de Guilhermy jusqu'au chemin Licard, entre les rues Simone Signoret, Tino Rossi et en prolongeant l'impasse Deloume ; aménagement de l'accès chemin Licard vers le nouvel arrêt de bus
- ▶ **Phase III** : Requalification complète de l'impasse de Guilhermy et de la rue Harchenko ; à terme, requalification de l'impasse de Diane
- ▶ L'OAP intègre le projet de réalisation du **Boulevard Urbain BUCSM**, anciennement compétence du Conseil Général et dorénavant Toulouse Métropole. Ainsi, la réalisation d'une infrastructure à terme en tant que liaison entre Cugnaux et Toulouse doit être préservée mais les modalités restent à définir.
- ▶ Ce BUCSM, longeant le secteur Guilhermy, ne constitue pas nécessairement une voirie de desserte du quartier.

### Réseaux

- ▶ **Le développement et le maillage du réseau existant** constituent un des éléments nécessaires à la réalisation d'un projet urbain sur ce secteur. Les réseaux liés aux technologies de l'information et de la communication devront être confortés, en particulier sur le secteur de mixité fonctionnelle.
- ▶ **Des équipements spécifiques sont envisagés** en accompagnement du développement urbain. Les réseaux participants d'une démarche écoquartier (énergie, cycle de l'eau) peuvent être admis dès lors qu'ils participent du développement des besoins du secteur.

## Déplacements

- ▶ **L'accès modes actifs vers la plateforme bus et les arrêts de transport en commun est privilégié**, notamment pour atteindre les trois arrêts de bus en site propre et la voie cyclable qui fait partie intégrante de cette infrastructure.
- ▶ Au sein du périmètre de l'OAP, les voies modes actifs viennent compléter et faciliter les circulations entre les différents secteurs de l'OAP, en particulier pour assurer une meilleure desserte du groupe scolaire.

## PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

## PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

## PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

### principes de traitement des interfaces

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

### principes de dessertes

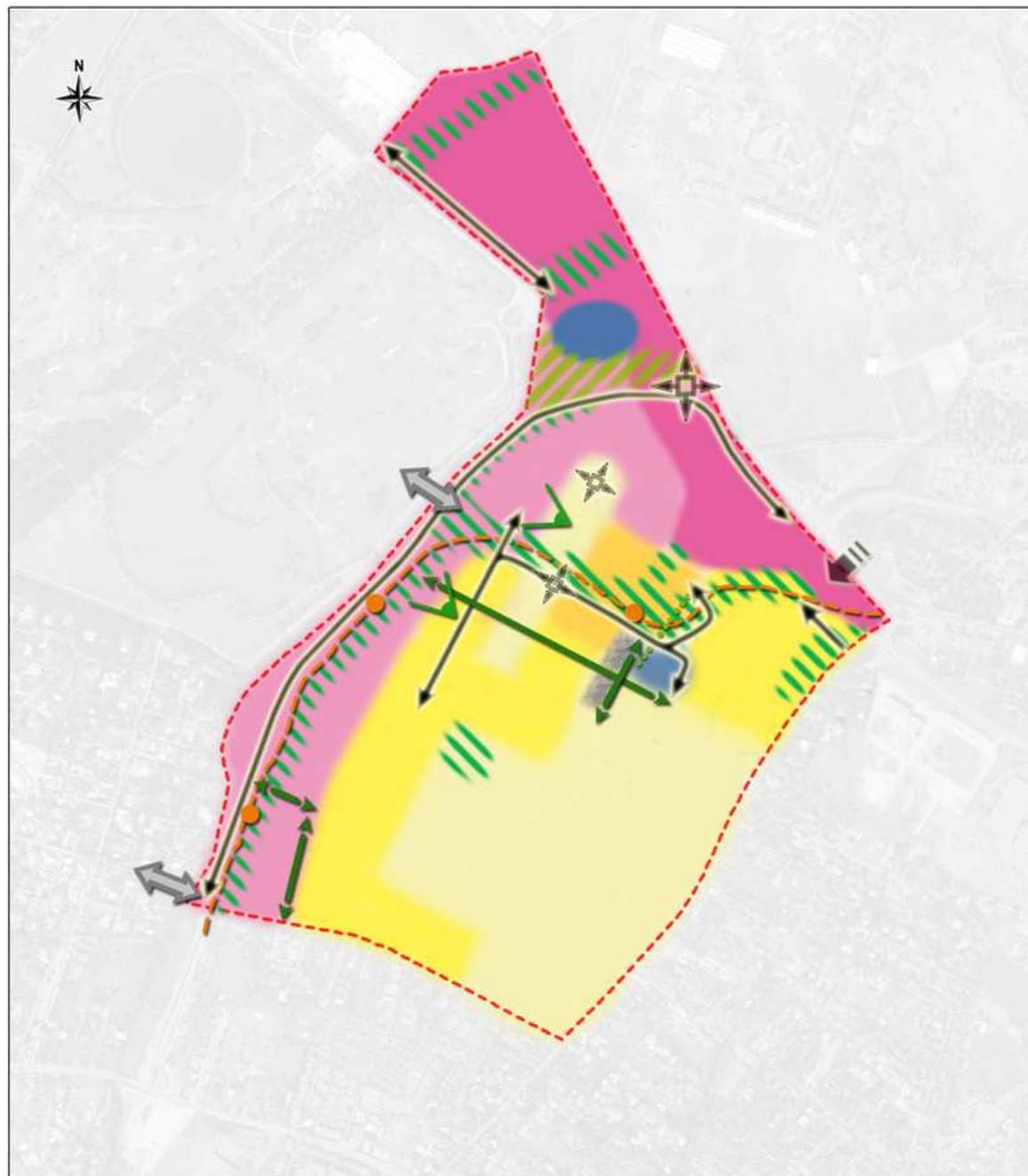
-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

### principes de traitement des espaces partagés

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

## PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères







## Situation

84 ha

- ▶ Le territoire de l'OAP est situé au nord de Toulouse, entre le périphérique (A62) au nord et la voie ferrée Toulouse – Bordeaux au sud, entre les quartiers de Lalande à l'ouest, de Borderouge à l'est, et de La Vache au sud. Il est desservi par la station « Trois Cocus » de la ligne B du métro, et à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ». Il est traversé par la route de Launaguët, le chemin des Izards, les rues Van Dyck et des Chamois, la rue du Colonel Paillolle, les chemins d'Audibert et de Lanusse.
- ▶ Il comprend une partie de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Borderouge et une partie du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) « Izards – La Vache ». A ce titre, il est concerné par le Contrat de Ville 2015 – 2020 et le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2014-2024 (NPNRU).

## 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

## Enjeux et objectifs du projet

L'OAP « Izards – Trois Cocus » initiale a été créée lors de la révision du PLU de Toulouse approuvée le 27 juin 2013. Elle traduit un projet de renouvellement urbain et de rénovation de cités d'habitat social dégradées, porté par la collectivité et ses partenaires, à proximité d'une zone agricole maraîchère dont le maintien a été garanti par le classement en zone A. Face à la pression foncière observée sur le secteur Nord toulousain, les politiques publiques de renouvellement urbain et de préservation du patrimoine bâti et naturel motivent un projet urbain global cohérent sur un territoire étendu, pour un développement durable de la métropole toulousaine.

Les enjeux de l'OAP sont les suivants :

- Renouveler et réhabiliter les cités d'habitat social, pour les unir au sein d'un même quartier ;
- Maintenir et développer une activité agricole urbaine ;
- Relier le quartier avec les quartiers voisins de Borderouge et Lalande, ménager une transition construite en intégrant le tissu urbain existant ;
- Constituer des continuités entre les différentes parties du quartier, dans la forme urbaine, l'aménagement de l'espace public et le paysage ;
- Considérer l'ossature verte Nord-Sud comme une nouvelle « centralité de nature » du quartier structurant la TVB à l'échelle du territoire ;
- Fabriquer un réseau d'espaces publics passants et animés ;
- Réaménager et développer un « cœur de quartier » animé autour des places Micoulaud et des Trois Cocus ;
- Répartir les nouveaux logements de manière diversifiée et équilibrée, pour créer une nouvelle mixité sociale.

Le périmètre du quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) « Izards / La Vache » a été défini par décret du 30 décembre 2014. Le projet urbain s'inscrit donc dans le Contrat de Ville de Toulouse Métropole signé le 15 juillet 2015. Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), ce quartier prioritaire a été retenu par l'Agence National de la Rénovation Urbaine (ANRU) comme un Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR), qui fera l'objet d'une convention de renouvellement urbain.

Selon le cadrage du NPNRU, les porteurs de projet doivent prendre en compte les six fondamentaux suivants pour concevoir les projets et conduire leur action sur les territoires concernés :

- Augmenter la diversité de l'habitat,
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique,
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion.

Le protocole de préfiguration signé le 13 mai 2016, annexé au Contrat de Ville, précise pour chacun des six quartiers en renouvellement urbain de Toulouse Métropole, en quoi le projet métropolitain répond à ces fondamentaux, ainsi que les objectifs et résultats attendus pour l'évolution de ces quartiers à 2020-2030.

Pour le PRIR « Izards – Trois Cocus / La Vache », il s'agit de poursuivre le projet de renouvellement urbain engagé sur le quartier Izards – Trois Cocus, faisant l'objet de la présente OAP, tout en planifiant la stratégie à 15 ans et les prochaines tranches opérationnelles dans le cadre de la future convention de renouvellement urbain.

D'ores et déjà, les objectifs stratégiques et opérationnels suivants ont été définis dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU :

### Objectifs stratégiques en matière de renouvellement urbain

Déoulant du parti d'aménagement proposé par l'agence OBRAS & associés, les objectifs du PRU retenus par la collectivité visent à proposer de nouvelles conditions de vie aux habitants actuels et futurs, dans un environnement durable :

- **Un quartier renouvelé entre ville et nature, qui révèle son identité maraîchère** : l'alliance de la « Ville Intense » qui, autour du métro, offre les fonctions et les services communautaires de la ville active, et de la « Ville Nature » qui, dans le secteur maraîcher, offrira une respiration essentielle à la qualité de vie des habitants et rayonne à l'échelle métropolitaine. Ces deux entités seront reliées par une "ossature verte" jalonnée d'espaces publics qualitatifs.
- **Un quartier durable et attractif**, grâce aux qualités environnementales et d'usages de ses constructions et de ses espaces publics en renforçant la place de la nature en ville, support d'animation et cohésion sociale, confort climatique, identité, biodiversité...

- **Un projet construit avec les habitants, usagers et acteurs locaux du quartier**, pour renouer le dialogue entre les habitants des différents secteurs du quartier et les institutions.
- **Un quartier solidaire et ouvert**, sur les quartiers voisins de Borderouge, Lalande et la Vache.

**Objectifs opérationnels du projet de renouvellement urbain à l’horizon 2030**

- Réinscrire le quartier des Izards dans le secteur nord toulousain.
- Poursuivre les efforts de pacification du quartier, dans le cadre de la ZSP.
- Redynamiser le lieu de vie central du quartier, en intensifiant la mixité fonctionnelle.
- Poursuivre la requalification des espaces publics majeurs et de proximité, en s'appuyant sur la trame verte Nord-Sud et Est-Ouest.
- Conforter le processus de diversification et de ré-attractivité des logements,
- Poursuivre la remise à niveau des équipements publics existants et en créer de nouveaux pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Définir une programmation d'activités économiques créatrices d'emplois.

Le projet de renouvellement urbain a pour objectif de désenclaver les différents secteurs du site, initialement refermés sur eux-mêmes. Les démolitions-reconstructions et les aménagements conduiront à un remaillage et un remodelage complets du quartier. A ce stade, les objectifs opérationnels à 2030 se déclinent ainsi par secteurs, localisés sur la carte ci-contre :

- **Cité Blanche / Chamois – Micouveau** : désenclaver et pacifier le cœur de quartier, en créant une nouvelle liaison inter-quartiers vers Lalande et un nouvel espace vert qualitatif accessible à tous, nécessaires aux reconstructions sur l'emprise de la Cité Blanche démolie ;
- **Cœur de quartier Micoulaud - Trois-Cocus** : intensifier la mixité logements - commerces – services, créer des liaisons inter-quartiers vers Borderouge, maîtriser et / ou encadrer le renouvellement des franges du quartier prioritaire constituées d’un bâti vétuste ;
- **Cité des Izards** : aller au bout du renouvellement du bâti, adapter la densité à l'environnement, diversifier l'habitat, pacifier les espaces publics / collectifs, changer l'image du quartier ;

- **Cité des Violettes** : renouveler l'ensemble du bâti très dégradé, définir la stratégie de relogement des ménages sédentarisés ;
- **Raphaël - Van Dyck** : requalifier les logements sociaux existants, notamment en améliorant leur efficacité énergétique ;
- **Secteur maraîcher** : créer des liaisons inter-quartiers entre Lalande et Borderouge et rendre accessible ce poumon vert, mettre en valeur son potentiel de rayonnement métropolitain, développer l'agriculture urbaine, ainsi que des activités sociales et économiques complémentaires.

D'autre part, les franges du QPV (route de Launaguet, chemins des Izards et de Lanusse, rues Durand, Rostand et Renan, impasse Vitry...) connaissent une forte dynamique d'urbanisation dans le secteur diffus, où le foncier n'est pas maîtrisé par la collectivité ou ses partenaires.

D'éventuels nouveaux projets d'initiative privée sont susceptibles de rendre plus onéreux, voire d'empêcher la réalisation des travaux d'aménagement des équipements publics structurants, et pourraient obérer les conditions de réalisation du projet de renouvellement urbain.

D'autre part, des opérations immobilières « non maîtrisées » peuvent entrer en concurrence avec des opérations en cœur de quartier et risquer de créer une offre de logements en accession supérieure à la demande.

Au regard de ces enjeux, le Conseil Métropolitain du 30 juin 2016 a instauré un périmètre de sursis à statuer sur la bande des 300 m autour du QPV, élargi à la marge de manière à garantir une cohérence du renouvellement à l'interface avec les quartiers voisins de Lalande, Borderouge et La Vache.

En complément de la présente OAP, cet outil permettra à la collectivité de négocier avec les porteurs de projets le plus en amont possible sur l'opportunité, le phasage et/ou la programmation de chaque opération.

**Périmètre de l’OAP « Izards – Trois Cocus » :**

**Superposition du périmètre du Quartier Prioritaire « Izards – La Vache »**

## Plan de localisation des secteurs opérationnels



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

#### Mixité fonctionnelle :

- ▶ De manière générale, **favoriser la mixité fonctionnelle sur tout le quartier**, en diversifiant autant que possible la programmation des opérations de (re)construction sur chaque secteur opérationnel : logements, commerces, activités économiques, services, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux associatifs ou pour l'Economie Sociale et Solidaire, « tiers-lieux »...
- ▶ **Secteur de mixité fonctionnelle « Cœur de Quartier Micoulaud - Trois Cocus »** : Renforcer l'intensité urbaine et l'animation autour du métro, tout en maintenant et en développant les qualités de la « vie de quartier à échelle humaine » existante ; Rechercher une grande variété d'usages et de fonctions attachés à cette centralité (logements, commerces, services et équipements..., espaces publics animés, partage des usages entre les axes de déplacements structurants et les voies de dessertes plus confidentielles...); Allier la qualité résidentielle et la vie de quartier ; Concentrer les commerces de proximité en rez-de-chaussée des nouvelles constructions autour de la place Micoulaud, pour assurer leur viabilité économique ; Favoriser l'implantation de services, voire d'activités économiques « résidentielles », en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments sur l'ensemble du « Cœur de Quartier ». Lorsque cela n'est pas possible, on cherchera à employer des dispositifs architecturaux permettant de créer des « façades ouvertes et animées » sur l'espace public, par exemple des transparences sur les cœurs d'îlots, des halls d'immeubles, des locaux vitrés ou ajourés en rez-de-chaussée (vélos, poubelles, pièces communes...), et l'on évitera autant que possible les murs pleins. Limités autant que possible, les logements éventuels en rez-de-chaussée devront être surélevés par rapport à l'espace public, pour éviter les vues directes sur les pièces de vie.
- ▶ **Secteur de mixité fonctionnelle aux franges du « Secteur Maraîcher »** : en complément de l'agriculture, développer des activités diversifiées aux interfaces entre le secteur maraîcher et le tissu urbain existant, de part et d'autre de la route de Launaguet et du chemin des Izards, pour renforcer l'attractivité de ce secteur depuis l'extérieur.

#### Logements :

- ▶ **A terme, atteindre l'objectif général de mixité sociale fixé par l'Etat dans le cadre du NPNRU, à savoir de passer sous le seuil de 50% de logements locatifs sociaux dans le QPV**, en priorité par le biais des opérations de démolitions - reconstructions sur les secteurs opérationnels maîtrisés par les bailleurs sociaux (Cité des Izards, Cité des Violettes, Cité Blanche).

- ▶ **Mettre en œuvre le programme de renouvellement global suivant** sur les secteurs opérationnels maîtrisés par la collectivité et ses partenaires (Cité des Izards, Cité des Violettes, Cité Blanche, parties des îlots Micoulaud et Trois Cocus situées dans la ZAC de Borderouge, fonciers maîtrisés par la collectivité dans le secteur maraîcher) : **démolition de 375 logements locatifs sociaux, (re)construction d'environ 1300 logements neufs, soit un solde positif d'environ 900 logements.**
- ▶ Le programme précité ne comprend pas les logements pouvant être construits dans le cadre d'opérations immobilières d'initiative privée en dehors des secteurs opérationnels, aux franges des quartiers voisins (route de Launaguet, chemin des Izards et de Lanusse, rues Rostand et Renan, impasse Vitry...), que la collectivité souhaite encadrer autant que possible, notamment par le biais de la présente OAP.
- ▶ **Répartir la programmation des logements** d'initiative « publique » et « privée » dans l'espace, de manière cohérente sur l'ensemble du périmètre de l'OAP. **Phaser et coordonner** la réalisation des opérations immobilières dans le temps, pour optimiser la commercialisation des logements et éviter les phénomènes de concurrence, en négociant avec les porteurs de projets le plus en amont possible.
- ▶ **Réhabiliter, voire résidentialiser si nécessaire, les logements locatifs sociaux maintenus** (résidences des Chamois – Micoulaud et Van Dyck, « tour » de la Cité des Izards...).
- ▶ Accompagner la réhabilitation des copropriétés privées sur le chemin d'Audibert.
- ▶ **Favoriser l'accession à la propriété**, dont sociale, en produisant des logements avec des prix de commercialisation compétitifs sur le marché local de l'immobilier.
- ▶ **Produire des logements de grande qualité** de conception et d'usage pour favoriser leur acquisition par des propriétaires occupants et des familles.
- ▶ Proposer des produits d'habitat spécifique, tels que l'habitat participatif, ou des logements pour les seniors ou les étudiants, et d'une manière plus générale, des opérations innovantes concurrentielles.
- ▶ A l'échelle de l'ensemble du quartier, **rechercher une mixité de formes urbaines et une diversité de typologies de logements** (collectifs, petits collectifs, intermédiaires et/ou individuels denses) pour attirer de nouveaux habitants et répondre aux attentes des ménages de tous types de profils socio-économiques.
- ▶ Concentrer la construction de logements collectifs / petits collectifs et intermédiaires au sud du quartier (Cité des Izards, îlots Micoulaud et Trois Cocus, Cité Blanche...), pour créer un cœur de quartier animé et attractif à proximité des transports en commun.

- ▶ Au centre (Cité des Violettes...), privilégier la construction de logements intermédiaires et/ou individuels denses, en cohérence avec le tissu pavillonnaire voisin (rues des Violettes, Fragonard, des Cerisiers...), profitant d'un cadre de vie « aéré » le long de l'ossature verte et à proximité des stades.
- ▶ Au nord (Secteur Maraîcher et ses franges), développer le concept des « champs habités » en favorisant la construction modérée de logements intermédiaires et/ou individuels denses, ponctuellement collectifs, innovants et attractifs, cohabitant avec l'agriculture et profitant des vues dégagées sur les espaces cultivés.

#### Équipements publics ou d'intérêt collectif :

- ▶ **Redimensionner et/ou réhabiliter les équipements publics ou d'intérêt collectif existants, et en créer de nouveaux si besoin**, pour répondre aux besoins de la population existante et de la nouvelle population à venir.
- ▶ **Conforter les équipements publics existants au sud et au centre du quartier**, en valorisant les espaces publics attenants.
- ▶ **Compléter le pôle d'équipements publics existants de l'îlot Renan**, avec la création d'un Centre Petite Enfance, d'un Accueil Jeunes et de locaux pour la Réussite Educative. Améliorer sa desserte et son accessibilité pour tous les modes de déplacements (élargissement des trottoirs, création de liaisons piétons-cycles, optimisation du stationnement, organisation de la dépose-minute...).
- ▶ **Mettre en valeur la qualité patrimoniale de certains équipements** existants ou programmés aux abords de la place des Trois Cocus : école et salle Ernest Renan ; réhabilitation de la maison du 95 rue Ernest Renan pour y créer un Equipement Jeunesse ; réhabilitation de la « Maison Fondecave » pour y réaliser un programme mixte équipements / activités économiques à l'étude...
- ▶ **Créer un nouvel Espace Seniors** au sein de l'opération d'aménagement de la Cité Blanche, aménager les espaces publics attenants en tenant compte des besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
- ▶ Améliorer l'intégration du lycée Urbain Vitry dans le quartier, à terme.
- ▶ Améliorer les cheminements piétons-cycles existants vers le collège Rosa Parks (notamment en requalifiant la route de Launaguet), et en créer de nouveaux si besoin et faisable d'un point de vue foncier et technique.
- ▶ **Regrouper les activités sportives et de loisirs** à proximité des deux stades existants, de part et d'autre de la Cité des Violettes renouvelée.

- ▶ A l'interface entre les Cités des Violettes / Raphaël et le secteur maraîcher, **créer de nouveaux équipements** pour répondre aux besoins de la population présente / à venir, en tirant parti du paysage agricole valorisé, et pour créer un point d'attractivité vers cette partie aujourd'hui méconnue du quartier.
- ▶ **Développer les services à la personne et/ou à vocation médico-sociale** dans le « Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus » et dans la Cité Blanche, à proximité des transports en commun existants et futurs.
- ▶ **Maintenir et développer un ensemble d'activités, services ou équipements d'intérêt collectifs diversifiés** pour répondre aux besoins de tous les types de publics, présents ou à venir (locaux associatifs ou pour l'ESS, « tiers-lieux »... à vocation de convivialité, loisirs, sports, culture, animation socio-culturelle, communication autour du projet de renouvellement urbain... à destination des jeunes, personnes âgées, parents...) à intégrer et répartir en rez-de-chaussée des opérations de reconstruction sur l'ensemble des secteurs opérationnels.

#### Activités économiques :

- ▶ De manière générale, dans les secteurs de mixité fonctionnelle ou à dominante d'habitat identifiés dans le schéma de l'OAP : **favoriser l'implantation d'activités économiques « résidentielles »** (commerces de proximité, lieux de restauration, circuits courts, services à la personne, artisanat, structures d'insertion / formation, pépinières ou couveuses d'entreprises, espaces de co-working...) en rez-de-chaussée des opérations de reconstruction sur l'ensemble des secteurs opérationnels, en adaptant la programmation au contexte de chaque site pour garantir la viabilité économique de ces activités.
- ▶ **Dans le secteur à dominante économique localisé au nord du quartier, entre le périphérique et le secteur maraîcher** : créer une nouvelle zone d'activités économiques complémentaires avec l'activité agricole existante (agro-alimentaire, plateforme « circuits courts », formation / insertion, restauration / hôtellerie, innovation autour de l'agriculture urbaine...), pour créer de nouveaux emplois au sein du quartier en se basant sur l'un de ses atouts majeurs, produire localement, protéger les habitants actuels et futurs des nuisances sonores du périphérique, en s'intégrant et en cohabitant avec le paysage agricole et l'ossature verte créée. L'interface avec le tissu pavillonnaire existant (articulation entre le chemin des Izards, la rue de la Faisanderie, la rue Durand et la rue Olympe de Gouges) devra être retravaillé à terme, en fonction de la programmation de ces nouvelles activités économiques : reconfiguration des voiries pour améliorer l'accessibilité par tous les modes de déplacement, restauration des continuités paysagères, recompositions foncières éventuelles à mettre en œuvre en fonction d'un projet d'aménagement global cohérent...

- ▶ **Dans le secteur à dominante économique localisé au sud-ouest du quartier, autour du futur pôle d'échange multimodal de La Vache** : anticiper sur les mutations foncières pressenties en accompagnement des grands projets d'infrastructure de transport en commun programmés (GPSO-AFNT : Grand Projet du Sud-Ouest - Aménagement Ferroviaire au Nord de Toulouse ; TAE : Toulouse Aerospace Express, troisième ligne de métro dont une station devrait être créée à La Vache, en intermodalité avec le train et la ligne B existante) ; accompagner le renouvellement, voire la reconversion, du tissu économique existant ; créer les conditions pour pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques à terme (logistique urbaine, tertiaire...).

#### Activités agricoles :

Dans le secteur à dominante agricole ou naturelle, et à ses abords :

- ▶ **Préserver, pérenniser et développer l'activité maraîchère existante**, en assurant la viabilité économique des deux exploitations présentes sur le site.
- ▶ **Expérimenter de nouvelles pratiques agricoles**, dans le cadre d'un projet pilote au service du territoire, tant dans ses dimensions environnementales, économiques et sociales, traduisant les objectifs du PADD et du Contrat de Ville.
- ▶ **Considérer ces deux exploitations comme des activités économiques à part entière**, contribuant localement au maintien / à la création d'emplois et au développement de filières alimentaires, mais aussi comme des activités d'intérêt général nécessaires à l'entretien des milieux (réseau des chemins d'exploitation, hydraulique), à la préservation des paysages, du cadre de vie et de l'identité du territoire (patrimoine bâti ancien de caractère).
- ▶ S'appuyer sur ce projet pilote pour **contribuer à la structuration de la filière maraîchère** du secteur Nord toulousain et à l'organisation d'une logistique urbaine dédiée (circuits courts de proximité, unités de transformation locales...), notamment en développant des liens avec le Marché d'Intérêt National.
- ▶ **Contribuer à l'alimentation des habitants** du territoire, promouvoir des pratiques culturelles garantes de la qualité alimentaire et de la santé.
- ▶ **Préserver et conforter les infrastructures agro-écologiques** (haies, bosquets, fossés...), en tant que maillons essentiels de la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle du territoire.
- ▶ **En complément de l'agriculture, développer des usages collectifs à vocation sociale, récréative et éducative**, créer des espaces vivriers urbains de type cueillette, vergers, jardins partagés / familiaux / d'insertion ou formation...

- ▶ **Rendre accessible le secteur maraîcher aux habitants** du quartier Izards – Trois Cocus et des quartiers voisins, et l'ouvrir à la promenade, en créant des liaisons piétons-cycles paysagères à travers le site : dans le sens Nord-Sud, le long de l'ossature verte à créer entre les Cités Raphaël / des Violettes et la liaison piétons-cycles existante le long du périphérique ; dans le sens Est-Ouest, connectées avec les quartiers voisins de Lalande (sur la route de Launaguet) et Borderouge (sur le chemin des Izards et la rue Olympe de Gouges).
- ▶ **Organiser la desserte et le stationnement** en périphérie du site, pour faciliter son accessibilité en voiture pour les usagers extérieurs au quartier, et contribuer ainsi au rayonnement métropolitain du secteur maraîcher.
- ▶ **Concrétiser les concepts d'une « ville nature » et des « champs habités »** : veiller à la compatibilité avec l'activité agricole du développement de la zone d'activités économiques au Nord du site, de la création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif au Sud, et d'un développement mesuré de l'habitat sur ses franges, le long de la route de Launaguet et du chemin des Izards. Pour tous les bâtiments accueillant ces activités complémentaires, favoriser le caractère innovant et respectueux de l'environnement (en particulier la préservation de la biodiversité et de la ressource en eaux).
- ▶ **Veiller à la compatibilité entre les activités agricoles et l'habitat, les équipements ou les activités économiques limitrophes** : limiter le morcellement des îlots, permettre la circulation des engins agricoles, travailler les franges de manière à limiter les nuisances et à assurer une bonne cohabitation entre activités agricoles, habitants, employés et usagers.

#### Traitement des espaces partagés

- ▶ **Redonner aux voiries un caractère agréable de rues de quartier**, reliant tous les espaces publics existants ou à requalifier sur l'ensemble du quartier, en valorisant les usages des piétons et cycles, ainsi que le paysage urbain par la qualité des aménagements (trottoirs ou espaces de stationnement plantés d'arbres, mobilier, qualité des revêtements de sols...).
- ▶ **Organiser les espaces partagés** dans la trame des rues existantes et à créer, en les intégrant dans le système général de circulation de tous les modes de déplacements.
- ▶ **Atténuer le caractère « routier » de la voirie** en recherchant une unité de traitement de sols entre les voies et les places qu'elles traversent (par exemple, les places Micoulaud et des Trois Cocus). Les rues à faibles trafics, plus apaisées, privilégieront le confort des piétons, qui bénéficieront d'espaces d'agrément paysagés (arbres offrant de l'ombre, bancs, éclairage piéton, surlargeurs ponctuelles...).

- ▶ **Renforcer l'axe paysager Nord-Sud, dit « ossature verte »,** qui s'étend du secteur maraîcher à l'îlot des équipements Ernest Renan, en profitant :
  - des qualités paysagères exceptionnelles du secteur maraîcher, pour offrir un chemin de promenade au Nord ;
  - des grandes largeurs ponctuelles qu'il offre en bordure du stade Rigal, pour former une grande promenade au caractère de « parc habité » en lien avec le renouvellement de la Cité des Violettes ;
  - du réseau des cheminements piétons-cycles qui irriguent déjà le quartier et seront complétés (connexions de la résidence des Chamois résidentialisée et de la Cité Blanche renouvelée sur le sentier des Trois Coucous...),
  - des jardins des nouvelles opérations immobilières (cœurs et franges plantées des îlots) et des respirations existantes (parvis de l'église...).
- ▶ **Sur l'ensemble du quartier, compléter autant que possible le réseau des sentes et des espaces verts de proximité,** au cœur et entre les îlots de (re)construction, dans le prolongement du réseau existant de sentes et jardins de Borderouge.
- ▶ **Aménager les carrefours au droit des espaces publics majeurs du quartier :** Considérer les carrefours comme des « séquences » particulières permettant d'articuler et relier les différents secteurs du quartier entre eux, créer des aménagements modérateurs de vitesse sur les voies structurantes, faciliter la circulation tout en veillant au confort et à la sécurité des piétons et des cycles (exemples : en entrée de quartier depuis la Vache sur la route de Launaguet, à proximité de l'ossature verte sur les rues Van Dyck et des Chamois, à l'intersection des sentes sur le chemin des Izards, sur la place des Trois-Cocus à l'intersection des chemins d'Audibert et de Lanusse...).
- ▶ **Requalifier et agrandir la place Micoulaud,** qui sera ainsi composée d'un plateau piéton de part et d'autre du chemin des Izards et de la rue Paillole. Des liaisons douces la connecteront, dans toutes les directions, aux secteurs qui la bordent (Résidences des Chamois et Micoulaud, Cité des Izards, îlots Micoulaud et Trois Cocus). Le terminus des bus existant sera réaménagé sur le chemin des Izards, à proximité et en visibilité directe avec la station de métro Trois Cocus. L'extension de la place comprendra des stationnements et un espace de rencontre arboré autour d'un grand banc, pourra accueillir les terrasses ou étals des commerces, et permettra d'étendre la surface du marché de plein vent existant.
- ▶ **Connecter les espaces publics du « Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus » au reste du quartier,** par des liaisons piétons-cycles avec la résidence des Chamois et la Cité blanche à l'Ouest, avec la Cité des Izards, la Cité des Violettes et le secteur maraîcher au Nord, avec le quartier voisin de Borderouge à

l'Est, et avec la rue Ernest Renan et l'impasse Vitry au Sud. Il deviendra ainsi une centralité articulant les différentes entités du quartier aujourd'hui sectorisées, où les cheminements de tous les usagers seront confortables et sécurisés. Chacune des parties de l'espace public, de la place majeure à la venelle de desserte, participera au même ensemble par une unité de traitement simple et unitaire.

- ▶ **Créer un nouveau maillage d'espaces publics à l'intérieur de la Cité Blanche.** Ce secteur sera traversé par la nouvelle voie Est-Ouest précitée, à laquelle seront connectées les rues Claude Bernard et d'Arsonval requalifiées. Un nouvel espace vert en forme de boucle traversera ce secteur renouvelé, en s'appuyant sur la partie inconstructible du métro. Il se connectera aux cheminements piétons-cycles existants ou à venir à proximité : sentier des Trois Coucous, venelle sud de la résidence des Chamois, liaison vers le futur pôle d'échange multimodal de La Vache. Lieu de promenade, il pourra accueillir des usages collectifs favorisant la mixité intergénérationnelle du fait de la proximité de différents équipements : Espace Seniors, crèche associative, école...
- ▶ **Désenclaver la Cité des Izards :** La place des Faons était initialement refermée sur elle-même, coupée des voies périphériques par les bâtiments de logements sociaux collectifs qui la bordaient. Son aménagement cherchera à créer, a minima, des cheminements piétons-cycles paysagers Est-Ouest connectant le chemin des Izards et les sentes venant de Borderouge à l'ossature verte Nord-Sud structurante du quartier, voire de nouvelles voies permettant d'organiser la desserte de nouveaux îlots de reconstruction à échelle plus humaine. Un mail Nord-Sud planté d'arbres structurera la nouvelle organisation de ce secteur, en s'appuyant sur le parvis de la Tour réhabilitée et résidentialisée, la préservation d'un maximum d'arbres existants, voire la création d'un petit espace vert sur le site.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

- ▶ De manière générale sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, **favoriser la diversité des formes urbaines et architecturales** (bâtiments collectifs, intermédiaires et individuels) pour qualifier le paysage urbain et offrir une grande variété de typologies de logements, en conjuguant l'image et les qualités de la « vie de quartier à échelle humaine » existante avec l'intensité d'un quartier attractif.

- ▶ **Contribuer au changement d'image du quartier** en proposant une nouvelle offre de logements attractive, par exemple des maisons de ville.
- ▶ **Fabriquer des continuités bâties** entre chacun des fragments du quartier.
- ▶ Partout où cela est nécessaire, **assurer une transition entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire existant**, par des formes urbaines adaptées.
- ▶ **Varié et équilibrer les formes urbaines**, en fonction des secteurs :
  - des formes d'îlots ouverts et tramés au caractère urbain (ex : Cité des Izards), fabriquant des cœurs d'îlots plus intimes ;
  - des formes d'îlots de type « jardin ou parc habité », offrant des continuités paysagères entre les cœurs d'îlots et les espaces verts publics (ex : Cité Blanche, Cité des Violettes...) ;
  - des formes d'îlots associant des alignements bâtis ponctuellement poreux et offrant dans la profondeur des constructions en bandes tendant vers un caractère intermédiaire (ex : Secteur Maraîcher, Cœur de Quartier).
- ▶ **Varié les volumes bâtis à l'échelle des îlots de construction** : à l'intérieur d'un îlot des hauteurs diverses cohabiteront, au même titre que le collectif et l'individuel.
- ▶ **Varié et adapter la forme des bâtiments en fonction du contexte** :
  - des **bâtiments formant des cours ouvertes** sur un paysage proche, par exemple sur des secteurs s'ouvrant sur un paysage plus ouvert le long des stades ou du secteur maraîcher ;
  - des **bâtiments en lanières** offrant des venelles et des cours de dessertes, en liaison notamment avec le tissu existant constitué plus individuel ;
  - des **bâtiments plus unitaires formant des groupes** (séries, peignes, plots groupés) sur des parcelles offrant un paysage immédiat en continuité avec celui de l'espace public ;
  - des **bâtiments mixtes** associant des formes différentes issues de ce vocabulaire commun avec, par exemple, un bâtiment cour pouvant présenter une émergence formant un plot et sur ses ailes, avoir des caractéristiques de lanières de type intermédiaire par exemple) ;
  - des **bâtiments repères ou jalons** caractérisant un lieu particulier dans le quartier tel qu'un angle de rue, un espace emblématique, une perspective...
- ▶ **Privilégier une architecture simple** offrant une unité de matériaux, des couleurs claires, des matériaux naturels.

- ▶ **Offrir autant que possible des espaces extérieurs** en extension des logements (jardins, balcons, terrasses ...).
- ▶ Limiter les logements en RDC sur rue.

Concernant les linéaires « **Composition de façades urbaines** » identifiés dans le schéma de l'OAP : Les nouvelles façades accompagnant la transformation des espaces publics devront contribuer à « tenir » ces espaces publics, sans pour autant être des alignements continus (effets de redents, de séquences, bâtiments repères ou jalons...).

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Secteur d'intensification faible : de 3 à 12 mètres
- ▶ Secteur d'intensification moyenne : de 6 à 15 mètres
- ▶ Secteur d'intensification forte : de 6 à 20 mètres

D'une manière générale, **les bâtiments de logements collectifs les plus hauts prendront façade sur l'espace public**. Ce sera notamment le cas sur les îlots de (re)constructions bordant les espaces publics majeurs du quartier : places Micoulaud et Trois Cocus, route de Launaguet, chemin des Izards, rue Paillolle...

**Les bâtiments de logements collectifs** limiteront les vis-à-vis et seront orientés selon des principes bioclimatiques ou de façon à s'ouvrir sur un paysage qualitatif proche, pour offrir une plus-value à la qualité des logements (balcons, terrasses ou loggias, jardins en RDC, espaces plantés offrant de l'ombre...).

**Les logements intermédiaires** favoriseront des superpositions permettant, pour certains, d'avoir un jardin en RDC, et pour d'autres, des terrasses généreuses. Les logements groupés à caractère plus individuels permettront de développer une offre d'accession à la propriété (sociale ou libre), de bénéficier d'un jardin dans un cadre urbain et de mettre à distance les bâtiments de plus grande hauteur.

**Les logements individuels groupés denses ou intermédiaires** prolongeront les collectifs sur rue dans la profondeur des parcelles ou en cœur d'îlot, lorsqu'il s'agit de parcelles ayant des limites séparatives dans leur profondeur (par exemple, sur la rive Est du chemin des Izards, entre la rue des Bouquetins et la place des Trois Cocus).

De manière générale, les opérations immobilières devront offrir des réponses aux besoins des habitants pour **favoriser de nouveaux modes d'habiter**, en intégrant notamment l'expansion du numérique, le vieillissement de la population, la modularité des logements tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin d'hiver et toitures « habitées ».

- ▶ **Les secteurs d'intensification forte** au cœur du quartier, autour des transports en commun et le long du chemin des Izards, sur la Cité des Izards, les résidences Chamois - Micouleau, les copropriétés du chemin d'Audibert et la Cité Blanche.

De manière générale, dans les secteurs d'intensification forte :

- ⋈ Le front bâti sur l'espace public sera discontinu et présentera des porosités. Si la hauteur maximale est de 20m, **on privilégiera des bâtiments en R+5 maximum**, recherchera des variations de hauteurs et acceptera des **émergences ponctuelles en R+6**, tout en limitant les effets de vélum uniforme, et à condition de ne pas constituer un masque solaire ou un vis-à-vis préjudiciables à la qualité des opérations attenantes).
- ⋈ Le fond des parcelles présentera une **décroissance des hauteurs** permettant de retrouver la moyenne des hauteurs correspondant au secteur d'intensification qui la borde.

Dans les secteurs opérationnels concernés :

- ⋈ **La Cité des Izards** : Les îlots de reconstruction seront composés de bâtiments de différentes hauteurs (du R+1 ponctuel au R+4, avec des émergences ponctuelles en R+5) constituant des îlots paysagers « ouverts », laissant passer les vues. Les bâtiments seront étagés de manière à créer un « skyline » découpé. La conception de chaque îlot cherchera à optimiser la volumétrie et les vues depuis et entre les bâtiments. Les constructions présenteront une alternance de logements collectifs et intermédiaires, en cherchant à ne pas distinguer architecturalement ces opérations, et en constituant des copropriétés de petite taille, avec une ambiance sécurisante. On cherchera à reconquérir l'« arrière » et le cœur de la place des Faons, avec une grande qualité urbaine, architecturale et paysagère sur l'ossature verte et la voie nouvelle Nord/Sud.
- ⋈ **Le Chemin de Izards** entre les places Micoulaud et des Trois Cocus, aux franges de la ZAC de Borderouge : La nouvelle façade qui viendra en alignement sur le chemin des Izards élargi sera discontinu. On privilégiera les implantations des bâtiments « en peigne », pour offrir des vues vers et depuis la profondeur des îlots de reconstruction et leurs jardins. Les hauteurs des bâtiments (du R+1 au R+4, avec des émergences ponctuelles en R+5) seront décroissantes depuis le chemin des Izards vers le fond des parcelles.
- ⋈ **La Cité Blanche** : Une grande diversité de situations sera présente au sein de chaque îlot de reconstruction accordant ainsi une offre de logement mixte (collectif / intermédiaire / individuel dense) adaptée aux besoins de différentes catégories de futurs habitants, dans un objectif de mixité sociale. On exploitera au mieux et de façon homogène la variation des hauteurs.

Les hauteurs des bâtiments seront comprises entre 6 mètres (R+1) et 15 mètres (R+4) avec des émergences ponctuelles pouvant aller jusqu'à 20 mètres (R+5 / R+6). Cela permettra notamment de créer des stationnements semi-enterrés, de surélever les logements par rapport à l'espace public pour les protéger des vues, de limiter les vis-à-vis entre les logements, de ménager des perspectives à travers les bâtiments entre l'espace public et les cœurs d'îlot, de dégager en cœur d'îlot des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensoleillés. Une seule émergence ponctuelle en R+6 sera permise sur chaque îlot, soit un seul bâtiment, à raison de 30% maximum de l'emprise au sol totale, et à condition qu'il ne porte ombre sur le cœur d'îlot que pour une seule orientation (cela ne pourra donc pas concerner les bâtiments au Sud des lots donnant sur la « boucle verte »). Cette émergence ponctuelle ne pourra être envisagée qu'au profit d'une réduction de la hauteur sur une autre partie du lot ou du bâtiment.

- ▶ **Les secteurs d'intensification moyenne** à l'interface entre des secteurs d'intensification forte et d'intensification faible.

- ⋈ **Les rues Rostand et Renan, le chemin de Lanusse et l'impasse Vitry, aux franges de Borderouge** : On privilégiera des formes urbaines assurant des transitions entre les différentes hauteurs du tissu urbain existant, comprenant à la fois des maisons traditionnelles toulousaines et des opérations immobilières construites récemment. La reconstitution d'un tissu de faubourg est recherchée ici, et cela doit conduire à limiter la répétition de bâtiments identiques, les effets de velum uniformes ou les hauteurs homogènes en faisant varier les étages, ou à varier la géométrie des emprises au sol en créant des effets de redents. Pour cela, on s'appuiera sur le réseau des cheminements piétons-cycles existants ou projetés et les percées visuelles entre les différents lots, en respectant le principe de hauteurs variées.
- ⋈ **La route de Launaguet** : entre l'impasse de Launaguet et le futur pôle d'échange multimodal de La Vache. Les mutations éventuelles de ce secteur en vis-à-vis du projet de renouvellement urbain (en particulier la Cité Blanche) devront permettre d'offrir à terme une nouvelle façade plus structurée, dans un souci de cohérence de part et d'autre de cet axe routier structurant, tout en limitant les effets de répétition de bâtiments identiques, les effets de velum uniformes ou les hauteurs homogènes en faisant varier les étages, ou à varier la géométrie des emprises au sol en créant des effets de redents.
- ⋈ **Les interfaces avec les secteurs d'intensification faible** : On cherchera à constituer des interfaces qualitatives et des épannelages des bâtiments décroissants pour limiter les vis-à-vis.

- ▶ **Les secteurs d'intensification faible** dans la périphérie des secteurs d'intensification moyenne, permettront de ménager des transitions avec l'habitat individuel existant maintenu. Ils assureront une diversité et une attractivité de l'offre de logements en développant par exemple des formes d'habitat individuel dense et/ou intermédiaire innovantes en termes de qualité d'usage ou de développement durable.
- ✧ **La Cité des Violettes** : Une grande diversité de situations sera recherchée au sein de chaque îlot de reconstruction, accordant ainsi une offre de logement variée (intermédiaire / individuel groupé dense) adaptée aux besoins de différentes catégories de futurs habitants, dans un objectif de mixité sociale. La répartition de ces différentes formes d'habitat tiendra compte du tissu pavillonnaire existant à proximité. On recherchera la composition d'une façade urbaine sur la rue Raphaël, et privilégiera à cet endroit un stationnement semi-enterré permettant de protéger les rez-de-chaussée habités des vis-à-vis depuis la rue. Les hauteurs des bâtiments de cette façade urbaine ne dépasseront pas le R+2, avec un demi-niveau supplémentaire (parking semi-enterré) ou des attiques ponctuels.
- ✧ **Les tissus pavillonnaires existants seront maintenus** dans les secteurs suivants : tronçon de la route de Launaguet entre le périphérique et l'impasse de Launaguet, rues Fragonard et des Cerisiers, chemin des Izards entre le secteur maraîcher et la rue des Chamois... Les (re)constructions éventuelles de bâtiments ne devront pas dépasser le R+1.

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ **Réhabiliter et mettre en valeur une partie du parc de logement social existant**, considéré comme un témoignage de l'histoire du XX<sup>e</sup> siècle (ex : la résidence des Chamois, surnommée « Le tout électrique », à l'architecture typiques des logements sociaux d'avant-garde des années 70).
- ▶ **Préserver et valoriser le patrimoine bâti du quartier** en protégeant, voire en intégrant, le plus grand nombre possible de constructions de caractère au sein du projet de renouvellement urbain. Dans le schéma de l'OAP, les éléments (ou ensembles) bâtis d'intérêt patrimonial suivants ont été repérés :
  - Des fermes maraîchères traditionnelles du XIX<sup>e</sup> siècle, aux 192, 199, 206 et 217 route de Launaguet, 70, 76, 79, 82, 89 et 97 chemin des Izards, 150 et 164 chemin de Lanusse ;
  - La maison « L'Ecusson » du XIX<sup>e</sup> siècle au 195 route de Launaguet ;
  - Une ancienne fabrique du XIX<sup>e</sup> siècle ornée de fresques, au 201 route de Launaguet ;
  - La maison dite « Fondécave », aux 2-4 chemin des Izards ;

- Des maisons et une ancienne filature du XIX<sup>e</sup> siècle, aux 177 et 177 bis rue Edmond Rostand ;
  - Un ensemble de maisons toulousaines de faubourg des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, du 165 au 171 chemin de Lanusse ;
  - L'église Saint-Jean-Marie-Vianney, au 15 rue des Chamois, héritage de l'ancien Séminaire - Lazaret de Lalande ;
  - L'école et la salle Ernest Renan, aux 3 et 5 chemin d'Audibert, caractéristiques du style de Jean Montariol, architecte en chef de la Ville de Toulouse dans les années 30.
- ▶ Par exemple, le projet de renouvellement à mettre en œuvre sur le secteur « Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus » cherchera à intégrer tout ou partie de la maison dite « Fondécave » à des constructions neuves, pour la mettre en valeur.
  - ▶ **Préserver et valoriser le patrimoine paysager existant**, par exemple en renforçant les séquences d'alignements d'arbres existants le long de l'ossature verte, les espaces cultivés avec leurs fossés et leurs haies dans le secteur maraîcher, certains ensembles d'arbres au sein de la Cité Blanche ou de la Cité des Izards, ainsi que les jardins de certaines fermes maraîchères, repérés dans le schéma de l'OAP (195, 199, 201 et 217 route de Launaguet, 70, 76, 79 et 82 chemin des Izards, 150 chemin de Lanusse).
  - ▶ **Préserver autant que possible les arbres existants présentant un intérêt patrimonial**, sous réserve qu'ils soient en bon état phytosanitaire, au sein des cœurs d'îlots végétalisés des nouvelles opérations de (re)construction.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue (TVB)

- ▶ **Considérer l'ossature verte Nord-Sud comme une nouvelle « centralité de nature » du quartier structurant la TVB à l'échelle du territoire**, en confortant la richesse paysagère existante : le secteur maraîcher et les abords du périphérique au nord, les stades et leurs espaces verts limitrophes, l'axe planté nord-sud existant accompagnant la voirie, la qualité paysagère des jardins individuels et collectifs existants et les traces agricoles encore présentes...
- ▶ Transversalement à cette ossature, **conforter et compléter le réseau des sentes et jardins existant**, support de cheminements piétons et cycles, pour reconnecter le quartier aux quartiers voisins de Borderouge et Lalande.

- ▶ Planter les voies nouvelles créées ou existantes ré-aménagées d'alignements d'arbres (continus ou discontinus) de manière à renforcer la trame verte du quartier.
- ▶ **Préserver les espaces boisés ou espaces verts existants** (identifiés dans l'OAP ou classés en EBC/EVP dans le document graphique du règlement) et les relier entre eux autant que possible pour les inscrire dans la TVB à l'échelle du territoire.
- ▶ **Conserver autant que possible les arbres existants**, dès lors qu'ils présentent un intérêt paysager et un état phytosanitaire satisfaisant, ou les remplacer lorsque cela se révèle nécessaire.
- ▶ **Maintenir autant que possible les espèces floristiques et faunistiques existantes**, en intégrant dans les aménagements et les constructions les besoins et contraintes inhérentes à celles-ci.
- ▶ **Conforter les corridors écologiques existants** en les prolongeant et les renforçant via la connexion entre la grande ossature paysagère Nord-Sud du quartier et les corridors écologiques appuyés sur les fossés-mères du territoire élargi et les abords des infrastructures de transports (périphérique, voie ferrée...).
- ▶ **Préserver une perméabilité entre les délaissés du périphérique au Nord et le cœur du secteur maraîcher**, maintenir leur rôle d'espaces refuge de la faune et de la flore (continuum à l'échelle de la ville de Toulouse).
- ▶ **Renforcer les potentialités écologiques autour des fossés existants** (cœur du secteur maraîcher, rues Durand / Olympe de Gouge...) en recréant le long de ceux-ci des conditions « de refuge » aux espèces (bandes de largeur de 5 à 10 mètres autant que possible avec reconstitution de boisements, taillis...).
- ▶ **Préserver des jardins individuels** en appui de ce continuum écologique.
- ▶ **Implanter dès que possible des petits aménagements propices au développement de la biodiversité** : noues pour les Crapauds Calamites (espèces protégées présentes sur site), encorbellement sur le bâti favorable aux Hirondelles de fenêtres (espèces protégées aussi présentes sur site), conservation des vieux sujets boisés, replantation de bosquets...
- ▶ Lors de la création de nouveaux espaces verts ou la requalification d'espaces verts existants : **privilégier des essences végétales locales et diversifiées** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation, en s'appuyant sur la palette végétale annexée au PLUiH, choisir des matériaux des revêtements de sols ou des clôtures de manière à **préserver, restaurer ou prolonger les continuités paysagères et/ou écologiques**.

- ▶ Dans le cadre des (re)constructions : rechercher une **qualité d'aménagement paysager des jardins** collectifs ou privatifs des opérations immobilières et choisir des essences et matériaux contribuant à **étoffer la trame verte du quartier**.

### Les risques et nuisances

- ▶ **Répartir le trafic et apaiser la circulation** sur l'ensemble des voies du quartier, pour limiter les nuisances (sonores, olfactives, pollution) subies par les riverains.
- ▶ **Préserver et renforcer le potentiel de « zone calme » du secteur maraîcher**, en construisant des « bâtiments écrans » dans la future zone d'activités économiques le long du périphérique.
- ▶ **Améliorer la tranquillité et la sûreté publique** dans le quartier, en lien avec le dispositif de Zone de Sécurité Prioritaire (ZSP).
- ▶ **Intégrer une démarche de prévention situationnelle** dans la conception de l'ensemble des espaces publics et privés du projet de renouvellement urbain.

### Le confort climatique

- ▶ **Contribuer à limiter les effets d'îlot de chaleur urbains** dans la conception des projets d'aménagement ou des opérations de (re)construction ;
- ▶ **Contribuer au rafraîchissement des espaces publics et privés** : préserver et et/ou conforter la végétation existante (EBC, EVP, alignements ou arbres remarquables...), compléter la TVB, planter de nouveaux arbres dans l'espace public ou créer de nouveaux espaces verts... ;
- ▶ **Favoriser les espaces plantés en pleine terre et limiter l'imperméabilisation des sols** (toitures plantées, ombre portée des plantations sur les façades les plus exposées...).

### Dans le cadre des opérations de (re)construction :

- ▶ Optimiser l'implantation du bâti (orientation Nord/Sud autant que possible) ;
- ▶ Positionner les ouvertures et choisir les vitrages en fonction de l'orientation solaire ;
- ▶ Favoriser la ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ;
- ▶ Végétaliser les cœurs d'îlots et les pieds de façades ;
- ▶ Rechercher des matériaux de revêtement de couleur claire ;

- ▶ Assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires : prévoir des ombrières, soit naturelles avec des arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur les façades, verticales à l'est et à l'ouest, et horizontales au sud.

#### Dans le cadre des aménagements d'espaces publics et/ou collectifs :

- ▶ Privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbain ;
  - Rechercher l'équilibre minéral / végétal des espaces publics, (voiries, places, placettes, squares, jardins, parcs...), notamment en végétalisant et en réduisant les espaces minéralisés existants ;
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre ;
  - Conforter les espaces verts et de nature existants notamment en cœur d'îlots ;
  - Privilégier les matériaux de revêtements de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, « cool materials » en évitant les phénomènes d'éblouissement ;
  - Favoriser l'ombrage des espaces publics par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : parking, abribus...).

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ **Améliorer ou créer des liaisons piétons-cycles vers les transports en commun existants et futurs** (stations de métro « Trois Cocus », « Borderouge » et « La Vache », arrêts de bus, futur pôle d'échange multimodal de la Vache).
- ▶ **Mener une réflexion particulière sur les abords du futur pôle d'échange multimodal de La Vache**, afin de réorganiser son accessibilité pour tous les modes de déplacements et d'assurer son ouverture sur les quartiers voisins desservis.

### Déplacements des modes actifs

- ▶ **Assurer la continuité des déplacements des piétons et cycles** dans toute création de voie nouvelle ou requalification de voie existante, en intégrant dans les nouveaux profils des trottoirs de 2 mètres de large minimum et des pistes et/ou bandes cyclables conformes à la réglementation en vigueur.

- ▶ **Aménager l'ossature verte paysagère comme un axe Nord-Sud structurant** privilégié des déplacements doux à l'échelle de l'ensemble du quartier.
- ▶ **Renforcer les liaisons modes doux transversales Est-Ouest**, articulées autour de l'axe Nord-Sud, pour compléter le maillage avec les quartiers voisins, par exemple :
  - ▲ Au Sud, affirmer une nouvelle liaison piétons-cycles structurante entre la station de métro « Trois Cocus » et le futur pôle d'échange multimodal de La Vache, tout en organisant de nouvelles voiries de desserte.
  - ▲ Au Nord, conserver et compléter les cheminements agricoles qui pourront devenir le support de promenades, en cohérence avec le fonctionnement des activités maraîchères.
- ▶ **Valoriser la place du piéton** sur l'ensemble des places et parvis du quartier, constituant des espaces partagés.
- ▶ **Traiter les carrefours de manière adaptée et sécurisée**, au niveau de la connexion ou des traversées des liaisons douces sur les voies existantes.
- ▶ **Garantir la mise en sécurité et en accessibilité des espaces publics** : des dispositions spécifiques pourront être demandées par les services techniques de la collectivité compétents, conformément à la réglementation et/ou aux chartes de Toulouse Métropole en vigueur (mise en conformité des trottoirs et/ou voiries existants, mise en sécurité des accès, configuration des carrefours, organisation des dessertes...).

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ **Créer plusieurs nouvelles voies transversales de desserte locale** : au nord et au sud du secteur maraîcher, entre la place Micoulaud et la route de Launaguet...
- ▶ **Considérer la Route de Launaguet et le chemin des Izards comme des axes de circulation structurants**. La Route de Launaguet doit trouver à terme un caractère d'axe urbain revalorisé et aménagé, de manière à offrir une bonne desserte routière tout en redonnant une place aux modes doux. Des espaces publics de type place ou parvis seront créés pour signaler le futur pôle d'échange multimodal de La Vache et le lycée Urbain Vitry.
- ▶ **Aménager le chemin des Izards en zone à vitesse modérée**, pour favoriser un meilleur partage de l'espace public, notamment à la traversée du « Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus ».

▶ **Créer une nouvelle voie transversale Est-Ouest entre la Place Micoulaud et la route de Launaguet**, qui se structurera autour de :

- La connexion avec la place Micoulaud et la rue des Chamois, au niveau de la nouvelle aire de jeux pour enfants récemment créée à l'arrière de la bibliothèque dans le cadre de la première tranche de la place Micoulaud, en parallèle de la reconfiguration de l'entrée de la résidence Micouleau ;
- La création d'un nouveau tronçon de voie à sens unique, à travers les résidences Chamois et Micouleau, en parallèle de leur résidentialisation et de la reconfiguration du stationnement résidentiel, qui sera accompagnée de stationnement public longitudinal ;
- La création d'une connexion à double sens de circulation vers la rue des Chamois au niveau du parvis de l'église, entre le lycée Urbain Vitry et la résidence Micouleau, qui s'intégrera dans l'ossature verte Nord-Sud ;
- La création d'un nouveau tronçon de voie à double sens de circulation, à travers la Cité Blanche, accompagné de stationnement public longitudinal, de plantations d'arbres et de cheminements piétons-cycles ;
- Au niveau du débouché de cette nouvelle voie sur la route de Launaguet, la reconfiguration du parking existant et la création d'un square arboré.

▶ **Concrétiser les principes de maillages viaires et de dessertes locales** envisagés dans le cadre du schéma de l'OAP : des dispositions spécifiques pourront également être demandées par les services techniques de la collectivité compétents.

▶ **Limiter la création de voirie** en organisant les accès automobiles aux parcelles construites au plus près des voies de desserte principales.

▶ **Optimiser la desserte des opérations** : lorsque plusieurs opérations se développent sur plusieurs parcelles, contiguës ou non, l'organisation de la desserte devra tenir compte de cet ensemble afin de minimiser le nombre de points d'accès depuis la (es) voie(s) en définissant un principe d'accessibilité commun. Au regard de cette exigence, un travail collaboratif entre opérateurs, supervisé par la collectivité ou l'aménageur s'il y a lieu sera systématiquement mis en place.

## Stationnement

▶ **Proposer une offre de stationnement publique adaptée** aux besoins des habitants et usagers, sur la voirie ou sous forme de poches (provisoires ou définitives).

▶ **Répartir le stationnement dans l'espace public de manière équilibrée**, en limitant les alignements continus de places (alternance de fosses plantées toutes les 3 à 4 places). On limitera les stationnements de part et d'autre des traversées piétonnes notamment faisant le lien entre les sentes, à proximité des carrefours, au droit des halls d'immeubles...), de manière à créer des surlargeurs de trottoirs confortables pour les piétons et à donner une bonne visibilité de ces espaces.

▶ **Paysager le stationnement en surface** : Le stationnement en surface, tant sur l'espace public que sur l'espace privé, sera traité de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Il constituera en soi un espace paysager de qualité, offrant de l'ombre et un cadre de vie valorisé.

▶ **Favoriser le stationnement semi-enterré pour les logements** afin de limiter l'impact sur le sol et la nappe phréatique et de leur offrir une certaine qualité en rehaussant les rez-de-chaussée par rapport aux voies de dessertes.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux pluviales

▶ **Limiter l'imperméabilisation du sol.**

▶ **Réutiliser les emprises de voiries autant que possible**, pour impacter au minima les réseaux existants (par exemple, la Cité Blanche).

▶ **Privilégier l'évacuation gravitaire** dans la conception des aménagements et le choix des matériaux.

▶ **Privilégier le traitement à ciel ouvert et favoriser l'écoulement naturel** pour la gestion des eaux pluviales, en créant des noues paysagères autant que possible.

▶ **Préserver la ressource en eau à l'îlot** : les constructions de logements devront contribuer à optimiser la gestion de l'eau sur l'ensemble du site.

▶ Pour les opérations de (re)constructions : **assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et varier les solutions de rétention** en mettant en œuvre des techniques alternatives (traitement par phytoremédiation, stockage en toiture, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, etc...) privilégiant le raccordement au réseau de collecte superficiel et favorisant l'infiltration dans le sol.

## Eaux usées et eau potable

- ▶ Raccorder l'ensemble des opérations de (re)construction sur les réseaux collectifs existants d'assainissement des eaux usées et d'alimentation en eau potable.
- ▶ **Dimensionner la desserte du quartier avec une perspective d'évolution**, en anticipant les besoins futurs générés par le projet de renouvellement urbain global à terme et les mutations éventuelles dans le secteur diffus.
- ▶ 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.

## Réseaux secs

- ▶ Assurer la desserte du quartier en électricité, gaz, téléphone, éclairage, fibre optique depuis les réseaux existants.
- ▶ Enterrer les réseaux électriques et téléphoniques.
- ▶ Garantir le raccordement au haut débit de l'ensemble des logements et équipements.
- ▶ **Dimensionner la desserte du quartier avec une perspective d'évolution**, en anticipant les besoins futurs générés par le projet de renouvellement urbain global à terme et les mutations éventuelles dans le secteur diffus (développement de la fibre optique notamment, besoins en puissance électrique évolutifs, diverses solutions de chauffage possible...).
- ▶ **Intégrer les éléments techniques en amont** dans la conception des opérations, dans un souci de qualité architecturale (ex : postes de transformation, armoires de commande d'éclairage, armoire de sous-répartition télécom, coffrets techniques, niches...).

--- 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 |

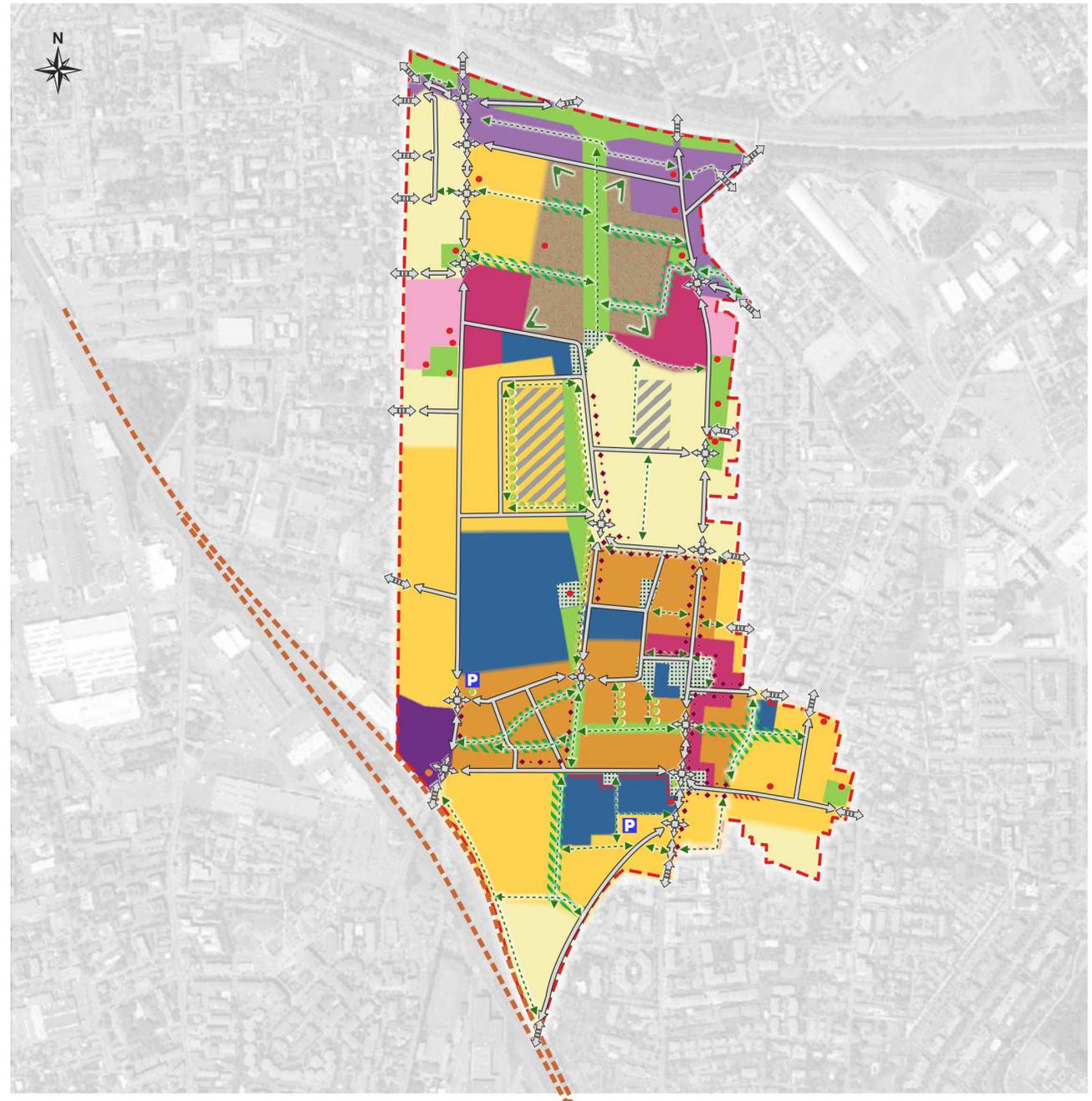
**DÉPLACEMENTS**

**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                     |





### Situation

43,5 ha

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle territorial Nord de Toulouse Métropole
- ▶ dans le quartier 3.2 « Sept-Deniers – Ginestous » de la démocratie locale de Toulouse
- ▶ autour de l'opération JOB et de l'intersection de la route de Blagnac et des chemins de Garonne et Garric, entre les berges de la Garonne, et le chemin des Sept-Deniers

### 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**

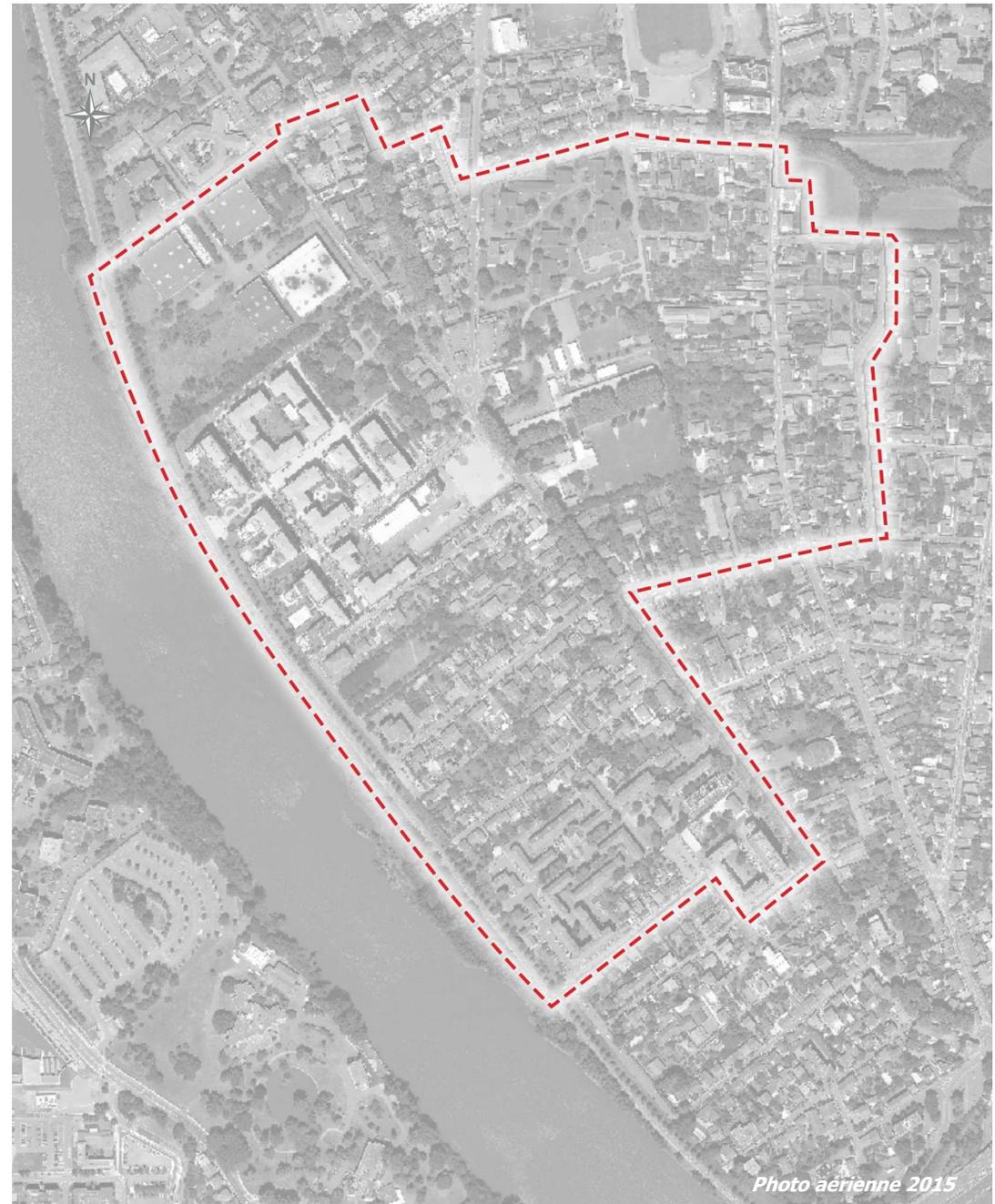


Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

- ▶ Créer un espace de convivialité polyvalent au cœur du quartier qui puisse accueillir de nouveaux usages complémentaires.
- ▶ Valoriser et optimiser les emprises foncières non bâties disponibles ou en renouvellement suite au confortement de la digue.
- ▶ Valoriser l'identité et l'ambiance villageoise du quartier
- ▶ Étirer l'activité commerciale et l'animation jusqu'au cœur de quartier.
- ▶ Valoriser l'image verte et mailler les espaces verts.
- ▶ Restructurer, voire relocaliser, les équipements publics pour permettre leur extension.
- ▶ Gérer la desserte et le stationnement des équipements.
- ▶ Assurer les continuités modes doux pour une pratique sécurisée et confortable du cœur de quartier.
- ▶ Maîtriser l'urbanisation des abords du chemin des Sept Deniers, pour assurer une cohérence du paysage urbain.
- ▶ Intégrer la Cité Madrid dans la réflexion sur la reconfiguration des espaces ouverts de part et d'autre de la route de Blagnac, en lien avec l'étude sur le cœur de quartier.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ **Habitat** en renouvellement urbain, réparti en immeubles collectifs le long de la route de Blagnac, de la digue et autour du cœur de quartier, et en habitat individuel (voire habitat dense individualisé) ailleurs.
- ▶ **Activité commerciale** en rez-de-chaussée le long de la route de Blagnac et éventuellement autour de la future place publique.
- ▶ **Autres activités économiques** possibles dans le secteur de mixité fonctionnelle, compatible, de par la forme urbaine et l'usage, avec le tissu urbain environnant.
- ▶ **Service public et/ou d'intérêt collectif** : Confortement, restructuration et désenclavement du pôle d'équipements publics existant ; déplacement et extension de la crèche dans une nouvelle construction donnant sur la place, à l'angle de la route de Blagnac et de la rue Ticky Holgado ; anticiper le développement à terme de nouveaux services publics ou d'intérêt collectif à hauteur de l'intensification modérée du quartier.
- ▶ **Secteurs à dominante de loisirs, sports et détente** constitués de plusieurs entités, aux usages variés et ouverts sur la centralité ou les berges de la Garonne.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - la convivialité et l'animation du cœur de quartier par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif,
  - l'accessibilité des différents équipements ainsi que leurs connexions,
  - une conception et une implantation optimisées des espaces de stationnement,
  - une minéralisation minimale en dehors des axes de liaisons et desserte tous modes

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

- ▶ Confortement de la route de Blagnac comme axe structurant du quartier, en termes notamment commercial et paysager et garante de la cohérence des liaisons sur l'ensemble du quartier.

- ▶ Constitution d'un large espace à dominante piétonne ouvrant les secteurs à dominante de service public et/ou de loisirs sur la route de Blagnac, à partir de la valorisation du parvis du bâtiment Amiral, élément bâti d'intérêt patrimonial.
- ▶ Affirmer la centralité et l'entrée nord autour du carrefour route de Blagnac, chemins de la Garonne et de Garric avec des façades urbaines structurantes et qualitatives. Cette entrée nord du quartier sera reliée aux équipements publics par des liaisons modes doux.
- ▶ Dans les secteurs à dominante d'habitat d'intensification faible, le renouvellement urbain doit préserver l'identité urbaine existante (ambiance pavillonnaire et villageoise):
  - à l'ouest de la route de Blagnac : les logements individuels des années 30 aux abords des rues Louis Herold, Miramar et du Soleil d'Or ;
  - à l'est de la route de Blagnac : aux abords du chemin des Sept Deniers, de la rue Pablo Casals, des rues Victor Duruy et Jean Gayral.
- ▶ Préservation des éléments bâtis d'intérêt patrimonial au 127 route de Blagnac, 23 rue Jean Gayral, les ensembles du 24 au 34 et du 40 au 48 chemin des Sept Deniers, 75 route de Blagnac, 7 chemin de la Garonne et le bâtiment Amiral.
- ▶ Dans le secteur de mixité fonctionnelle au nord ouest du quartier, permettre le renouvellement urbain, en compatibilité avec les prescriptions du PPRNI et en assurant la transition urbaine avec le tissu pavillonnaire existant et environnant.
- ▶ Développement des liaisons modes doux, à partie des trames viaires et paysagères existantes afin d'assurer les cheminements piétons et cycles entre les équipements publics, la centralité commerciale, l'habitat et les bords de la Garonne.

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Secteur d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres
- ▶ Secteur d'intensification moyenne : de 6.5 à 14,5m (\*)

(\*) *le long de la digue, hauteurs comptées au-dessus des PHEC – Plus Hautes Eaux Connues – afin de garantir le confortement de celle-ci et assurer une transition de formes urbaines cohérente avec le lotissement JOB*

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ **Revalorisation de la trame verte en bordure de la Garonne**
- ▶ Mise en valeur des perspectives paysagères depuis la digue
- ▶ Traitement paysager des liaisons modes doux
- ▶ **Renforcement, valorisation et mise en continuité des espaces naturels et paysagers** : boisements, alignements d'arbres remarquables, fossés et haies, ...
- ▶ **Affirmation d'îlots de fraîcheur** au cœur des ensembles bâtis existants et à créer
- ▶ **Utilisation d'espèces locales** pour les plantations végétales le long de la route de Blagnac et dans les espaces naturels, de loisirs, sports et détente

## Déplacements

- ▶ Compléter l'usage de la voiture par le développement des déplacements modes doux.
- ▶ Améliorer l'accessibilité aux transports en commun, et, notamment, aux arrêts de bus du quartier.

## Desserte des terrains par les réseaux

- ▶ La capacité des réseaux devra être adaptée en fonction du rythme du renouvellement et de l'intensification urbaine. 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**

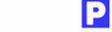
-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
-  Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

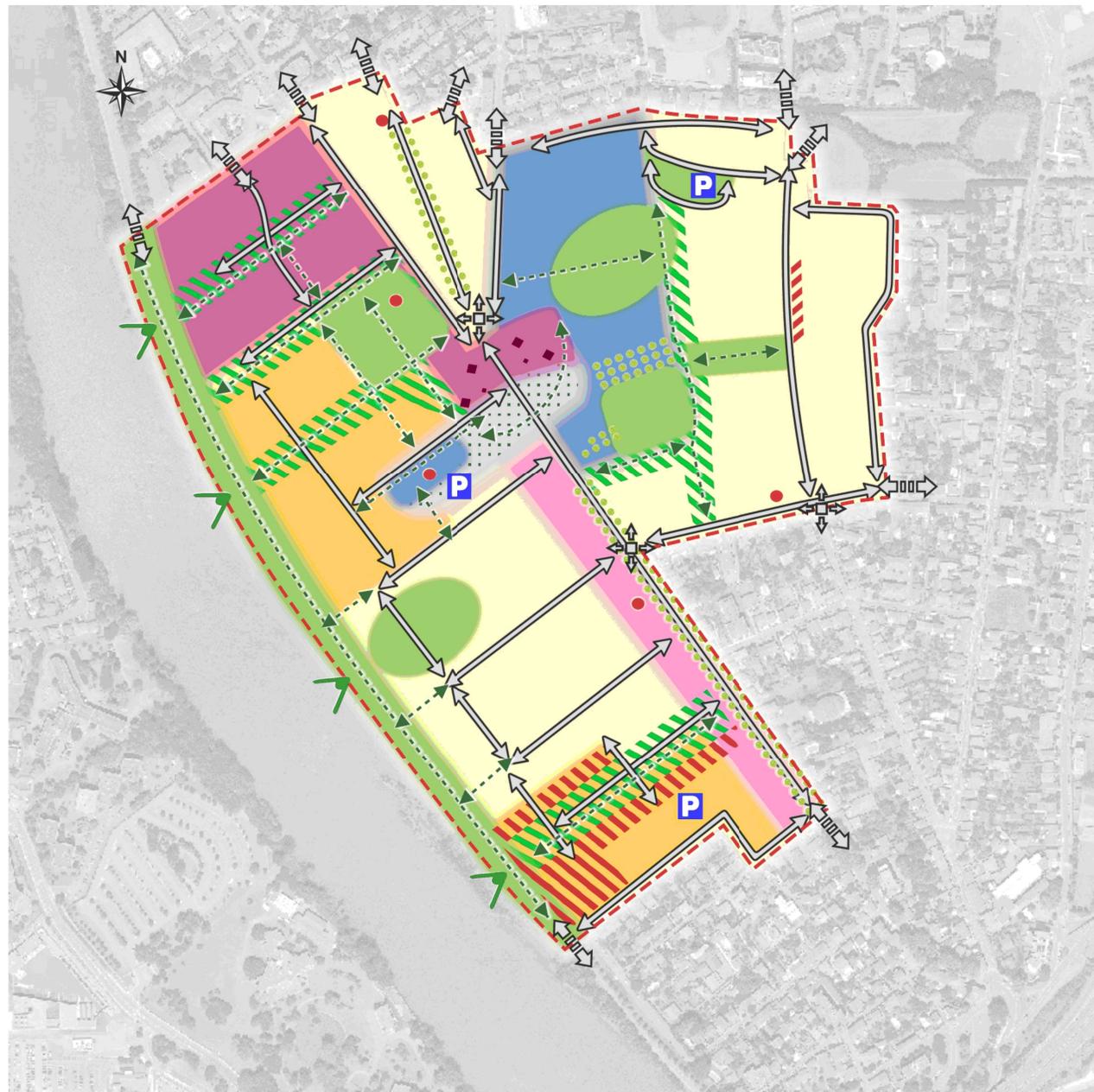
**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

-  Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

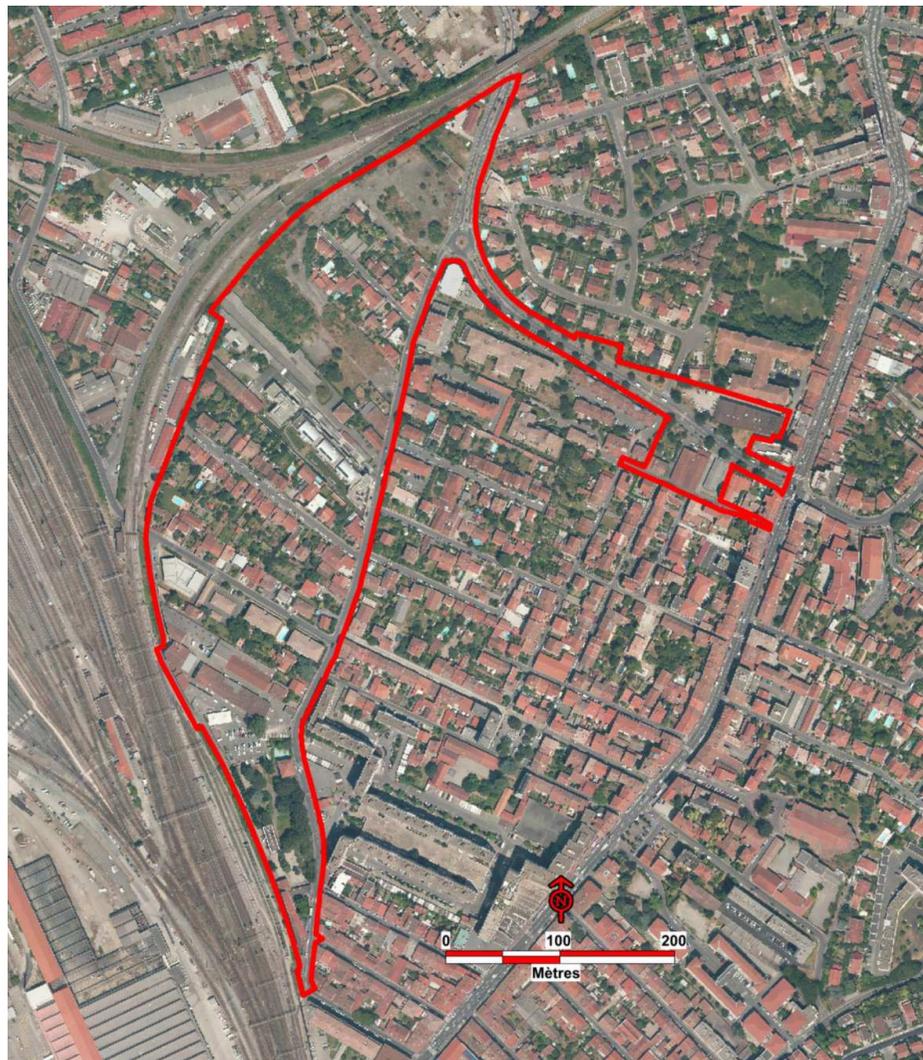
-  Liaison et/ou desserte viaire
-  Liaison mode doux
-  Parking
-  Accès
-  Carrefour





# LAPUJADE

11 hectares



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 4 du Grand Toulouse
- ▶ dans le quartier 4.1 « Bonnefoy – Roseiraie – Gramont » de la démocratie locale de Toulouse
- ▶ entre la voie ferrée à l'Ouest, la rue du Docteur Bouvier au Nord et la rue du Faubourg Bonnefoy à l'Est.



## Enjeux

### ESPACES PUBLICS

- ▶ **Compléter l'organisation actuelle des rues**, de manière à desservir les nouvelles constructions à partir de l'espace public et éviter la réalisation de résidences fermées,
- ▶ **Créer des espaces verts de proximité** (jardins partagés, jardin public), complémentaires aux espaces existants (jardin Lapujade en particulier),
- ▶ **Aménager les axes routiers** pour favoriser la sécurité routière et assurer des continuités pour les cycles et les piétons de manière à privilégier les modes doux,
- ▶ **Améliorer l'offre de stationnement** (stationnement existant et stationnement projeté),
- ▶ **Requalifier le chemin Lapujade** afin d'attribuer à cette voie, une vocation d'axe central de vie du quartier.

### Objectifs

*article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Enjeux

### HABITAT

- ▶ **Densifier tout en préservant les caractéristiques urbaines et architecturales du quartier,**
- ▶ **Développer des typologies de logements** et des prestations diversifiées permettant de répondre à l'ensemble des besoins de la population (personnes âgées notamment) et des parcours résidentiels,
- ▶ **Réaliser des logements de qualité** constituant une alternative à l'habitat péri-urbain,
- ▶ **Traiter les espaces verts privés,** de manière à conforter le maillage vert projeté pour le secteur.

### ACTIVITES / SERVICES

- ▶ **Favoriser l'implantation de services et d'activités** en rez-de-chaussée (équipement petite enfance en particulier),
- ▶ **Préserver la possibilité d'une implantation commerciale de proximité,** compatible avec les objectifs de maintien du commerce de proximité sur la rue du Faubourg Bonnefoy,
- ▶ **Maintenir des emprises foncières pour de l'activité** afin garder la mixité entre emploi et habitat, caractéristique de l'urbanisme de faubourg.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

### VOIRIE - ESPACES PUBLICS

- ▶ **Requalification du chemin Lapujade**, en tant qu'axe central de vie du quartier
- ▶ **Aménagement de la rue Mazas**, pour favoriser les circulations piétons et cycles et préserver une offre de stationnement.
- ▶ **Création d'un cheminement modes doux entre la rue Bouvier et la rue Mazas** pour assurer la continuité entre les quartiers situés de part et d'autre de la rue Bouvier.
- ▶ **Aménagement de la rue du Docteur Bouvier**, du Faubourg Bonnefoy jusqu'au débouché de cette voie sur le chemin Lapujade, afin de traiter certains espaces de délaissé et desservir les opérations immobilières projetées rue Mazas et rue Bouvier.
- ▶ **Requalification de la rue Maltens** pour favoriser les circulations piétons et cycles et gérer les circulations automobiles en lien avec la mutation des ateliers Lapujade.
- ▶ **Création de deux voiries publiques de desserte** des espaces mutables :
  - ▲ une voirie en impasse, en cœur d'îlot Lapujade,
  - ▲ une voirie, au sud, en lien avec la rue Maltens

### PAYSAGE

- ▶ **Aménagement d'une bande de verte de transition**, au nord de l'îlot, entre la zone d'activité et les programmes de logements.
- ▶ **Conforter le principe de continuité paysagère** par la préservation de l'alignement d'arbres, implanté le long de la voie ferrée, aux abords de l'impasse Fourcaran et par la présence d'arbres de haute tige, en cœur d'îlot.
- ▶ **Création d'un espace vert de proximité, de type square**, en cœur d'îlot Lapujade.
- ▶ **Création de jardins partagés**, au pied du talus situé au bout de l'impasse Fourcaran.

### LOGEMENTS

- ▶ **Développement du bâti sur la base des espaces publics existants ou aménagés**. Le bâti s'appuiera en priorité sur les espaces publics existants ou aménagés tant au niveau de son implantation, que de sa desserte et de son adressage. Ceci n'excluant pas la possibilité d'avoir un jardin de représentation à l'avant pour le bâti d'intensification urbaine faible.
- ▶ **Réaliser une architecture contemporaine** prolongeant l'histoire urbaine du faubourg Bonnefoy, intégrant et valorisant les éléments patrimoniaux typiques de l'urbanisation de Faubourg.

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Mise en place de hauteurs différenciées (de 3 mètres à 14,50 mètres)**, pour les secteurs d'habitat, en lien avec l'urbanisation existante, conformément au document graphique :
  - ▲ sur les zones d'intensification faible, de 3 mètres à 6 mètres (R+1),
  - ▲ sur les zones d'intensification modérée, de 3 mètres à 8,50 mètres (R+2),
  - ▲ sur les zones d'intensification forte, de 3 mètres à 14,50 mètres (R+4).

Etant précisé que la hauteur des constructions implantées à proximité des habitations existantes ne pourra excéder 8,50 mètres (R+2).

Par ailleurs, deux zones mutables proposeront du R+1 maximum : une bande située le long de la rue Mazas et une bande située au sud de l'impasse Fourcaran, afin de proposer des typologies de logements diversifiés et de tenir compte des caractéristiques du site.

De même, il est précisé que la réalisation d'attique ne sera pas autorisée.

- ▶ **Implantation et composition des bâtiments** favorisant le développement d'une architecture bioclimatique.
- ▶ **Traitement architectural du bâti** proposant une diversité de formes urbaines, des façades et des matériaux depuis l'espace public, assurant au mieux les transitions avec l'existant.
  - ▲ Exemple de fractionnement : les matériaux, les usages, les vides...
  - ▲ Encouragement vers différentes équipes, maîtrise d'œuvre / maîtrise d'ouvrage, sur un même foncier pour exprimer le fractionnement, la diversité...
- ▶ **Recherche d'orientations** des balcons et terrasses visant à préserver l'intimité des jardins privés existants et créés, afin d'éviter, au mieux, les vis-à-vis avec le bâti existant et entre les logements créés.
- ▶ **Aménagement des rez-de-chaussée pour l'accueil possible de services et d'activités** à travers les hauteurs proposées et les procédés constructifs mis en œuvre.
- ▶ **Discontinuité bâtie sur la rue Maltens** compte tenu de la proximité immédiate avec le mur de soutènement de la voie ferrée, de manière à garantir la qualité des logements projetés (vue et bruit).

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Préservation des toulousaines** identifiées sur le chemin Lapujade, l'impasse Lapujade et la rue Mazas avec la possibilité de les intégrer dans un projet plus global préservant leur qualité architecturale et patrimoniale :
  - ▲ 49, chemin Lapujade
  - ▲ 51, chemin Lapujade
  - ▲ 65, chemin Lapujade
  - ▲ 67, chemin Lapujade
  - ▲ Alignement 12, 14, 16, 18, 22, 22 bis, 24 et 28 impasse Lapujade
  - ▲ Alignement 19, 21, 21 bis, 23 et 25 impasse Lapujade
  - ▲ 14, rue Mazas

## Vocations et typologies

- ▶ **Secteur d'intensification faible : de 3 à 6 mètres**
- ▶ **Secteur d'intensification moyenne : de 3 à 8,5 mètres**
- ▶ **Secteur d'intensification forte : de 3 à 14,5 mètres**
- ▶ **Développer une offre de logements diversifiée** dans sa typologie, ses formes et ses occupants :
- ▶ **Individuels denses, semi-collectifs, collectifs,**
  - ▲ Logement social, locatif libre, accession à la propriété dont primo-accédant
  - ▲ Logements adaptés : personnes âgées en particulier,
  - ▲ Diversité des typologies, des surfaces et des prestations à l'échelle des programmes.
- ▶ **Mixité fonctionnelle**, par l'implantation de locaux d'activités (services, commerces, artisanat) :
  - ▲ en rez-de-chaussée et à l'intérieur des futures constructions (pour les professions libérales), de manière compatible avec la qualité résidentielle des futures constructions et de leur environnement immédiat ainsi qu'avec les objectifs de développement commercial du Faubourg,
  - ▲ dans un programme dédié (pointe du nord du chemin Lapujade).
- ▶ **Typologies des programmes de logements :**
  - ▲ RC : habitat individuel (de type pavillonnaire) susceptible d'évoluer vers du R+1,
  - ▲ R+1 : habitat individuel dense (de type maisons de ville) et/ou semi-individuel,
  - ▲ R+2 : habitat collectif et/ou semi-collectif,
  - ▲ R+4 : habitat collectif

Ces diverses typologies et les prestations associées doivent permettre une réelle mixité sociale et fonctionnelle.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Orientations programmatiques

- ▶ **Production de 400 logements** sur les espaces mutables correspondant à une densité globale de 100 logements à l'hectare.  
Une attention particulière sera portée à la densité de chaque programme, au fur et à mesure de leur élaboration, en veillant à leur cohérence avec la densité globale de l'OAP et les zones d'intensification correspondantes à chaque programme.
- ▶ **Rechercher des réalisations exemplaires**, en matière énergétique.
- ▶ **Accueillir, en complément des équipements existants**, dans les programmes de logements (rez-de-chaussée) des activités et des services en lien avec la croissance de la population : services à la petite enfance, services à la personne.
- ▶ **Proposer des locaux d'activités** (services, commerces, artisanat) localisés en priorité en rez-de-chaussée sur le chemin Lapujade (adresse urbaine) et dans un programme dédié au niveau de la pointe du nord du chemin Lapujade (avec un traitement qualitatif de la façade donnant sur le chemin Lapujade).
- ▶ **Gestion du stationnement :**
- ▶ Résidentiel : à l'échelle de chaque programme suivant la réglementation du PLU et ponctuellement sur le chemin Lapujade,
- ▶ Activités/services : à l'échelle de chaque programme suivant la réglementation du PLU
- ▶ Stationnement public :
  - ⤴ Création d'une nouvelle offre sur les voies nouvelles
  - ⤴ Amélioration de l'existant, rues Mazas et Maltens
  - ⤴ Amélioration de l'existant et création ponctuelle, rue Bouvier
  - ⤴ Création de deux espaces de stationnement, au sud et en cœur d'îlot Lapujade.

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Traiter de façon qualitative les espaces extérieurs**, tels que terrasse / balcons, jardins privés / jardins collectifs, arbres, expositions des jardins etc...
- ▶ **Aménager les espaces verts de proximité** permettant des usages de rencontres, d'agrément, de culture potagère (jardins partagés) et ludiques pour les enfants.
- ▶ **Liaison entre la rue Mazas et la rue du Docteur Bouvier :**
  - ⤴ Liaison à usage exclusif des modes doux,
  - ⤴ Largeur d'environ 5 mètres qui sera précisée en fonction du programme réalisé à proximité.
- ▶ **Rue du docteur Bouvier :**
  - ⤴ Réaménagement ponctuel des places de stationnement afin d'améliorer l'offre actuelle,
  - ⤴ Traitement des délaissés sous forme d'espaces verts de proximité,
  - ⤴ Aménagement des accès aux programmes de logements, en favorisant les accès directs en tourné à gauche et tourné à droite.
- ▶ **Rue Mazas :**
  - ⤴ Aménagement prioritaire pour les piétons et les cycles, traitement de la voie en zone de rencontre
  - ⤴ Maintien d'une offre de stationnement compatible avec la priorité donnée aux piétons et aux cycles : une attention particulière sera portée à la préservation d'une offre de stationnement conciliable avec la situation résidentielle de ce secteur.
- ▶ **Chemin Lapujade :**
  - ⤴ Limitation de la vitesse automobile et création de continuités piétonnes et cycles, par l'instauration d'une zone 30, dans sa partie comprise entre le rond-point nord de la rue Bouvier et le débouché sur le faubourg Bonnefoy,
  - ⤴ Création d'une bande active paysagère, d'environ 7 mètres, sur les espaces mutables, pour des plantations, du mobilier urbain, du stationnement, des vélos en libre-service, de l'auto partage...
  - ⤴ Mise en place d'équipements limitant la vitesse des automobiles (rétrécissement de la partie carrossable notamment)
  - ⤴ Amélioration de la sécurité et de la qualité de circulation des piétons,
  - ⤴ Création d'une continuité cyclable et piétonne
  - ⤴ Amélioration des déplacements des PMR

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Rue Maltens :**
  - ⤴ Traitement piéton et cyclable de la partie sud en lien avec le parc Lapujade,
  - ⤴ Réaménagement de la partie nord (création d'un sens unique et d'une offre ponctuelle de stationnement) en lien avec la mutation des ateliers Lapujade.
- ▶ **Rues nouvelles – l'une en cœur d'îlot et l'autre au sud du chemin Lapujade :**
  - ⤴ Traitement des voies projetées en zone de rencontre, intégrant du stationnement résidentiel,
  - ⤴ Création d'espaces de stationnement, destinés aux usagers des jardins partagés, des espaces et équipements publics, d'une part et aux visiteurs, d'autre part. Le stationnement fera l'objet d'un traitement paysager,
  - ⤴ Aménagement spécifique à proximité des espaces publics de proximité dont notamment le square projeté en cœur d'îlot Lapujade : priorité piétonne et stationnement ponctuel ; la voie située en interface de cet équipement, traitée en zone de rencontre, assurera la desserte des immeubles et disposera d'une offre de stationnement.
  - ⤴ Voiries accessibles aux services urbains.
- ▶ **Impasse Fourcaran :**
  - ⤴ Maintien d'une limite entre l'impasse Fourcaran et la zone mutable,
  - ⤴ Communication visuelle avec les jardins partagés et le talus paysager.

## Orientations paysagères

- ▶ **Bande « active » paysagère déployée le long du chemin Lapujade** à partir de son élargissement sur les emprises mutables, s'appuyant sur des plantations (arbres etc...), la mise en valeur des propriétés riveraines et l'organisation des fonctions urbaines (stationnement, mobilier, ...).
- ▶ **Les espaces verts de proximité :**
  - ⤴ Mise en valeur et ouverture du parc Lapujade ;
  - ⤴ Création d'un nouvel espace vert, de type square, en cœur de l'îlot Lapujade ;
  - ⤴ Aménagement d'une bande de transition entre la zone d'activité, au nord et les programmes de logements ;
  - ⤴ Aménagement des cœurs d'îlots à l'intérieur des programmes de logements ;
  - ⤴ Conforter la présence d'arbres de haute tige en cœur d'îlot et sur la pointe nord. A ce titre, le maintien des arbres existants devra être étudié.
- ▶ **Les espaces de transition avec les emprises ferroviaires :**
  - ⤴ Aménagement des différents espaces (cheminement pour les modes doux, jardins partagés, jardins collectifs ou individuels...) permettant de créer un recul des habitations par rapport aux emprises ferroviaires et de générer des usages et des pratiques sur ces espaces interstitiels. Le pied du talus de la voie ferrée fera l'objet d'un traitement paysager, sous la forme de jardins partagés.
  - ⤴ Un aménagement paysager sera recherché, au sein des différents programmes d'habitat, implantés à proximité de la voie ferrée, pour assurer une transition entre la voie ferrée et les bâtis.

La composition paysagère de ces espaces permettra la mise en place d'ambiances végétales variées de manière à favoriser la biodiversité.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Réseaux

### Assainissement

- ▶ **Eaux usées** : assainissement collectif
- ▶ **Eaux pluviales** : rétention préalable avec rejet dans le collecteur

### Voirie

- ▶ **Requalification du chemin Lapujade** tenant compte de la nécessité de dégager sur les espaces mutables des espaces nécessaires à la « bande active paysagère prévue » et de la rue Mazas pour permettre une circulation aisée des piétons et des cycles.
- ▶ **Traitement des voiries avec les caractéristiques d'une zone 30** (chemin Lapujade) ou d'une zone de rencontre (rue Mazas, voies nouvelles)

## Déplacements

- ▶ **Développement prioritaire des modes doux** en lien avec la proximité du centre-ville et du Pôle d'Echanges Multimodal de Toulouse EuroSudOuest.



**PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

**PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

**PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**

*principes de traitement des interfaces*

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

*principes de dessertes*

-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

*principes de traitement des espaces partagés*

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères



### Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 2 du Grand Toulouse ;
- ▶ dans le secteur 2.4, quartier « Fontaine-Bayonne Cartoucherie » de la démocratie locale de Toulouse
- ▶ dans le Quadrant Céprière-Garonne
- ▶ entre les rues Roquemaurel (Nord), Ella Maillart (Ouest), l'avenue de Lombez (Sud) et le passage Roquemaurel (Est),
- ▶ sur la rive gauche de la Garonne.



### Enjeux

- ▶ **Intégrer ce secteur à ses abords** grâce à une logique d'ensemble
- ▶ **Rendre perméable ce secteur** : création de liaisons Nord-Sud et de liaisons douces Est-Ouest
- ▶ **Renforcer la coulée verte** le long du fossé Roquemaurel
- ▶ **Favoriser l'accès aux transports en commun**
- ▶ **Assurer une cohérence urbaine** le long de l'avenue de Lombez

### Objectifs

*article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

### Trame des espaces publics

- ▶ Le projet prévoit **trois liaisons Nord/Sud** entre l'avenue de Lombez et la rue Roquemaurel, afin de permettre une meilleure desserte du quartier. Elles préfigurent des prolongements à venir vers l'avenue de Grand Bretagne, afin d'améliorer la perméabilité au sein du Quadrant Céprière-Garonne.
- ▶ **Une venelle centrale**, allant de l'Est à l'Ouest, permettra une desserte en modes doux à l'intérieur du secteur. Elle sera prolongée jusqu'à la station de tramway Zenith, facilitant et incitant l'usage du Tramway dans les environs.
- ▶ **Une placette**, à hauteur de la cheminée des Tricotages de l'Ariège, constituera un lieu de rencontre à l'intersection de la venelle et d'une voirie.
- ▶ **La vocation paysagère et écologique de la coulée verte de Roquemaurel** sera renforcée, ainsi que son rôle de liaison douce. La séquence Est de la coulée verte sera élargie, permettant d'améliorer le lien avec le jardin du Polygone et de réutiliser un délaissé foncier privé.

### Composition bâtie

- ▶ **Le long de l'avenue de Lombez et autour de la place de la cheminée**, une intensité urbaine sera recherchée. Ainsi, une composition de façade urbaine sera créée, permettant de tenir et mettre en valeur l'espace urbain (voirie et place), tout en évitant un « effet de barre ». Des interruptions seront autorisées pour rythmer l'architecture et l'espace urbain, en conservant l'harmonie d'ensemble. L'implantation par rapport à l'avenue de Lombez conservera une cohérence d'ensemble. Les hauteurs maximales des constructions seront d'environ 30 m.
- ▶ **Le cœur du quartier** aura une intensité moindre : des transparences seront ménagées au sein des opérations depuis les voiries vers les cœurs d'îlot, qui auront une vocation paysagère affirmée. Les façades le long de la coulée verte seront traitées comme des façades « avant » notamment avec des accès piétons. Les hauteurs maximales seront de 22 m environ, avec des émergences possibles à environ 28 m en angle de voie. Sur la séquence Est de la venelle, des formes urbaines de type « maisons de ville » seront recherchées.
- ▶ **Une architecture contemporaine** est possible et encouragée.
- ▶ La recherche de **performance énergétique** passera également par la recherche de solutions bioclimatiques (implantation, architecture...).

## Vocations et typologies

- ▶ **Le secteur aura une vocation principale d'habitat.** L'habitat sera principalement collectif. Quelques maisons de ville pourront venir s'implanter dans le secteur, le long des venelles en cœur de quartier.
- ▶ **Principalement le long de la coulée verte, des modes d'habiter, inspirés de l'habitat individuel, seront à favoriser** au sein des immeubles collectifs, notamment pour les besoins des familles, des seniors et des Personnes à Mobilité Réduite.
- ▶ **Une diversité des modes d'habiter sera recherchée** (location, accession, social, privé).
- ▶ **Des services et des commerces pourront s'installer sur l'avenue de Lombez et à l'entrée sud-ouest du quartier**, dans la voie menant à la future place de la cheminée des Tricotages de l'Ariège.

## Orientations programmatiques

- ▶ Un équipement Petite Enfance se situera à proximité de la cheminée des Tricotages de l'Ariège.
- ▶ La propriété arborée située à l'est de la voie centrale pourra accueillir un équipement de quartier à l'occasion d'une mutation foncière sur ce terrain.
- ▶ Trois voiries nord-sud sont prévues : un axe central structurant à l'échelle du quadrant Céprière-Garonne, ainsi que deux voies structurantes à l'échelle du quartier.
- ▶ Une liaison douce est-ouest et l'aménagement du fossé Roquemaurel sont également prévus.
- ▶ Le stationnement sera limité en raison de la desserte en bus et de la proximité du tramway et du métro.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Un espace public collectif sera aménagé autour de l'ancienne cheminée** des Tricotages de l'Ariège. La cheminée, bâtiment d'intérêt patrimonial, sera mise en valeur par l'espace public aménagé ainsi que par la composition de façade urbaine construite autour de ce espace.
- ▶ Cette cheminée pourra être intégrée à la façade urbaine.
- ▶ Cette place et cette cheminée serviront de point de repère dans le quartier ainsi que d'espace convivial agréable à partager. Une mise en lumière particulière pourra être envisagée.

## Orientations paysagères

- ▶ **Le fossé de Roquemaurel, servant de noue, sera mis en valeur** par la composition végétale. Les plantations le long du fossé Roquemaurel constitueront une coulée verte participant à la trame végétale.
- ▶ **A l'est de la voie centrale, la propriété arborée sera préservée**, afin de protéger son bâtiment et son patrimoine végétal remarquables. Elle constituera un « poumon vert » au sein du quartier et pourra accueillir un équipement de quartier à l'occasion d'une mutation foncière.
- ▶ **Deux perspectives visuelles seront préservées vers la cheminée des Tricotages** de l'Ariège, à partir de l'avenue de Lombez (à l'entrée de la future voie) et de la rue Ella Maillart (à proximité de la station de tramway).

## Réseaux

- ▶ **L'axe central de déplacement**, avec une fonction de liaison inter quartiers, pourra accueillir tous les usages et modes de transport (piéton, cycle, véhicule, transport en commun). Les deux autres axes permettront la circulation des piétons, cycles et véhicules particuliers à l'intérieur du quartier. L'axe central sera plus large que les deux autres.
- ▶ **La venelle** sera réservée aux différents modes de déplacements doux et éventuellement aux services de secours. Elle a vocation à être prolongée jusqu'à la station de tramway.
- ▶ **Sur la partie Est du secteur**, un cheminement pour les modes de déplacement doux complétera la coulée verte au Sud du fossé Roquemaurel

## Déplacements

- ▶ L'accès du tramway sera privilégié grâce à la venelle centrale.
- ▶ L'accès au métro sera privilégié par les liaisons nord/sud

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



**PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

**PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

**PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**  
*principes de traitement des interfaces*

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

*principes de dessertes*

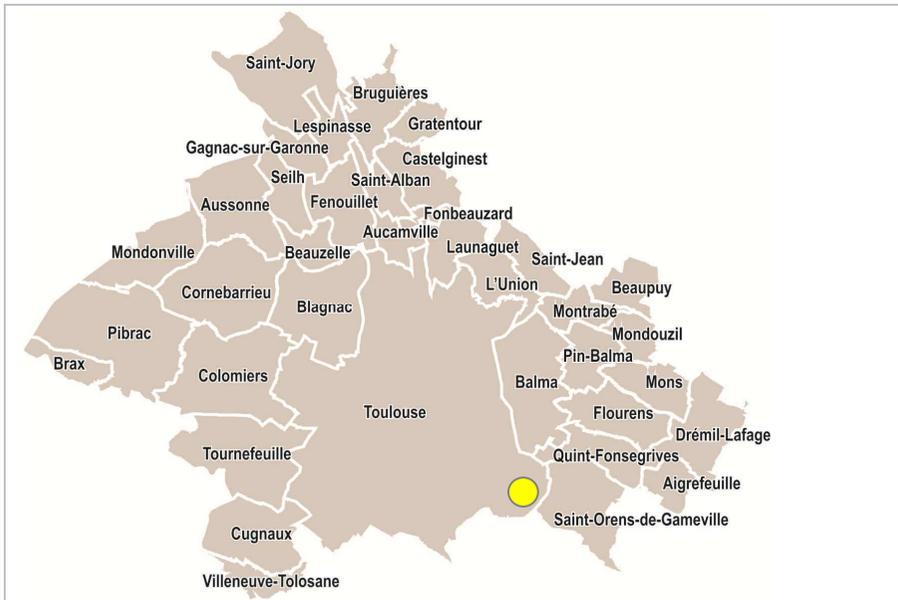
-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

*principes de traitement des espaces partagés*

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères



### Situation

113 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Au Sud-Est de la commune de Toulouse, en entrée de ville, dans le secteur de transition avec Saint-Orens-de-Gameville ;
- ▶ Dans le secteur 5.1 « Pont des Demoiselles - Montaudran - La Terrasse » de la démocratie locale de Toulouse;
- ▶ Entre les cours d'eau la Marcaissonne et L'Hers;
- ▶ Au Nord-Est de la rencontre entre les autoroutes A620 et A61.

### 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 l'agglomération



## Enjeux et objectifs du projet

### Faire émerger les qualités du faubourg Malepère

- ▶ Partiellement urbanisé, en contact avec des zones pavillonnaires et des pôles économiques d'agglomération, le faubourg Malepère présente toutes les qualités pour participer à la transformation urbaine de l'agglomération en affirmant un quartier à dominante résidentielle qui laisse place à des activités localisées autour de centralités.
- ▶ La forme actuelle de ce secteur présente une grande hétérogénéité, une faible densité propre à sa situation périphérique mais avec un potentiel de qualités qu'il s'agit de révéler à travers la mise en valeur de son paysage riche pour établir une véritable vie de quartier.
- ▶ Ses qualités sont celles d'un tissu permettant :
  - de développer un habitat contrasté, à partir de typologies diversifiées : habitat collectif, intermédiaires, maisons en bande et/ou groupées, maisons individuelles ;
  - de profiter de grands espaces naturels ;
  - de disposer d'espaces publics favorables aux mobilités douces, cycles et piétons ;
  - de doter ce quartier des services et équipements inhérents à un quartier résidentiel ;
  - de conserver et d'accueillir plus confortablement des activités, commerciales et d'artisanat.

### Développer un réseau viaire s'appuyant sur le parcellaire existant

- ▶ La dominante résidentielle du programme et le développement volontaire des transports en commun invite à construire une trame viaire apaisée donnant une place affirmée aux modes doux.
- ▶ S'appuyant sur une topographie singulière et surtout afin de mettre en valeur les deux espaces naturels de l'Hers et de la Marcaissonne, il s'agit d'amplifier les relations est-ouest à travers des voies de dessertes en lien avec le parcellaire et le paysage, déployant un maillage à l'échelle des modes de déplacements piétons (une trame d'environ 150m X 150m).

### Un quartier de vie quotidienne

- ▶ La richesse des contextes urbains ainsi que les objectifs de mixités appellent à des réponses multiples permettant de construire des «relations actives» entre logement et paysage :
  - avoir un jardin de plain-pied,
  - s'occuper de la vision depuis sa fenêtre,
  - rendre perceptibles les vues lointaines,
  - favoriser la double orientation, le logement traversant
  - traiter le pied d'immeuble,
  - favoriser l'appropriation par les habitants des espaces communs résidentiels, pérenniser les usages collectifs.
- ▶ Pour favoriser l'apparition d'une vie de quartier, les programmes se mélangent et permutent :
  - les logements peuvent accueillir activités, commerces et stationnements, par exemple dans des rez-de-chaussée d'immeubles évolutifs ;
  - les activités existantes (au nord du site principalement) s'intègrent dans la trame générale, en revoyant leurs emprises consommatrices d'espace et leurs destinations ;
  - la mixité programmatique s'applique aussi aux équipements publics afin d'en optimiser leurs utilisations au gré des rythmes scolaires par exemple.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

#### ▶ Habitats :

Une diversité dans la typologie des constructions sera recherchée : immeuble collectif petit ou grand, habitat intermédiaire, maisons groupées ou individuelles. Les typologies de logements destinés aux familles seront privilégiées (T3 et plus).

Les nouvelles opérations devront développer une offre diversifiée permettant d'atteindre à l'échelle de chaque îlot la répartition suivante : 55% d'accession libre, 30% de locatif social et 15% d'accession sociale.

A terme, le quartier sera doté d'environ 6700 nouveaux logements.

#### ▶ Commerces / services/bureaux :

Les activités tertiaires, de services et commerciales seront disposées autour de la place centrale de quartier accrochée à l'allée centrale et à la route de Labège. Ces activités seront également installées autour de trois centralités situées aux carrefours formés par la route de Labège et la rue Nouadhibou, la route de Revel et la rue Nouadhibou, les routes de Revel et Labège.

Ces activités seront intégrées aux rez-de-chaussée des bâtiments qui devront présenter une grande modularité avec la possibilité d'une transformation de certaines de leurs fonctions, et s'adresser à l'espace public.

#### ▶ Equipements publics :

Les équipements s'installeront en cœur de quartier, autour de la place centrale, en lien avec l'allée centrale, et le long du futur axe est-ouest reliant les deux espaces naturels de L'Hers et de la Marcaissonne à la place. Equipements scolaires, sportifs, culturels et de services publics de proximité sont programmés, afin de créer le cadre nécessaire au développement d'une véritable vie de quartier.

#### ▶ Activités :

Des activités sont déjà présentes sur le site, notamment le long de l'A620 au nord et à l'ouest. Cette zone sur laquelle l'intervention est prévue à plus long terme doit pouvoir évoluer vers une plus grande mixité urbaine. Cette mutation pourra s'appuyer sur l'évolution de l'intégration des concessionnaires automobiles et des activités ludiques présents aujourd'hui sur le site, à partir de la rationalisation de l'occupation de leur emprise foncière. Cette évolution doit pouvoir cohabiter avec d'autres programmes (logements, équipements, commerces de proximité) pour s'intégrer au quartier.

#### ▶ Nature, détente et loisirs :

Deux secteurs naturels sont identifiés aux abords des cours d'eau longeant le site au Nord-Est et à l'ouest : la Marcaissonne et l'Hers. Ces lieux existants seront renforcés dans leurs caractéristiques premières pour devenir les espaces de loisirs et de détente privilégiés des habitants du quartier. Ils seront notamment les supports de cheminements piétons et cycles permettant de relier Malepère aux quartiers avoisinants, mais aussi d'aménagements de confort, dans le respect de la végétation présente. Reliés grâce au réseau de voies de desserte est-ouest, ayant pour vocation d'être partagé en zone 30, ces espaces de nature seront en interaction complète avec le quartier Malepère.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Transformer en polarités urbaines pouvant accueillir services, activités et commerces de proximité les trois carrefours situés route de Revel / route de Labège / Nouadhibou / avenue de la Marcaissonne, aujourd'hui à caractère routier.
- ▶ Aménager une place végétalisée en cœur du quartier, reliée aux espaces de nature enserrant le projet (Bois de l'Hers et Parc de la Marcaissonne) par une « allée est-ouest » : elle constitue avec les équipements de proximité une polarité nécessaire à ce nouveau quartier.
- ▶ Renforcer les liens entre la peupleraie du bois de l'Hers et le nouveau faubourg par le maintien de la piste cyclable qui la traverse mais aussi y renforcer un paysage en cohérence avec les équipements qui l'habitent (bowling) et la bordent (nouveau groupe scolaire).
- ▶ Mettre en valeur l'espace naturel de la Marcaissonne par un aménagement futur permettant de cheminer le long du cours d'eau tout en amplifiant la biodiversité et les occasions d'appropriation des rives par les futurs habitants.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

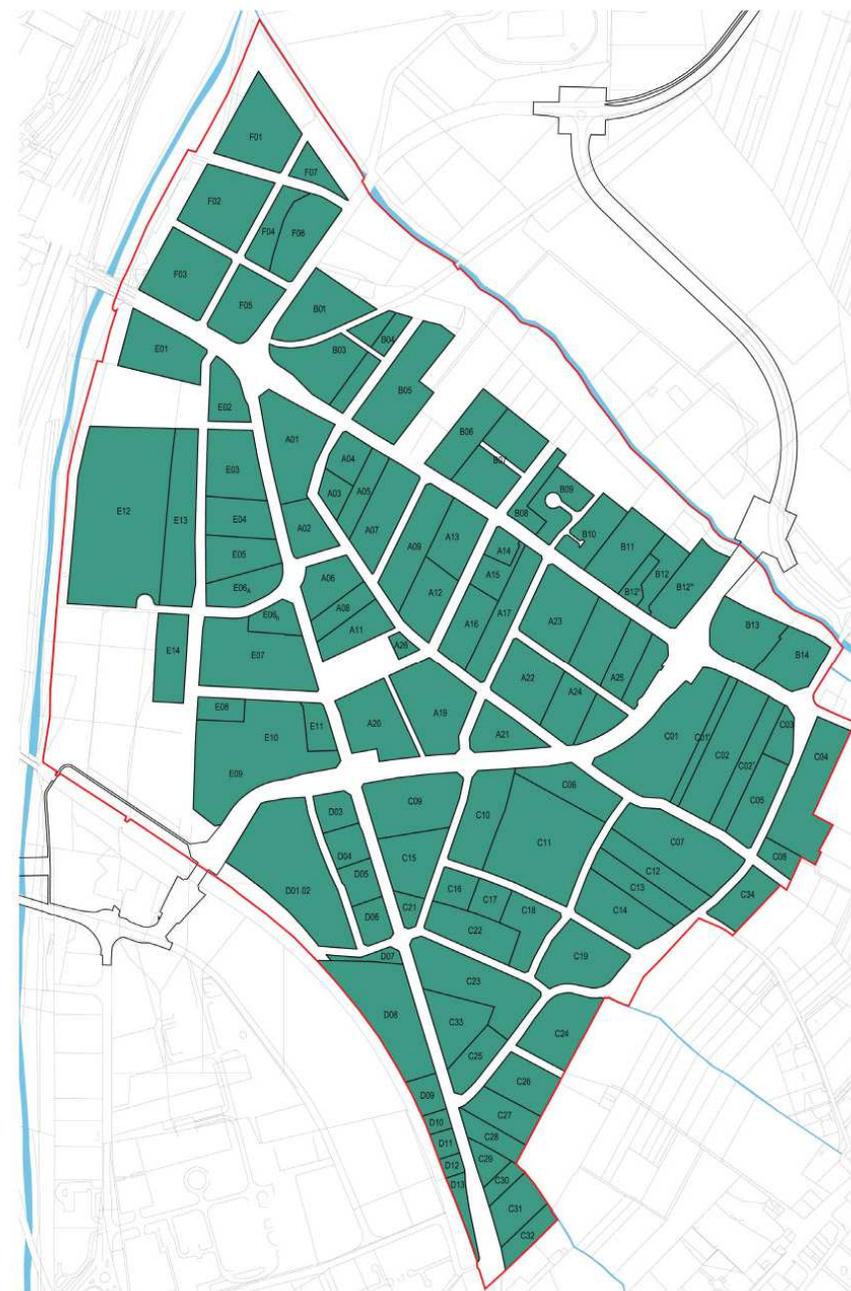
- ▶ Limiter les vis-à-vis et orienter les immeubles collectifs de façon à s'ouvrir sur un paysage proche et ouvert. Organiser les gabarits des bâtiments afin de produire une diversité et des contrastes tenant compte des typologies, du contexte, des apports solaires, des vues, allant du R+1 jusqu'au R+7. Créer des prolongements extérieurs de logements généreux, déclinés sous forme de terrasses, balcons, loggias, jardins d'hivers selon les orientations.
- ▶ Utiliser les terrasses ou toitures pour développer des conditions d'habitabilité spécifique, profitant de cette situation singulière du haut de l'immeuble, de la vue, offrant des prolongements extérieurs confortables ou des volumes singuliers.
- ▶ Pour les logements à rez-de-chaussée, développer des qualités spécifiques à cette situation grâce à des espaces extérieurs, notamment jardins ou terrasses privatives.
- ▶ Ménager un espace de transition planté avec l'espace public d'au minimum 2 m (5 m conseillé) le long des rez-de-chaussée accueillant du logement.
- ▶ Dans le cadre d'une démarche de développement durable, intégrer dès la conception la question de la mutation des bâtiments, notamment par une réflexion sur la structure, plus particulièrement à rez-de-chaussée et dans les parkings souterrains.
- ▶ Intégrer de préférence les enseignes dans les façades des bâtiments et respecter la réglementation en vigueur en matière d'enseigne publicitaire.
- ▶ Prendre en compte la dominante résidentielle de ce futur faubourg dans les opérations de maintien et/ou de développement des activités existantes, en renforçant fortement les éléments de paysage. Le traitement des limites entre espaces publics et privés devra participer directement de l'ambiance du quartier. Sans restreindre la palette des dispositifs de clôtures, il s'agit de maintenir une certaine porosité et de limiter les hauteurs. Seront ainsi privilégiés les haies paysagères, de préférence non taillées et les dispositifs ajourés comme les claustras en bois ou les clôtures.
- ▶ Privilégier les teintes de matériaux naturels pour l'aspect extérieur des bâtiments.

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Autour des « polarités » situées aux carrefours des axes existants : des rez-de-chaussée actifs, des densités plus importantes – 60 à 75% d'habitat collectif, 25 à 40% d'habitat intermédiaire en moyenne. Des gabarits allant de R+2 à R+6 seront disposés.
- ▶ En cœur de quartier : « la ville contrastée » – 25 à 50% d'habitat collectif, 50 à 35% d'habitat intermédiaire, 15 à 25% de logements individuels en moyenne. Des gabarits allant de R+1 à R+4 seront disposés en cœur de quartier.
- ▶ Au sud, au contact avec le chemin de Malepère : conserver un caractère pavillonnaire, « la densité horizontale » – 40% d'habitat intermédiaire, 60% d'habitat individuel en moyenne. Des gabarits cohérents avec le tissu « horizontal » en R+1, R+2 y seront implantés.
- ▶ Toute nouvelle construction s'implantant dans le tissu existant devra en respecter la nature et le gabarit, tout en maintenant la diversité déjà présente qui fait le caractère du faubourg.
- ▶ Les gabarits supérieurs à R+4 seront disposés de façon ponctuelle et dans des surfaces suffisamment limitées pour constituer des émergences qui soient cohérentes avec les gabarits et échelles développées dans le Faubourg Malepère

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ A l'échelle de l'îlot, maintenir la végétation existante autant que possible dès lors que les conditions phytosanitaires le permettent.
- ▶ Préserver dans chaque îlot 50% d'espace libres avec un objectif de 30% de pleine terre, afin de protéger le paysage du faubourg Malepère.
- ▶ Maintenir et préserver les alignements existants le long des axes structurants existants Revel et Labège.
- ▶ Aussi bien dans l'espace naturel de la Marcaissonne qu'au niveau des trois carrefours principaux du faubourg, des vues lointaines vers le paysage des coteaux du Lauragais ou plus proches vers le Bois de l'Hers devront être ménagées.



Carte des îlots à titre indicatif

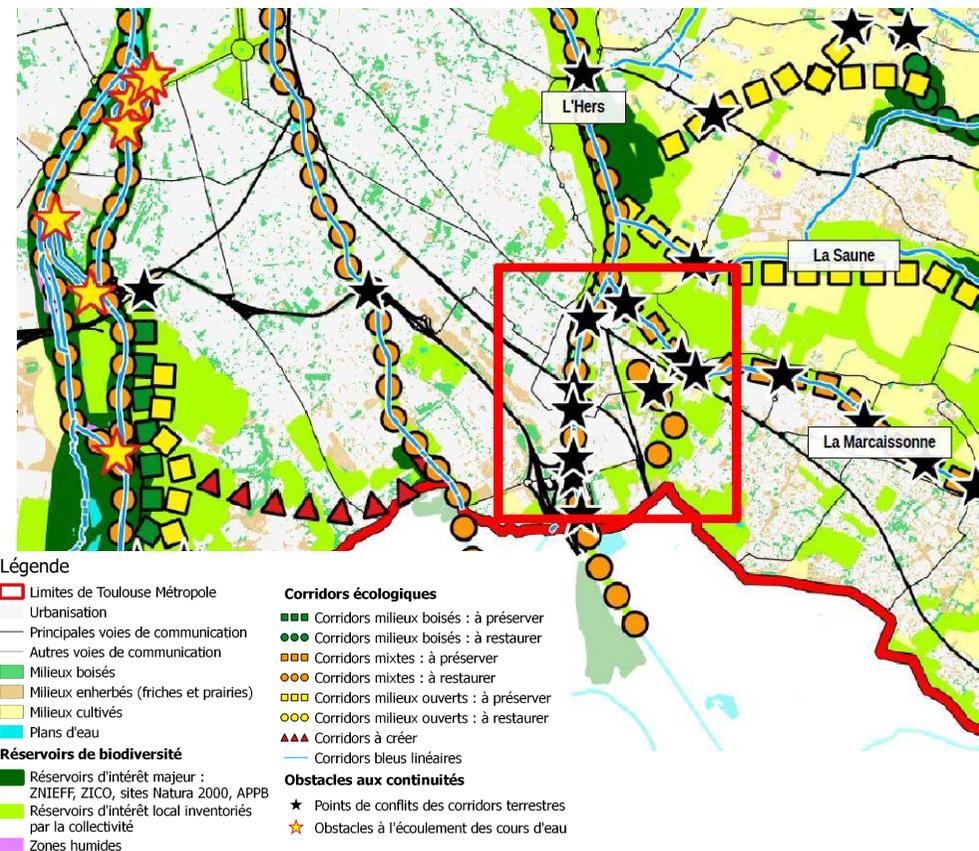
## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances (TVB)

### La trame verte et bleue

- ▶ Réduire l'impact des actions nécessaires à la réalisation du quartier en étudiant avec exactitude l'implantation des constructions par rapport à la végétation existante à recenser pour chaque opération.
- ▶ Protéger et intensifier les espaces de natures existants de l'Hers et de la Marcaissonne, puis les prolonger le long des cours d'eau. Renforcer leur rôle de corridors écologiques. Respecter l'identité marquée de ces lieux : le bois de l'Hers est une peupleraie, tandis que le parc de la Marcaissonne est formé par un ensemble de prairies.
- ▶ Observer un retrait des futures constructions de la pointe Nord du projet et disposées le long du ruisseau de la Marcaissonne en vue de restaurer le corridor écologique et assurer un meilleur liaisonnement avec l'Hers.
- ▶ Préserver les alignements d'arbres remarquables, comme ceux situés le long de la rue bordant les bois de l'Hers, à l'angle de la route de Labège et de la route de Revel, le long du chemin de Malepère, mais aussi les platanes de la route de Revel, les groupes d'arbres et sujets isolés disséminés sur les lieux en friche.
- ▶ Préserver les masses boisées formant un axe central Nord-Sud en cœur de quartier afin, de l'inclure dans le paysage, et de respecter la reconstitution d'un corridor souligné dans la trame Verte et Bleue entre l'Hers et les réservoirs d'intérêt local recensés entre Toulouse et Saint-Orens. Cette préservation se réalisera dans l'espace public par la réalisation d'une allée centrale longeant le corridor et dont les larges trottoirs incorporeront dans leur profil la végétation existante. Dans les parcelles privées adjacentes à cette allée, un état des lieux fidèle, ainsi qu'une préservation au maximum des masses boisées sera demandé.
- ▶ Traiter de manière végétalisée l'allée reliant l'espace naturel de la Marcaissonne au bois de l'Hers en passant par la place végétalisée du centre, afin de renforcer les liens entre ensembles bâtis et zones naturelles de grandes dimensions, situées sur le pourtour du Faubourg Malepère notamment avec la mise en place de noues paysagères.
- ▶ Porter une attention particulière au traitement des limites et des clôtures (sur l'espace public comme entre deux propriétés privées), ainsi qu'à la préservation des haies existantes. Ces éléments choisis devront favoriser la circulation des espèces et s'inscrire dans ce paysage qui conservera le caractère rural

préexistant. Les éléments de grille accompagnés d'une haie végétale sont ainsi à privilégier.

- ▶ Les plantations, tant dans les parcelles privées que sur l'espace public, s'appuieront sur une palette végétale locale préconisant des essences adaptées à différentes configurations.



Extrait de la carte de la Trame Verte et Bleue de l'Etat initial de l'environnement du secteur

## Les risques et nuisances

- ▶ Conforter la vocation naturelle des abords de l'Hers et de la Marcaissonne soumis au risque d'inondabilité (pointe Nord du secteur soumise à un aléa moyen, Ouest du secteur situé dans le lit majeur de l'Hers soumis à un aléa faible). En cas d'impact des projets sur la zone inondable, la perte de volume en lit majeur devra être compensée par le constructeur à la parcelle pour préserver le champ d'expansion des crues de la Marcaissonne.
- ▶ La perméabilité étant considérée comme faible, le projet envisage la réalisation de trois bassins de rétention à ciel ouvert. Le dimensionnement est évalué pour une pluie de retour 20 ans afin de compenser l'imperméabilisation des parties publiques. Ils permettront le stockage des eaux avant rejet au milieu naturel (l'Hers et la Marcaissonne). Ces bassins de rétention seront intégrés d'un point de vue paysager aux espaces de nature de l'Hers et de la Marcaissonne.
- ▶ Prendre en compte la problématique de la pollution des sols en suivant les prescriptions décrites dans la Servitude d'Utilité Publique prise par arrêté préfectoral et relative au panache de pollution de l'ancien site « Carnaud Metal Box ».
- ▶ Prendre en compte la problématique des nuisances sonores le long des infrastructures (ligne de chemin de fer, les routes de Revel et de Labège), notamment en marquant un recul par rapport à la voie de chemin de fer d'au minimum 2 m.
- ▶ Maintenir un espace à dominante économique entre l'A620 et le nouveau quartier du faubourg Malepère, afin de préserver les logements des nuisances causées par celle-ci.

## Déplacements

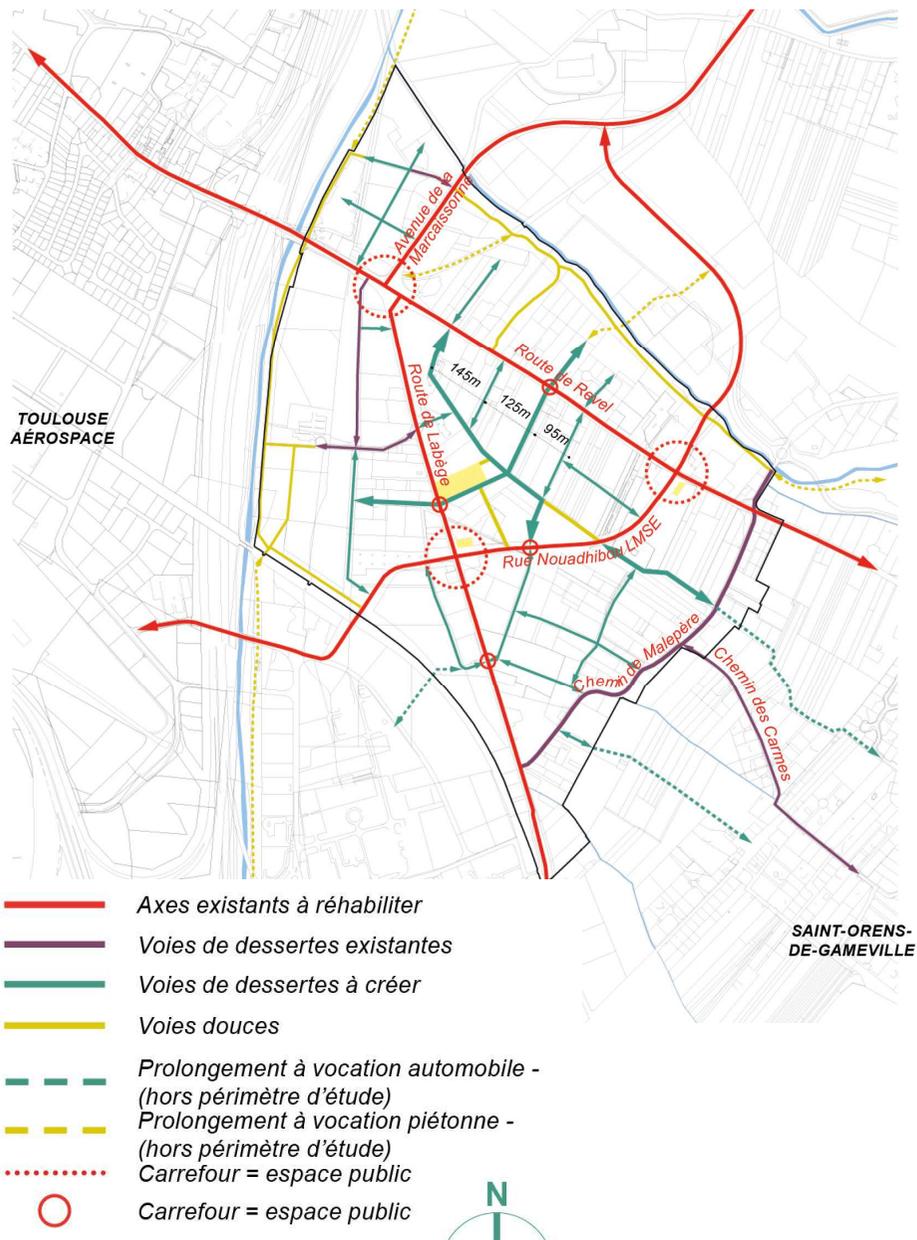
### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ L'accès au TCSP (deux stations de la LMSE sur la rue de Nouadhibou et Linéo 7 sur la route de Revel) sera facilité par un maillage piétons/cycles qui connecte le cœur du site.

### Déplacements modes doux

- ▶ Des pistes cyclables en site propre supplémentaires favoriseront les liaisons Nord/Sud le long des routes de Labège et de Revel, dans la continuité et en renforcement des aménagements déjà présents sur la rue Nouadhibou ou le long de l'Hers,
- ▶ Une piste cyclable bidirectionnelle en site propre le long de l'allée Est-Ouest longeant le côté sud de la place de quartier, ainsi que sur la voie Nord-Sud desservant l'ouest de Labège, facilitera la traversée Est/Ouest du site et l'arrivée au futur groupe scolaire.
- ▶ Les voies de desserte ayant pour vocation d'être partagées en zone 30, elles seront traitées afin de modérer et apaiser le trafic pour permettre un déplacement sécurisé de tous les modes de déplacement y compris des cycles. Ces voies seront prolongées par des cheminements cycles et piétons, afin d'atteindre les quartiers ou communes voisines : Quint-Fonsegrives (jardins familiaux), St-Orens, Labège, Montaudran.
- ▶ Les déplacements doux seront encouragés par un positionnement judicieux des locaux vélos. La mise en œuvre d'une politique vis-à-vis de l'auto-partage et de tous les modes de déplacement alternatif par les acteurs (promoteurs, bailleurs, propriétaires, etc.) est vivement encouragée. Le but est d'inciter à d'autres modes de déplacement que simplement l'automobile, ce qui participera activement à l'ambiance générale du Faubourg Malepère.

**Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies**



- ▶ Une transformation hiérarchisée et progressive des axes majeurs Revel, Labège est mise en place. Les tracés historiques des routes de Revel et de Labège, autour desquelles s'organise le parcellaire, ont vocation à évoluer pour passer du statut de route à ceux de rues et d'avenues, supports de nouveaux usages. Ces évolutions devront permettre de préserver leurs caractères identitaires (platanes, adressages bâtis, variété de formes...).
- ▶ La rue de Nouadhibou occupe une position centrale, en cœur de quartier : support de la LMSE, son urbanisation lui confèrera un caractère plus urbain.
- ▶ Une « allée centrale » sera créée à partir d'une importante trame végétale qui s'étend, du Nord au Sud, entre la route de Revel et de Labège. Cette voie est destinée à une circulation automobile modérée.
- ▶ Le chemin de Malepère sera réaménagé en tenant compte du maintien du caractère pavillonnaire de ce secteur.
- ▶ Une trame transversale plus fine de desserte sera installée pour retrouver des continuités manquantes d'Est en Ouest. Celle-ci reposera sur le foncier (et notamment certaines impasses existantes) et s'installera en complément de l'existant, afin d'irriguer les îlots. La présence de la voiture y sera modérée et la vitesse réduite.

**Stationnement**

- ▶ Afin de préserver des sols perméables et de privilégier des implantations compactes, le stationnement en sous-sol des immeubles sera privilégié. Toutefois le stationnement en rez-de-chaussée sous les immeubles pourra être autorisé au cas par cas, après analyse des contraintes particulières du site (terres polluées, niveau de la nappe). Dans ce cas, ceux-ci ne seront pas alignés aux voiries de façon à permettre l'ajout d'un filtre végétal.
- ▶ La conception des parkings devra prendre en considération, dans la trame constructive, l'évolution des véhicules (taille, mode de conduite), mais aussi la mutation possible des rez-de-chaussée.
- ▶ Le stationnement en aérien sera toléré au cas par cas et notamment pour faciliter le développement des activités. Ces parkings de surface devront être réalisés en matériaux poreux (pavés, « Evergreen », stabilisé, etc.) et accompagnés d'un traitement paysagé généreux formé de haies et d'arbres.
- ▶ Un parking public paysager sera réalisé non loin du bois de l'Hers pour faciliter l'accès à celui-ci ainsi qu'aux équipements publics proches.
- ▶ Les profils des voies de desserte et de la route de Labège requalifiées comprendront des places de parking en long alternées avec d'épaisses bandes de plantations. Celles-ci créeront une mise à distance sécurisante entre les modes doux et la chaussée.
- ▶ Le parking P+R existant situé au carrefour Revel/Nouadhibou pourra évoluer dans la même temporalité que la gare de bus adjacente.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

- ▶ Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).
- ▶ L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.

### Eaux pluviales

- ▶ Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).

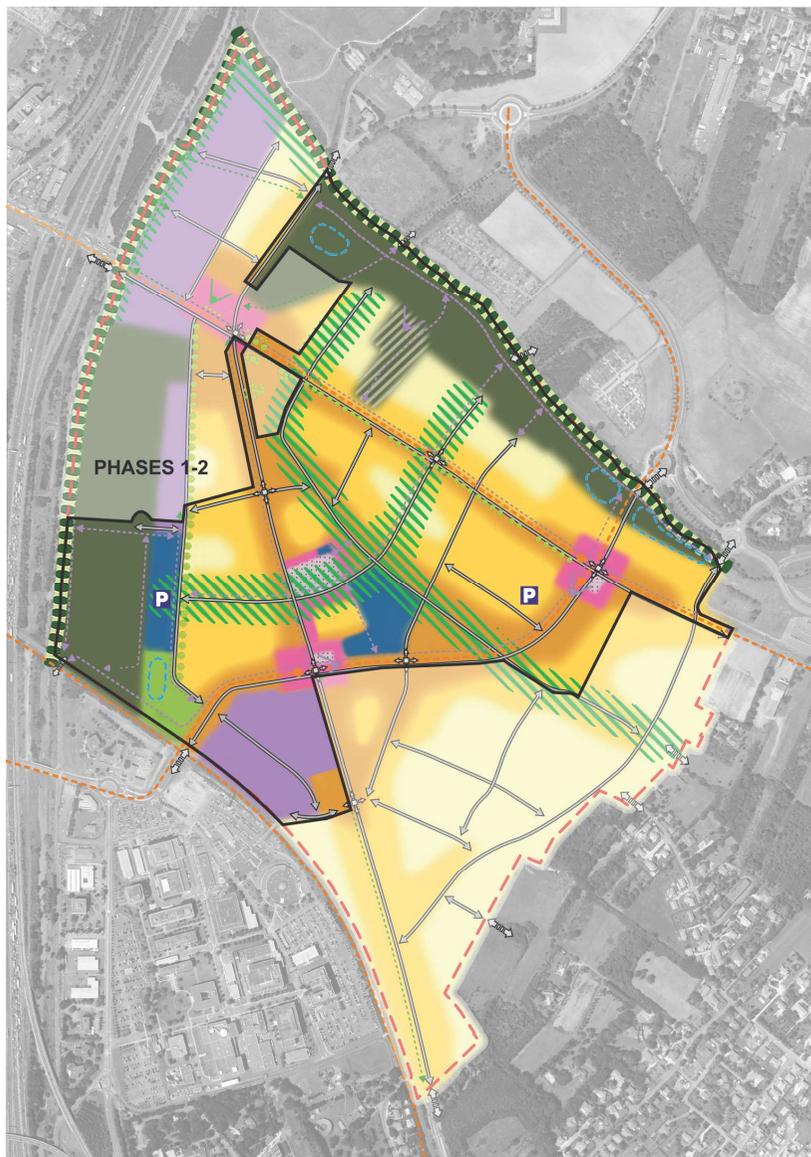
- ▶ L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.

### Réseaux secs

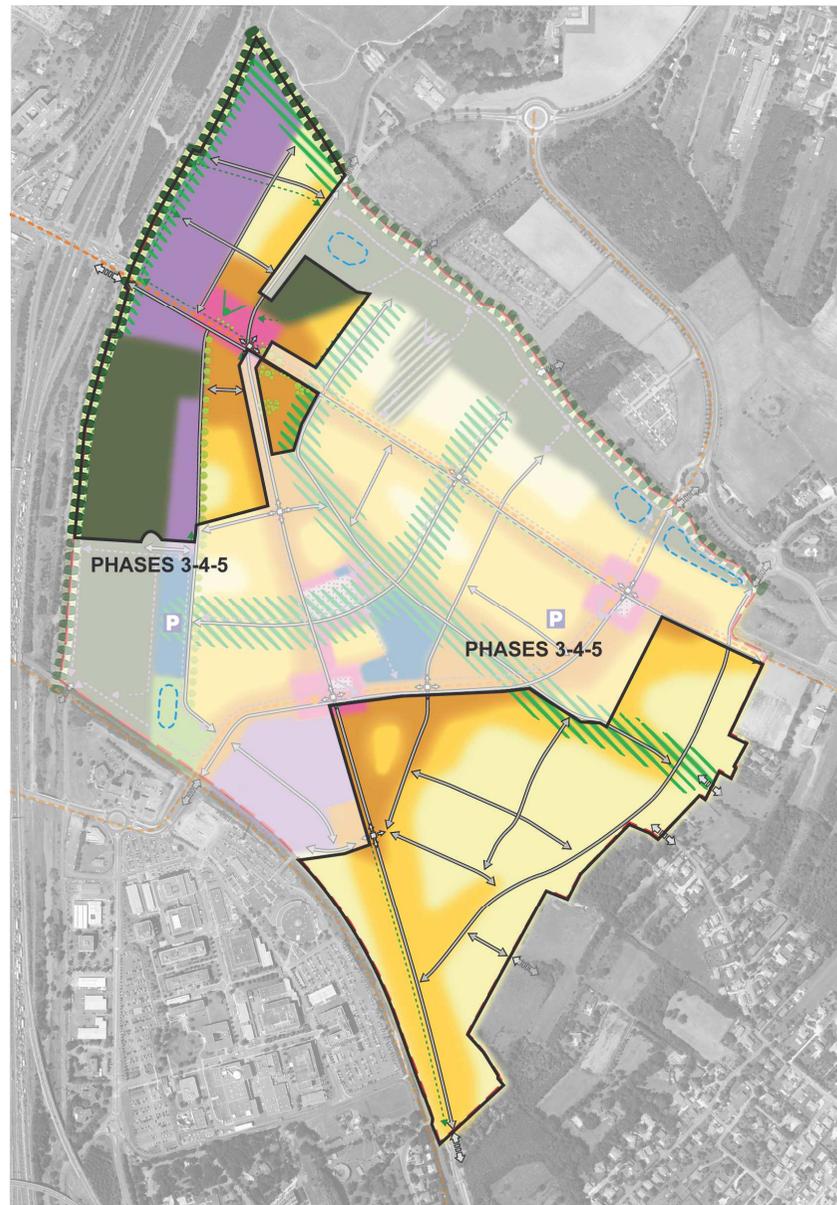
- ▶ Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).
- ▶ L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.
- ▶ Le quartier sera raccordé au réseau de chaleur, l'implantation des sous stations sera définie par un plan au préalable.

## Phasage de l'orientation d'aménagement

Le phasage de l'opération prend en compte la capacité des réseaux existants à absorber les nouvelles constructions.



Les zones englobées dans les phases 3, 4, 5 nécessitent une restructuration des réseaux.



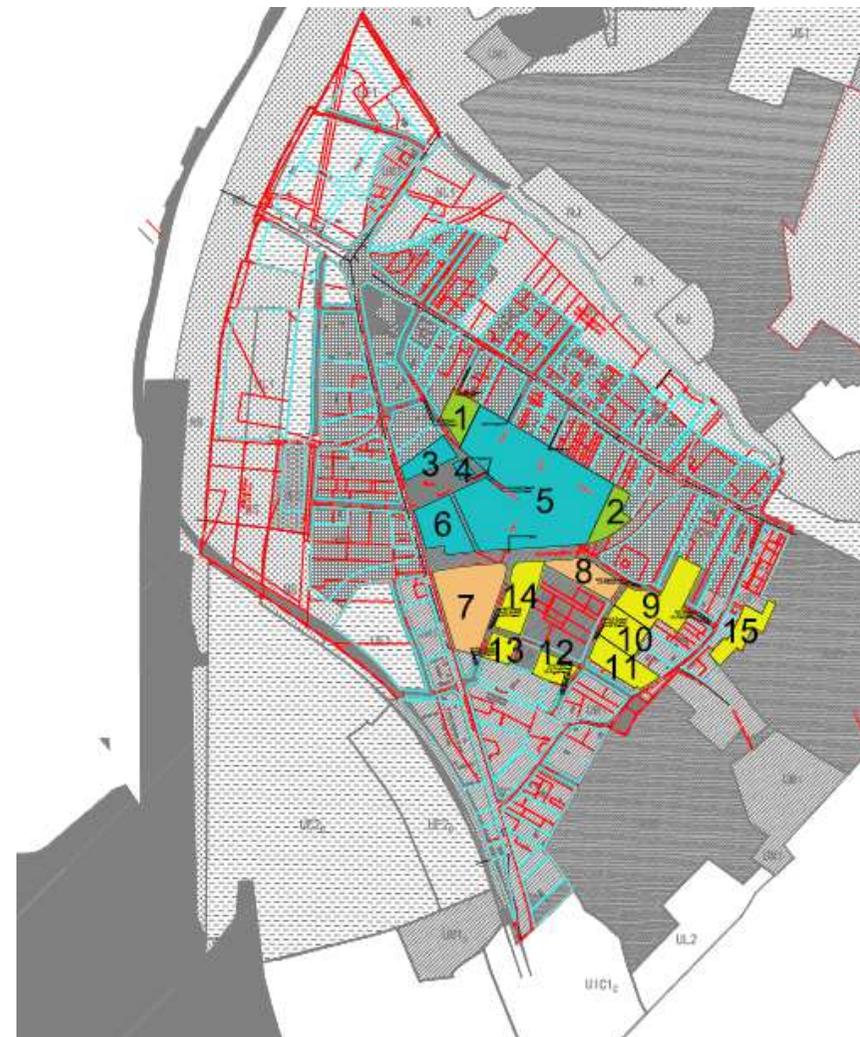
Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation

ZAC MALEPERE

SYNTHESE DES CONDITIONS DE DESSERTE DU SECTEUR A URBANISER

| N° de la Zone | Phasage indicatif de déploiement des infrastructures |         |         |         |         | Desserte réseaux actuelle |     |     |     |      |     |         | Desserte réseaux projet conditionnant l'ouverture à l'urbanisation |  |
|---------------|--|---------|---------|---------|---------|---------------------------|-----|-----|-----|------|-----|---------|--|--|
|               | Phase 1  | Phase 2 | Phase 3 | Phase 4 | Phase 5 | Voie                      | AEP | EU  | EP  | ELEC | Uc  | Télécom | Réseau Cléair  |  |
| 1             | X  |         |         |         |         | non                       | non | non | non | non  | non | non     | non  | rue G phase 1<br>allée centrale phases 1 et 2<br>rue H phase 2   |
| 2             | X  |         |         |         |         | non*                      | non | non | oui | non  | non | non     | non  | rue M' phase 1<br>allée centrale phase 2<br>LMSE phase 2   |
| 3             |  | X       |         |         |         | non*                      | oui | oui | oui | oui  | oui | oui     | non  | allée centrale phases 1 et 2<br>Roue de Labège phase 2   |
| 4             |  | X       |         |         |         | non                       | non | non | non | non  | non | non     | non  | allée centrale phase 2<br>rue H phase 2  |
| 5             |  | X       |         |         |         | non*                      | non | non | oui | non  | non | non     | non  | LMSE phase 2<br>allée centrale phase 2<br>rue H phase 2<br>rue L phase 2<br>rue M' phase 1 et 2<br>rue M phase 2 |
| 6             |  | X       |         |         |         | non*                      | oui | oui | oui | oui  | oui | oui     | non  | route de Labège phase 2<br>LMSE phase 2<br>rue H phase 2<br>rue Q phase 4  |
| 7             |  |         | X       |         |         | non*                      | oui | oui | oui | oui  | oui | oui     | non  | rue E phase 3  |
| 8             |  |         | X       |         |         | non*                      | non | non | oui | non  | non | non     | non  | allée centrale phase 3   |
| 9             |  |         |         | X       |         | non                       | non | non | non | non  | non | non     | non  | allée centrale phase 3<br>rue Q phase 4  |
| 10            |  |         |         | X       |         | non                       | non | non | non | non  | non | non     | non  | rue Q phase 4  |
| 11            |  |         |         | X       |         | oui<br>(Malepère)         | oui | oui | oui | oui  | oui | oui     | non  | rue Q phase 4  |
| 12            |  |         |         | X       |         | non                       | non | non | non | non  | non | non     | non  | rue Q phase 4<br>rue N phase 4   |
| 13            |  |         |         | X       |         | non                       | non | non | non | non  | non | non     | non  | rue E phase 3<br>rue N phase 4   |
| 14            |  |         |         | X       |         | non*                      | non | non | non | non  | non | non     | non  | rue E phase 3<br>rue N phase 4   |
| 15            |  |         |         | X       |         | non*                      | oui | oui | oui | oui  | oui | oui     | non  | allée centrale phase 4   |

\* : Conditions particulières d'accès : routes de Labège RD16, routes de Revel RD2, rue NOUADHIBOU (art. 3.2.4 du règlement du PLU)



--- 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

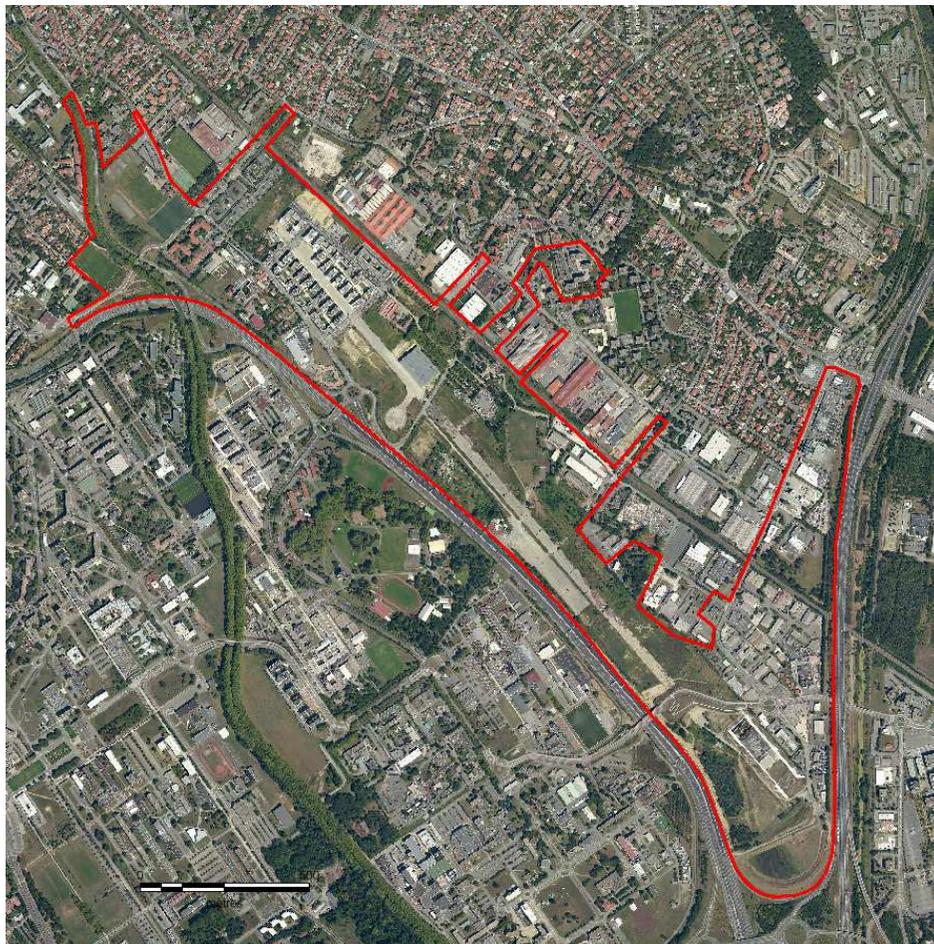
**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

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



# MONTAUDRAN

132 hectares



## Situation

Le territoire de l'OAP de Montaudran est situé :

- ▶ dans le secteur 5.1 « Pont des Demoiselles – Montaudran – La Terrasse » de la démocratie locale de Toulouse ;
- ▶ au Sud-Est de Toulouse ;
- ▶ sur le site l'ancien aérodrome technique de Montaudran.



## Enjeux

### Enjeux urbains :

- ▶ **Participer à la transformation urbaine de l'agglomération** en affirmant un campus urbain européen
- ▶ **Inscrire le développement toulousain à l'échelle européenne**
- ▶ **Renforcer la cohérence urbanisme / déplacements**

### Enjeux sociaux :

- ▶ **Développer le lien et la mixité sociale**
- ▶ **Diversifier les fonctions urbaines**
- ▶ **Développer de nouveaux secteurs d'emploi**
- ▶ **Proposer un aménagement du territoire aux rythmes de vie variés**

### Enjeux environnementaux :

- ▶ **Développer la valeur paysagère tout en intégrant la préservation de la biodiversité**
- ▶ **Limiter l'impact carbone et climatique**
- ▶ **Gérer l'environnement acoustique**
- ▶ **Améliorer la gestion du cycle de l'eau**

## Objectifs

article .123-1-4 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Le projet conçu par David MANGIN**, Grand Prix de l'Urbanisme 2008, **s'inscrit dans un objectif de ville réunifiée et décrochée**, où les espaces d'un ancien aérodrome technique d'Air France seront restitués à l'ensemble des citoyens.
- ▶ **Projet urbain et paysager**, zone d'activités et d'habitation, plateforme de recherche et campus universitaire, Toulouse Aérospatiale sera aussi un éco-quartier moderne, relié et ouvert, un espace de vie, de loisirs et de promenade doté d'équipements sportifs, culturels et commerciaux intégrés.
- ▶ **Les constructions seront disposées en quinconces** afin de libérer la vue vers le parc et les espaces verts disposés le long de l'opération. Ceci permettra de limiter le sentiment de promiscuité et les vis-à-vis entre les immeubles, qu'ils soient de logements ou d'activités.

## Composition de façades urbaines

- ▶ **En entrée de la métropole toulousaine**, le projet urbain Toulouse Aérospatiale propose le long du périphérique une composition de façade urbaine formée par des immeubles tertiaires dont la qualité architecturale fera l'objet de prescriptions dans le cadre de la ZAC Toulouse Aérospatiale. L'ordonnement propose des volumes et des épaulements variés permettant de constituer grâce aux constructions une protection acoustique des espaces publics centraux de la ZAC et des futurs logements.

## Principe d'Intensification différenciée

- ▶ Ce futur quartier au sein de la porte métropolitaine du SCoT bénéficiera d'une intensité urbaine générale de cœur d'agglomération. Les principes d'intensification différenciée se traduisent par une hauteur moyenne variant de 20 à 35 mètres. Certains territoires emblématiques bénéficieront de constructions en nombre limité d'une hauteur supérieure. Au nord de la ZAC Toulouse Aérospatiale, au contact de la place commerciale, une seule construction sera autorisée à atteindre 60 m. Elle marque l'entrée Nord de l'opération d'urbanisme. A l'est de la piste, elle pourra comprendre du commerce et des services au rez de chaussée, du bureau et du logement dans les étages.
- ▶ Au sud, en entrée de la métropole, des constructions pourront dépasser 35 m et atteindre 100 m. Toutefois, le nombre de constructions pouvant atteindre 100 m de hauteur sera limité à une seule possibilité.

## Principes de composition urbaine

- ▶ Concernant le secteur de mixité fonctionnelle de la ZAC Toulouse Aérospatiale à l'Est de la piste, les constructions se développeront avec une hauteur maximale de :
  - ▲ 25 m entre l'ancien Chemin Carrosse et le parc sportif, avec une zone d'intensification plus modérée où les constructions pourront atteindre 15 m (zone d'intensification faible),
  - ▲ 35 m entre le parc sportif et l'avenue de Tarfaya.

## Vocations et typologies

### Secteur à dominante économique :

- ▶ Cette vocation présente sur une partie de la zone (zone d'activités existante de Montaudran) est appelée à se conforter et se développer le long de la voie rapide dans la ZAC Toulouse Aérospatiale. Dans cette ZAC, elle comprendra notamment des activités de type tertiaire, services, recherche, enseignement supérieur et commerce.

*L'habitat est interdit dans le **secteur à dominante économique**, en raison de la proximité des infrastructures bruyantes (périphérique, voie ferrée...).*

*Les bâtiments présents dans le **secteur à dominante économique** permettent de constituer une protection acoustique des espaces publics centraux de la ZAC et des futurs logements situés dans les secteurs de mixité fonctionnelle.*

### Secteur à dominante de service public

- ▶ Ce secteur se développe :
  - ▲ Au nord de la zone : établissement d'enseignement (complexe Montalembert)
  - ▲ le projet Piste des Géants valorisera l'histoire des pionniers de l'aéronautique civile et l'esprit d'invention. Il comprend la réhabilitation du château Espinet Raynal, des halles attenantes et de la maison de la radio, la création des Jardins de la Ligne et la Halle des Machines.
  - ▲ au sud de la zone : accueil d'établissements de recherche (construction de l'Espace Clément Ader et l'Institut de Recherche Technologique Saint-Exupéry)

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Vocations et typologies

### Secteur de mixité fonctionnelle

- ▶ Il se développe au Nord et au centre de la zone et comprend des programmes de logements collectifs. Il comprend aussi des activités tertiaires, de services, des commerces et des équipements répartis sur plusieurs centralités. Ce secteur englobe au nord de l'OAP la ZAC St-Exupéry-Montaudran ainsi que des résidences existantes le long de l'avenue de Lespinet, des Herbettes ainsi que les territoires de renouvellement urbain. Cette vocation se développera sur la ZAC Toulouse Aerospace, à l'Est de l'ancienne piste aéronautique.

En matière de circulations « tous modes », le maillage des réseaux de circulation est prévu avec les quartiers existants, générant de nouveaux carrefours et favorisant les continuités de liaisons.

### Espace à dominante de loisirs, sportifs et de détente

- ▶ Au Nord de l'OAP Montaudran, les espaces des complexes sportifs de Struxiano et de Rangueil constituent des espaces ouverts au contact du canal du midi. Ils s'inscrivent sur une possible mise en relation des espaces verts à plus grande échelle.
- ▶ Au cœur de l'opération Toulouse Aerospace, un parc sportif ouvert prolonge selon un axe Sud Ouest – Nord Est les espaces plantés du complexe scientifique dont le parc du CREPS vers les quartiers existants, leur équipement de proximité, ainsi que leurs itinéraires doux passant au cœur des quartiers habités.
- ▶ Au Sud, le parc humide constituera le cœur d'un îlot de fraîcheur, au contact de la centralité urbaine du forum.

## Orientations programmatiques

### Espaces et équipements publics :

#### Les ZAC St Exupéry Montaudran et Toulouse Aerospace comprennent :

- ▶ Espaces verts de détente et terrains de sport
- ▶ Équipements culturels
- ▶ Crèche

A l'extérieur de ces 2 ZAC, les équipements sportifs de Struxiano et des Herbettes sont maintenus. Ils comprennent notamment des terrains de grands jeux.

Un Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) est programmé.

#### Programmation scientifique et économique :

- ▶ Institut de Recherche Technologique Saint-Exupéry Aéronautique / Espace / Systèmes Embarqués (IRT-AESE) ; Espace Clément Ader (mécanique des structures, des systèmes, des procédés et calcul intensif) ; Maison de la Formation Jacqueline Auriol (dédiée au secteur de l'aéronautique) ; Activité tertiaire diversifiée

#### Programmation culturelle :

- ▶ Espace Mémoire Aéro dédié à l'Aéropostale et au passé industriel et aéronautique du site et à l'esprit d'innovation

#### Programmation commerces et loisirs :

- ▶ Commerces et services de proximité, terrains et salles de sport et de loisirs

#### Programmation habitat :

Elle comprend notamment :

- ▶ ZAC Toulouse Aerospace
- ▶ ZAC St Exupéry- territoire de suivi du Contrat de Ville au titre de la politique des quartiers prioritaires.
- ▶ Le territoire de l'OAP comprend une partie de l'îlot Bréguet et jouxte le reste de ce quartier prioritaire de la Ville.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

L'ancienne piste joue le rôle d'épine dorsale du projet, reliant le sud et le nord du site de la ZAC Toulouse Aerospace par un transport en commun en site propre. La piste ne sera pas ouverte à la circulation, seul le transport en commun et les piétons / cycles pourront y circuler.

La place culturelle et commerçante au Nord de la ZAC Toulouse Aerospace et le forum au Sud de celle-ci constitueront deux centralités sous forme de parvis ouvert et traversant qui feront le lien entre les habitants et les différentes activités présentes et programmées sur l'opération et ses abords.

Entre l'avenue de l'Aérodrome de Montaudran (ancien chemin Carrosse) et la rue Jacqueline Auriol, plus de 5 ha vont être plantés. Les Jardins de la Ligne, sur plus de 3.5 ha, évoqueront les ambiances rencontrées par les pionniers de l'aviation civile. Les surfaces arborées entre la Halle des Machines et la voie ferrée seront étendues. Des arbres de haute tige seront plantés.

Chemin Carrosse et avenue de l'Aérodrome de Montaudran, la trame paysagère accompagnera l'itinéraire piéton depuis le projet Piste des Géants vers le cœur du quartier Bréguet à Montaudran et ces équipements de proximité tels que les jeux d'enfants et le centre multi-accueil. La trame paysagère à valoriser se poursuit selon plusieurs itinéraires piétons et converge au nord-est pour se connecter au parc Alalouf hors OAP Montaudran. L'itinéraire piéton se poursuit dans un cadre paysager de grande qualité jusqu'à la route de Revel (hors OAP Montaudran).

Transversalement au chemin Carrosse, un itinéraire doux est proposé depuis les espaces sportifs de Toulouse Aerospace jusqu'au château Espinet Raynal réhabilité.

## Principes de traitement des espaces partagés

### Continuité de liaison automobile

- ▶ La rue Jean Rodier hors périmètre de l'OAP Montaudran constitue une continuité de liaison existante et préservée par le projet qui permet de connecter la ZAC Toulouse Aerospace à l'avenue Didier Daurat. Cette voie au fonctionnement aujourd'hui en impasse sera directement connectée au réseau de voie à venir dans le cadre du projet.

### Carrefours

- ▶ Au nord-ouest, deux carrefours permettront de connecter les territoires en développement aux réseaux de voies rapides et interquartiers. L'échangeur de Lespinet connaîtra un recalibrage important de manière à fluidifier les échanges entre les voies rapides et les quartiers existants et à venir. Un deuxième carrefour au sud de l'échangeur de Lespinet participera au bon fonctionnement de l'échangeur. Il connecte la boucle de voirie de la ZAC Toulouse Aerospace à l'échangeur.
- ▶ Au centre est de l'opération une connexion importante est créée. Elle met en relation les quartiers existants de Toulouse au nord-est de la voie ferrée avec la ZAC Toulouse Aerospace par le centre de ce nouveau quartier.
- ▶ Au sud, les 3 carrefours concernent les connexions de l'avenue Didier Daurat avec les différentes voies desservant la ZAC Toulouse Aerospace. Le giratoire le plus au sud organise la connexion entre la LMSE et l'avenue Didier Daurat. Plus au Nord, l'entrée principale en matière de circulation générale connecte l'anneau de voirie à l'avenue existante précitée. Le troisième carrefour concerne la rue Jean Rodier et l'avenue Didier Daurat.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Orientations paysagères

### Espace naturel ou paysager

- ▶ Au sud du périmètre de l'OAP, le bassin de rétention du Palays constitue selon les études de biodiversité un réservoir faunistique.
- ▶ La création d'un parc humide au cœur du Campus crée un îlot de fraîcheur.
- ▶ Les plantations accompagnant le parc sportif renforcent la trame verte entre le Complexe scientifique de Ranguel, le nouveau quartier Toulouse Aerospace et les quartiers existants à l'Est de la voie ferrée.
- ▶ Les aménagements urbains autour de la piste avec une disposition du bâti en quinconce limitent les vis-à-vis et le sentiment de promiscuité.
- ▶ Au nord le projet Piste des géants propose entre l'avenue de l'Aérodrome de Montaudran (ancien Chemin Carrosse) et la rue Jacqueline Auriol plus de 5 ha paysagés valorisant les plantations existantes et renforçant fortement leur présence.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Réseaux

### Liaison et/ou desserte

Les voies structurantes comprennent du Nord au Sud :

- ▶ La liaison entre l'avenue de Lespinet et le boulevard de la Méditerranée qui permet une connexion des quartiers au nord du périmètre de la présente OAP avec la voie rapide et le complexe scientifique,
- ▶ l'avenue de Lespinet qui constituera un espace public urbain majeur et connaîtra un projet de requalification au profit du quartier,
- ▶ l'avenue des Herbettes qui participe aux liaisons d'axe Nord Est – Sud Ouest du secteur et qui sera le support sur un de ses segments d'un site propre pour connecter les quartiers en développement au métro ligne B, via la passerelle chemin des Herbettes,
- ▶ le réseau de voies qui dessert les logements de la ZAC Saint-Exupéry Montaudran, est connecté à l'avenue de Lespinet à l'Ouest et se connectera à l'avenue des Herbettes au Nord par une création de voirie.
- ▶ La liaison entre les rues Védrines et Gonin d'une part et la ZAC Toulouse Aérospatiale d'autre part constitue une liaison interquartier à venir importante. Elle fera l'objet d'un passage inférieur sous la voie ferrée dans le prolongement du chemin Payssat en impasse. Celle-ci sera dotée d'un site propre dans les 2 sens, de pistes cyclables, d'itinéraires piétons et d'un traitement paysager qualitatif pour limiter l'effet de rupture de la trémie.
- ▶ Une réserve foncière est établie sur le site du chemin Carrosse pour permettre à moyen ou long terme de compléter la trame viaire. Cet éventuel passage inférieur viendrait compléter les franchissements de la voie ferrée si l'intérêt en matière de circulation était démontré.
- ▶ Le prolongement de la rue Jean Rodier le long de la voie ferrée la halte TER et au projet Piste des Géants au Nord,
- ▶ L'avenue Didier Daurat au Sud Est du site qui permet la connexion à la sortie 18 et 19 du périphérique.

## Réseaux

### Ligne et station de transport en commun en site propre

3 sites propres de transport en commun sont projetés :

- ▶ la LMSE dessert le site au sud et a été mise en service en 2013,
- ▶ le site propre sur l'ancienne piste d'Air France connectant les lignes desservant la commune de Saint-Orens, les quartiers d'Hers-Malepère-Marcassonne, l'intégralité des quartiers en développement de Montaudran à la station Rangueil de la ligne B. Ce site propre emprunte la piste et dessert la halte TER. Plus au nord, il emprunte l'avenue des Herbettes recalibrée et le site propre existant.
- ▶ le site propre sur le chemin Payssat permettra à moyen terme d'améliorer la fluidité d'accès des bus reliant les quartiers à l'Est de la voie ferrée vers Toulouse Montaudran Aérospatiale et le complexe scientifique existant.

La halte ferroviaire fera l'objet d'une restructuration permettant à moyen terme une meilleure lisibilité urbaine de cet équipement et une meilleure accessibilité en transport en commun et en modes doux.

### Liaisons modes doux

Les pistes cyclables et les cheminements piétons aménagés le long du Canal du Midi constituent l'armature principale des itinéraires modes doux du sud de l'agglomération.

4 aménagements représentés sur l'OAP de Montaudran constituent des connexions des quartiers existants et en développement aux aménagements des rives du canal :

- ▶ au nord, la requalification de l'avenue des Herbettes,
- ▶ au cœur de la ZAC Toulouse Aérospatiale, un cheminement piéton-cycle reliera les quartiers existants de Montaudran, Bréguet et Gonin au cœur de la ZAC par le biais d'un ouvrage de franchissement de la voie ferrée. L'ouvrage sous la voie ferrée sera apte à recevoir ultérieurement la circulation automobile. Cette liaison s'inscrit dans un itinéraire paysager plus global permettant de cheminer de la rue de Revel, au travers du parc Alalouf, des sentes rejoignent le quartier Bréguet et le chemin Carrosse. Cette liaison se poursuivra jusqu'à l'esplanade plantée longeant les boisements du projet Piste des Géants. Cet itinéraire se prolongera vers le canal, via une passerelle au-dessus de la voie rapide, l'A 620.
- ▶ au sud, la Liaison Multimodale Sud-Est est, elle aussi, dotée d'une piste cyclable assurant un lien transversalement aux infrastructures des voies rapide et ferrée.
- ▶ à l'extrême sud du site, une piste cyclable existe et franchit la voie rapide par un passage inférieur permettant une connexion de Montaudran avec le canal et la station de métro Ramonville.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Réseaux

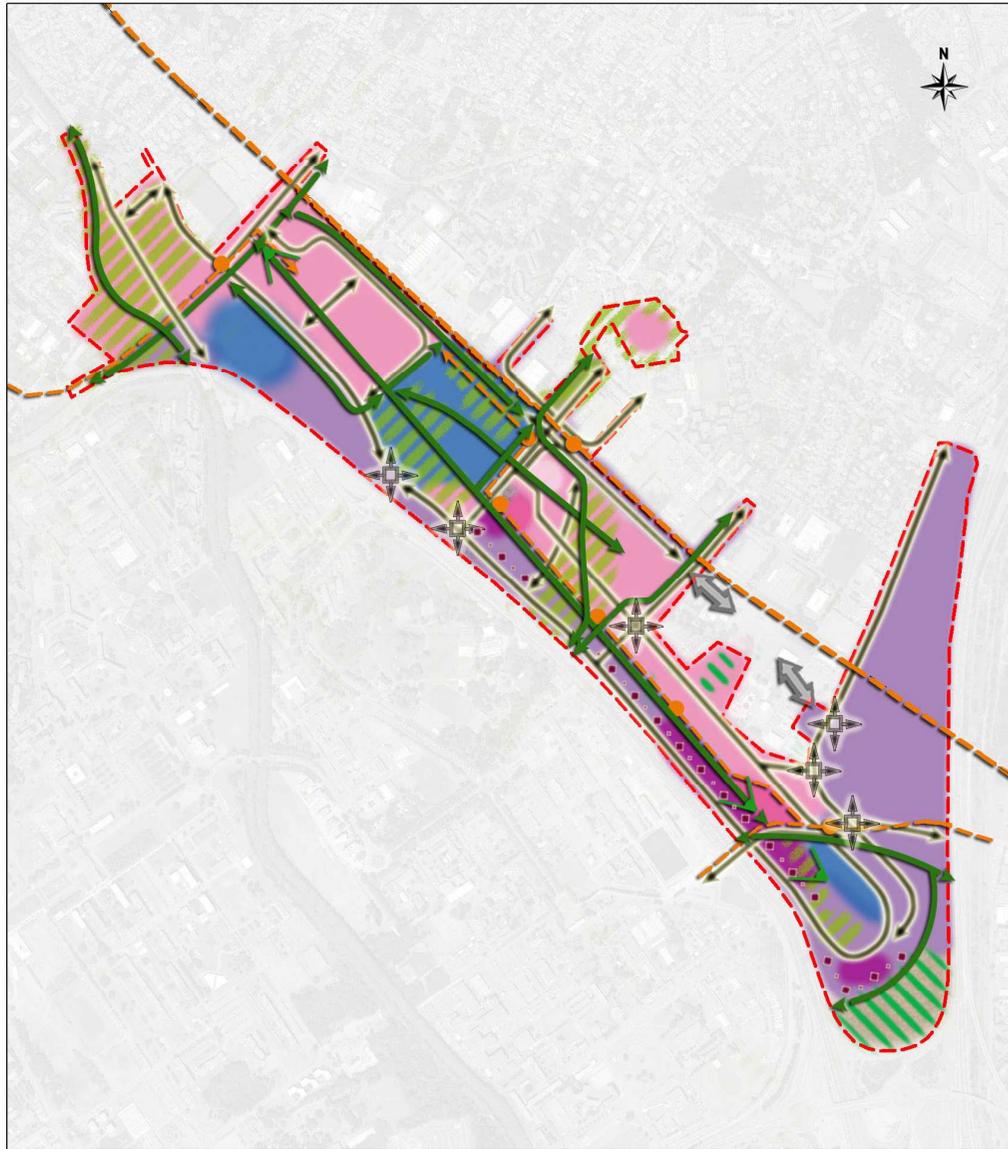
L'axe principal du site Nord-Ouest/Sud-Est est doté de plusieurs pistes. La principale se trouve sur l'ancienne piste aéronautique. Les autres se trouvent le long de l'avenue principale qui relie la place commerçante et culturelle au Nord au forum au Sud.

Des itinéraires complètent ce réseau sur les voies transversales interquartier et de desserte comme le chemin Carrosse ou les voies permettant d'accéder à la halte ferroviaire.

## Déplacements

- ▶ Une véritable vie de quartier va s'organiser autour d'un grand plateau central de déplacements doux, formé par l'ancienne piste aérienne.
- ▶ Un transport en commun en site propre desservira l'opération et aboutira à terme au métro de Rangueil et à la LMSE mise en service depuis 2013.
- ▶ Un maillage de pistes dédiées aux déplacements doux sera mis en place afin de favoriser l'utilisation de modes alternatifs à la voiture pour les déplacements quotidiens et inter quartier.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



**PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public
- Secteur de mixité fonctionnelle

**PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

**PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**  
*principes de traitement des interfaces*

- Accès
- Continuité de liaison
- + Carrefour

*principes de dessertes*

- Liaison et/ou desserte
- Liaison mode doux
- Ligne et station de transports en commun en site propre

*principes de traitement des espaces partagés*

- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- P Parking

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**

- Élément bâti d'intérêt patrimonial
- Espace bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres remarquables
- Espace naturel ou paysager
- Perspectives paysagères



## Situation

4,5 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ en secteur 2.2, quartier « Croix de Pierre – Route d'Espagne » de la démocratie locale de Toulouse, entre la Croix de Pierre et le lycée Gallieni,
- ▶ entre la Garonne et l'avenue de Muret, bordé par la rue de l'Oasis.

## 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**

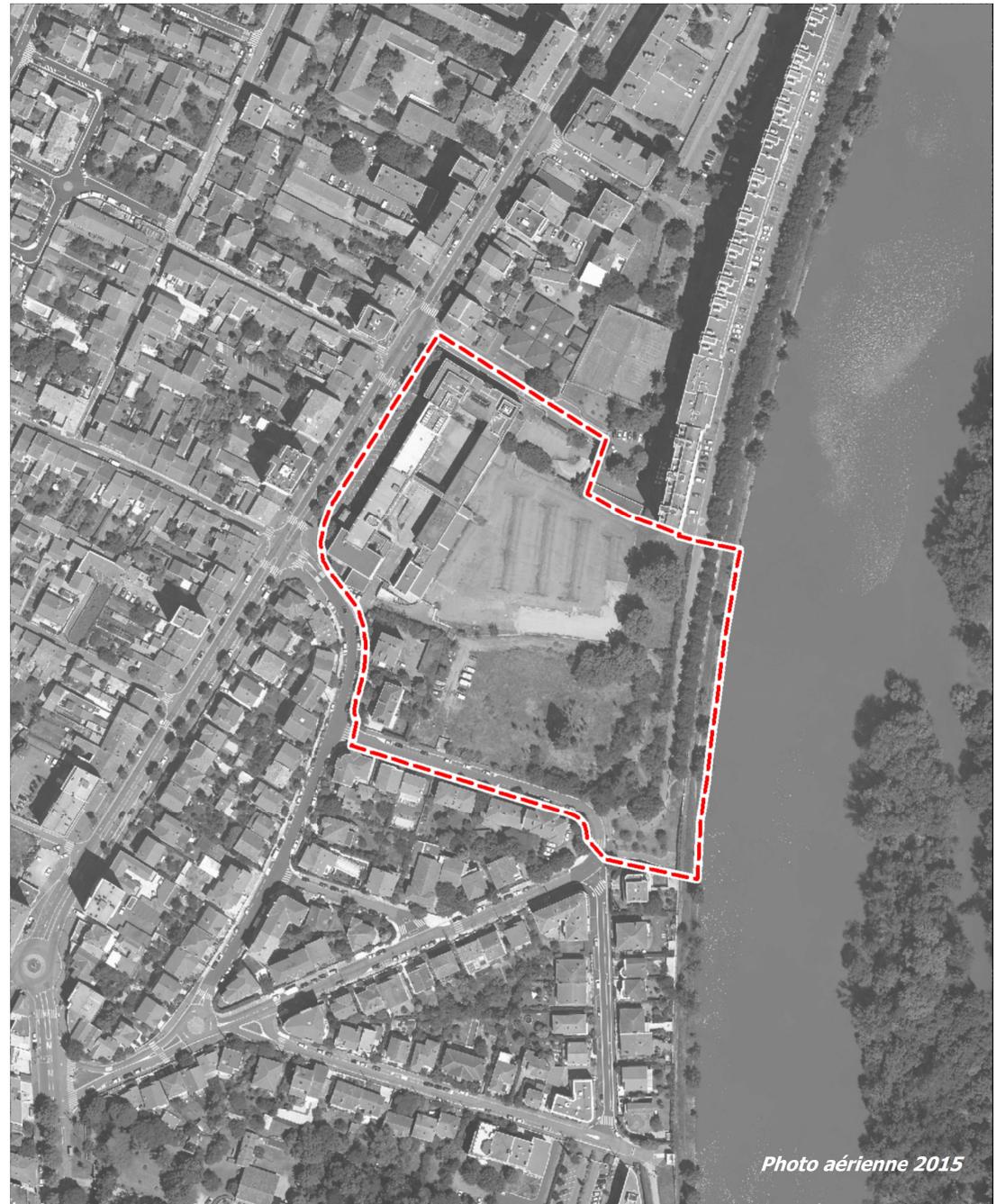


Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

- ▶ **Intensifier en zone urbaine** : accueillir sur la friche anciennement occupée par EDF-RTE et Lindt Gaze, de nouveaux habitants en cœur de zone urbaine bien desservie (à moins de 500m du tramway et moins de 900m du métro) et développer la vie de quartier grâce notamment aux commerces, bureaux, services et équipements divers.
- ▶ **Transition avec les quartiers environnants** : organiser une transition architecturale qui permettra la greffe avec les secteurs alentours ; organiser une transition des hauteurs de bâtiments et dégager des espaces au sol, privés et publics ; conserver une fenêtre de vue vers les Pyrénées depuis le Pont des Recollets.
- ▶ **Valorisation et d'intégration des espaces naturels liés à la Garonne** : rendre le fleuve accessible par des liaisons douces ; aménager les abords du fleuve dans le respect de son écosystème ; protéger le quartier des périodes de crue.

## Principes de composition urbaine

### Au cœur du site :

- ▶ Le secteur à dominante d'habitat est une zone de contact :
  - entre les espaces de Garonne, naturels et ouverts au public, et les parcelles urbaines et privées de l'avenue de Muret,
  - entre les secteurs exposés aux crues et les secteurs où l'aléa est moins important,
  - entre de grandes copropriétés le long de la digue et des maisons d'habitat individuel.
- ▶ Il s'agit d'organiser cette transition avec les orientations paysagères suivantes :
  - les zones de construction se feront en retrait de l'espace dit « stratégique » du PPRNI, afin de préserver la vue vers les Pyrénées et favoriser l'écoulement des eaux vers l'aval en cas de crue exceptionnelle ;
  - la hauteur des bâtiments organisera une transition avec les secteurs environnants. Le projet ménagera une gradation générale des hauteurs entre la rue de l'Oasis et les copropriétés de la rue de la digue, tout en ménageant une certaine diversité afin d'éviter un épannelage trop marqué de type « marina ».
- ▶ Le long de la rue de l'Oasis, les bâtiments auront une hauteur jusqu'à 20 m environ (R+5 maximum), proche des hauteurs des petits collectifs de la rue de l'Oasis et de l'avenue Henri Barbusse. Les bâtiments les plus hauts auront une hauteur maximale de R+13, comparable à la hauteur des résidences de la rue de la digue. Des bâtiments de hauteur intermédiaire (R+5/R+8 par exemple), d'une hauteur comprise entre 20 et 30 m environ, compléteront cette transition.
  - L'ensemble du site pourra accueillir un maximum de neuf nouveaux bâtiments principaux à dominante d'habitation.
  - L'infiltration des eaux de pluies dans le sol et à la nappe sera favorisée

## Principes de composition urbaine

- ▶ Une grande qualité architecturale sera recherchée. Le site, ouvert aux regards et aux passages, aura une dimension publique. Il s'agit de rechercher un geste audacieux qui puisse être fédérateur, dont l'écriture architecturale soit pérenne et qui constitue un élément d'identification pour les Toulousains.

### Au contact de l'avenue de Muret :

- ▶ Le bâtiment tertiaire situé le long de l'avenue de Muret est dorénavant inoccupé, il s'agit aujourd'hui de lui trouver une nouvelle affectation. Au contact de l'avenue de Muret, ce secteur constitue la porte d'entrée du site et a vocation à être une zone d'accueil et d'interfaces :
  - à travers la programmation, les équipements, commerces, services et service public pouvant recevoir du public en rez-de-chaussée, la mixité des fonctions créant une zone propice aux rencontres ;
  - l'architecture reflétera la mixité du programme et constituera un élément d'appel et de reconnaissance pour le quartier, le bâtiment ne constituera pas une barrière avec le cœur du quartier et une liaison est-ouest sera organisée pour accéder à la Garonne. L'ouverture du bâtiment permettrait de créer une fenêtre sur le fleuve.
  - un bâtiment, à dominante d'habitat, constituera le signal de cet ensemble et créera une façade urbaine à l'angle de l'avenue Henri Barbusse et de l'avenue de Muret. Il constituera une proue du bâtiment et sa hauteur, comprise entre 25 et 35 m environ (R+10 maximum), marquera cette fonction.
  - Les rez-de-chaussée auront une hauteur généreuse, afin de permettre l'implantation de commerces, d'équipements, de services ou d'activités.
  - au sol, l'opération dégagera des espaces ouverts au public sur l'avenue de Muret, afin de rendre les cheminements confortables et créer des espaces de convivialité.
  - le bâtiment étant entouré par les espaces publics, toutes les façades seront des « façades avant » : elles devront être soignées et les fonctions logistiques (livraisons, aire de présentation des ordures, ...) seront intégrées au projet.

## Vocations et typologies

- ▶ Dans un quartier où les formes d'habitat sont variées entre le grand collectif, la maison de ville et l'habitat individuel, le site a vocation à être un endroit fédérateur.
- ▶ Une mixité générationnelle sera recherchée, en s'appuyant notamment sur l'école Maurice Bécanne et le centre petite enfance, afin de susciter des rencontres avec les seniors.

## Orientations programmatiques

- ▶ Trois secteurs coexistent en fonction de leur proximité à la Garonne et à l'avenue de Muret :
  - la frange au contact de la Garonne a une vocation naturelle et de détente, ainsi qu'un rôle d'écoulement des eaux en cas de forte crue.
  - le cœur du site a une dominante principale d'habitat, en lien avec la vocation résidentielle des abords. Des équipements, services et commerces pourront compléter éventuellement cette vocation. Les bâtiments seront exemplaires sur le plan environnemental.
  - au contact de l'avenue de Muret, l'immeuble existant pourrait accueillir des logements spécifiques et des équipements, des services publics, dont un équipement de proximité, comme par exemple une maison de quartier.
- ▶ En ce qui concerne la programmation de logements, le périmètre de l'OAP pourrait accueillir environ 350 nouveaux logements +/-10% neufs et en réhabilitation. Pour la part en réhabilitation, les logements seront voués à un public ciblé (par exemple des jeunes actifs).
- ▶ Les espaces non bâtis constituent un enjeu important : il s'agit de dégager des espaces au sol et d'en ouvrir au public, pour des cheminements ou des activités de détente, afin d'en faire des espaces fédérateurs qui contribuent activement à la vie de quartier.

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ Des liaisons publiques seront créées afin de favoriser les circulations douces et de faciliter les déplacements au sein du quartier.
- ▶ Les liaisons est-ouest favoriseront l'accès à la Garonne depuis les quartiers avoisinants. L'ouverture de l'îlot sur l'avenue de Muret permettra un accès facile depuis des quartiers environnants, notamment ceux situés au-delà de la ligne de chemin de fer Toulouse-Auch, La Faourette et Bagatelle notamment.
- ▶ Les liaisons nord-sud permettront d'accéder au bâtiment de commerces et d'équipements sans être obligé de passer par l'avenue ; elles permettront également d'accéder à l'école Maurice Bécane de l'impasse Boutinon.
- ▶ Le stationnement pour les nouveaux bâtiments pourrait être aménagé sous dalle et du stationnement en surface pourrait compléter ce dispositif essentiellement pour les commerces et services. Cette dalle pourrait constituer un espace commun partagé pour l'ensemble des résidents. Un traitement végétal particulièrement soigné sera apporté à cet espace commun privatif pour limiter la minéralisation de la dalle.

## Orientations paysagères

### En bord de Garonne :

- ▶ Le site est actuellement composé de deux interfaces avec la Garonne :
  - la berge en bord du fleuve, qui est étroite, et dont les points d'accès – à Croix de Pierre et Langlade - sont assez éloignés du site
  - la liaison piétons-cycles en haut de digue, qui descend vers la place Curvale et offre un panorama qui permet d'embrasser le grand paysage en surplombant le fleuve et en offrant des vues lointaines.
- ▶ Ces deux liaisons constituent des atouts et ont vocation à être confortées. Il s'agit de créer un nouveau rapport avec le fleuve :
  - le paysage fluvial a vocation à s'élargir en haut de digue, par une zone naturelle inspirée par l'écosystème des berges et de l'île du Ramier (choix des essences végétales, par exemple), afin de desserrer l'étreinte actuelle imposée par la digue.
  - Un espace vert ouvert au public pourrait être aménagé le long de la digue.

## Réseaux

- ▶ Les accès à la Garonne seront renforcés.
- ▶ A long terme, une passerelle piétonnière pourrait permettre l'accès à l'île du Ramier : les ouvrages seraient intégrés au paysage fluvial, par des lignes respectueuses et un choix de matériaux appropriés.

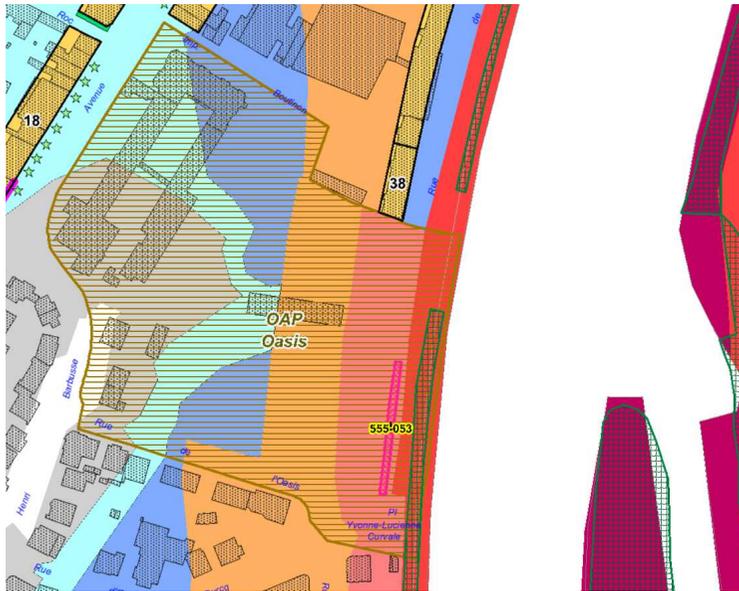
## Déplacements

- ▶ Les flux seront répartis en quatre secteurs distincts, dans la mesure où plusieurs accès, à double sens, seront créés, afin de bien distribuer le trafic autour de l'îlot. De plus, du stationnement pour les visiteurs, usagers et livraison sera aménagé le long de l'avenue de Muret. L'impasse Boutinon sera restructuré pour faciliter les flux avec une placette de dépose minute ; créant ainsi les conditions pour faire demi-tour de façon plus aisée.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### Les risques et nuisances

- ▶ Le secteur, situé en zone inondable de la Garonne, est soumis aux prescriptions du PPRI de la Ville de Toulouse. Sa particularité est d'être exposé au risque fort de rupture des digues de Garonne. Celui-ci comprend des zones non constructibles et d'autres soumises à des prescriptions et à des mesures de réduction de la vulnérabilité.
- ▶ Il est recommandé de réaliser une notice spécifique sur le volet inondation en accompagnement du permis de construire pour expliquer la gestion intégrée du risque inondation permettant le maintien de la fonction hydraulique du champs d'expansion de crue : définir le cheminement de l'eau, orienter les constructions pour éviter au maximum les ombres hydrauliques, assurer la transparence hydraulique...



Extrait du PPRI (approuvé le 20/12/2011) sur le secteur de l'OAP OASIS.

PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER  
*principes de traitement des interfaces*

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

*principes de dessertes*

-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

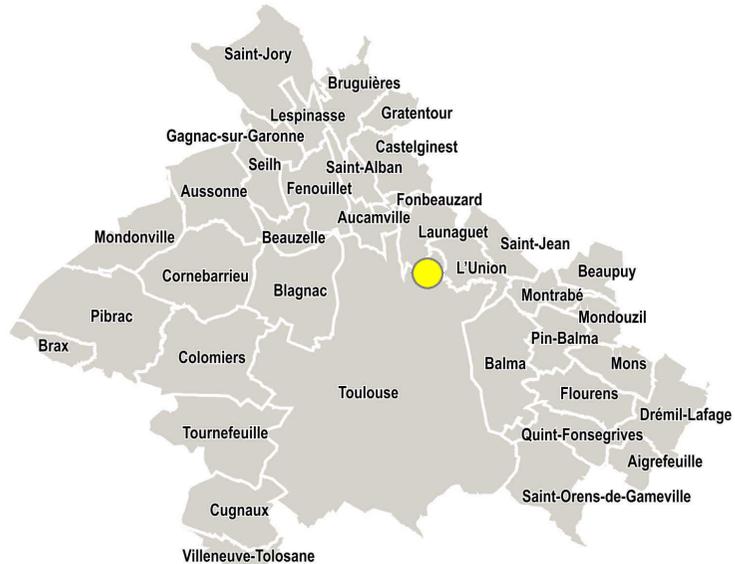
*principes de traitement des espaces partagés*

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères





### Situation

58 ha

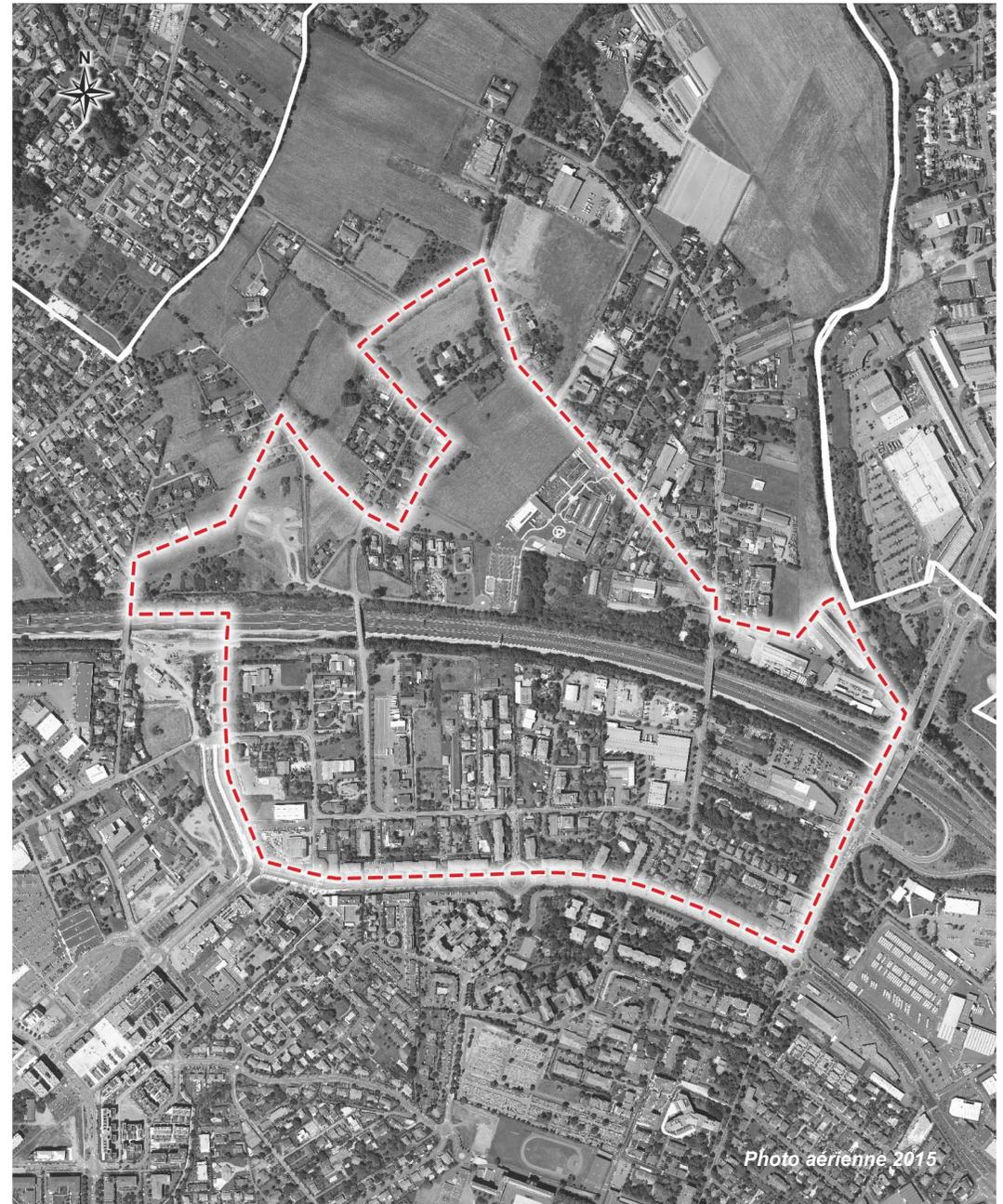
Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Dans le Pôle Territorial Nord de Toulouse Métropole, dans le quartier démocratie locale 3.3 de Toulouse
- ▶ Ses limites sont : au nord le chemin de Paleficat, au sud le boulevard Netwiller; à l'est la Route d'Albi (D 188); à l'ouest, le Boulevard Urbain Nord (Bvd F. Arthaud)
- ▶ Il est composé de secteurs à vocation d'activité économique et d'habitat.

### 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

### Une occupation actuelle variée...

Un périmètre qui s'étend au nord et au sud du périphérique et comprend des secteurs aux caractéristiques d'occupation très différentes :

Au nord, le secteur « Paleficat », conserve encore une identité fortement rurale avec un patrimoine naturel, préservé réglementairement ou non, constitué d'espaces ouverts et de masses boisées importantes. Il possède un système de gestion hydraulique qui traverse le site, principalement lié à l'activité agricole. L'Hers et sa ripisylve (discontinue), contournant le site à l'est et au nord, marque la limite entre la commune de Toulouse et de l'Union. Il est caractérisé par un tissu urbain plutôt diffus, constitué essentiellement de typologies d'habitations individuelles dont certains bâtiments présentent un intérêt patrimonial, tout particulièrement le Château de Paléficat.

Au sud, le secteur Albi Rostand, plus dense, avec des typologies variées associant maisons individuelles, collectifs et activités économiques, est un quartier de ville relativement bien desservi et qui continue à se développer.

De part et d'autre du périphérique une frange est occupée par des secteurs d'activités économiques, complétés par des localisations plus ponctuelles le long du chemin de Virebent notamment.

### ...caractérisée par un niveau de desserte différent

Au nord du périphérique, un réseau de voies de desserte limité (dans ses emprises et dans ses continuités) s'articulant sur un axe nord/sud historique, le chemin de Virebent, et un réseau technique incomplet et peu étendu.

Au sud du périphérique, le réseau de desserte est mieux structuré mais le maillage, bien qu'étendu, reste ponctuellement interrompu. Un réseau technique assez bien dimensionné.

### Un territoire en évolution ...

Un territoire en évolution traversé désormais par une infrastructure de desserte importante (le Boulevard Urbain Nord) reliant la ville de Toulouse aux communes nord de l'agglomération et qui vient compléter l' «axe Virebent». Il est le support d'un axe de transport collectif en site propre.

De part et d'autre de celui-ci, un vaste secteur reste inconstructible dans le cadre du PLUIH (classé AUf) et fera l'objet d'une étude d'aménagement ultérieure en concertation avec les habitants.

Toutefois, de grands principes urbains ont d'ors et déjà été identifiés dans le cadre du Projet Urbain de Référence (PUR) du BUN ; ils ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration de la présente OAP en raison de nombreuses interfaces entre le futur projet et le tissu habité.

Elles portent notamment sur le système de desserte et les principes de préservation et de valorisation paysagère

### ... caractérisé par un potentiel de renouvellement urbain important

Le secteur se caractérise également par une pression foncière qui s'accroît sur l'ensemble des secteurs urbanisables mais qui est particulièrement importante sur le secteur « Albi Rostand ».

Ce fort potentiel de renouvellement urbain n'est pas en adéquation avec les équipements actuellement présents sur le site, équipements d'infrastructures et de superstructures. Il doit donc être encadré et s'accompagner d'un maillage de voiries et modes doux complémentaires à ceux existants.

### Au regard de cet état des lieux, les enjeux identifiés pour ce secteur sont les suivants :

- ▶ **Création d'une nouvelle centralité entre berges de l'Hers et château. Elle s'appuie sur la préservation du château de Paleficat et le développement, à proximité, d'un Pôle d'équipements publics dont 6 000 m<sup>2</sup> dédiés à une école à horizon 2025.**
- ▶ **Développement d'un pôle d'activité économique de part et d'autre de la rocade dont le confortement d'un nouveau quartier économique sur le secteur Paleficat.**
- ▶ **Encadrement et maîtrise du développement urbain**
- ▶ **Création d'espaces de mixité fonctionnelle comme interface entre logements et activités**
- ▶ **Préservation, renforcement et éventuellement aménagement d'espaces de nature comme espaces partagés et création d'un maillage fin de modes doux comme vecteurs de liens**
- ▶ **Mise en place d'un maillage viaire complété pour favoriser l'accès aux équipements et aux activités économiques et pour préserver les voiries existantes**

**Ces enjeux se déclinent selon différents items développés ci-après.**

## Enjeux et objectifs du projet

### Permettre la mixité des fonctions et la réalisation des équipements en accompagnement du développement urbain

Accompagner le développement urbain du quartier, avant même une future opération d'aménagement autour du BUN passe par la préservation des possibilités de réaliser les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires à ce développement. Cette préservation passe notamment par l'identification de fonciers dédiés à une vocation à dominante de services et équipements publics et/ou services collectifs.

### Adapter et moduler la densité des constructions nouvelles en tenant compte du contexte (paysager et bâti) et en anticipant sur les évolutions futures qui concernent ce territoire

L'adaptation des formes urbaines au contexte (bâti existant, patrimonial, paysager et environnemental) constitue un enjeu fort. La création d'un nouvel axe de desserte majeur (BUN) redéfinit les équilibres sur un territoire essentiellement rural aujourd'hui. Cette infrastructure, colonne vertébrale d'une future urbanisation et de polarités nouvelles détermine fortement l'évolution des tissus aujourd'hui urbanisés. L'anticipation sur ces évolutions nécessite un rééquilibrage des densités. Le choix de ces formes urbaines s'appuiera donc sur une adaptation de ces densités, plus importantes à proximité de cet axe, modérées ailleurs. Cette prise en compte du contexte concernera également le choix de typologies bâties, leur organisation spatiale, l'importance des structures végétales existantes conservées.

### Identifier les entités paysagères majeures existantes (couloirs biologiques / autres...), ainsi que les infrastructures de gestions des eaux de pluie (fossés...) pour les préserver, les conforter et les renforcer dans leurs fonctions

De façon générale, il conviendra d'identifier, sur l'ensemble du territoire, les entités paysagères majeures appartenant à la trame verte et bleue, ceci afin de la préserver et de la conforter, dans ses fonctions paysagères et biologiques, pour en faire des éléments structurants des futurs aménagements. Cette identification portera également sur les emprises privées. Leur patrimoine végétal pourra participer à la continuité des trames principales. Elles pourront à ce titre relever d'enjeux de préservation qui ne seront pas que locaux mais participeront bien d'un projet d'ensemble.

### Assurer la desserte des secteurs de renouvellement urbain et d'extension urbaine. Compléter le maillage en s'appuyant sur le réseaux viaire existant

Sur un secteur en mutation où la pression foncière est particulièrement forte, la maîtrise de cette évolution constitue le principal enjeu. Elle passe par l'organisation d'une desserte efficace (le maillage actuel est incomplet, certaines voies sont en impasse et la plupart ont des emprises réduites). L'organisation de cette desserte s'appuiera sur le réseau viaire existant qui sera redimensionné et complété en tenant compte des particularités de ce site : une mixité fonctionnelle regroupant activités économiques et logements ; des usages absents et/ou réduits sur la plupart des axes ; une problématique de gestion du stationnement qui ne fera que s'accroître à cause de l'évolution de l'urbanisation

### Traiter les rapports et les limites entre secteurs d'habitation et secteurs d'activités

La présence d'activités économiques en continuité avec les programmes de logements existants et à venir et le maintien de cette activité en limite du périphérique, obligent à mieux considérer et gérer la cohabitation des fonctions. La réorganisation de la desserte devra tenir compte de cet objectif en privilégiant une desserte efficace des activités d'une part, et en favorisant une desserte locale apaisée, dissociée de la première et des flux de transit inter-quartiers.

### Produire une offre en stationnement sur l'espace public (voies et poches de stationnement)

L'augmentation importante de la population s'accompagnera, y compris sur un secteur bien desservi par les transports collectifs, d'un besoin en stationnement augmenté. Les programmes de constructions seront accompagnés d'une offre de stationnement complémentaire sur l'espace public. La réhabilitation des voies existantes et la création des prolongements venant compléter le maillage seront l'occasion de produire et d'organiser cette offre au mieux. Cela se fera sous forme de stationnement longitudinal mono ou bilatéral. Cette production pourra être complétée par l'identification d'emprise(s) pouvant donner lieu à une offre supplémentaire si la vocation de certains fonciers et/ou rez-de-chaussée le nécessite.

### Développer le réseau des déplacements actifs: pistes cyclables et trottoirs confortables

Les objectifs de maillage concernent également le réseau des déplacements actifs, pour les cycles et pour les piétons. Le recalibrage des voies existantes devra permettre d'intégrer, sur l'ensemble du réseau traité, des trottoirs confortables, incitant à la marche et sans rétrécissements contraignants et sur certains axes identifiés, dans un objectif de continuité avec le réseau existant, des pistes et/ou voies cyclables. Des sentes et/ou voies vertes devront également être préservées. Elles peuvent être de statut public ou privé (au sens de la propriété) mais leur vocation est publique au sens où elles doivent permettre le passage de tous. Elles, devront permettre un maillage fin du territoire pour les habitants et usagers du territoire.

### Trouver des « espaces de respiration » (élargissement ponctuel de l'espace public, s'appuyant notamment sur des entités paysagères existantes)

Dans un tissu déjà occupé et où les emprises publiques restent essentiellement réservées à la fonction des déplacements, il semble important d'identifier sur des fonciers mutables, des possibilités d'élargissement de l'espace public afin de créer des « respirations » ponctuelles pouvant devenir, une fois aménagées, le support de points de rencontre, de lieux de convivialité, voire de centralité. Ces élargissements pourront s'appuyer sur des éléments patrimoniaux existants et notamment le patrimoine végétal (pour ses qualités paysagères et/ou environnementales)

### Développer une nouvelle offre territoriale à destination des entreprises par la création d'un nouveau quartier économique

Le schéma d'organisation des territoires de l'économie pointe deux enjeux majeurs en matière de structuration de l'offre d'accueil et de développement de projets économiques :

- ▶ un risque de sur-offre tertiaire d'ici 2030 : au regard de l'offre existante, des projets programmés et du potentiel de renouvellement, Toulouse Métropole se doit d'optimiser le développement de solutions tertiaires par un travail sur le positionnement et le phasage des produits (parc tertiaire urbain, parcs d'affaires et parcs technologiques)

- ▶ un manque crucial d'ici 2030 estimé entre 16 ha et 19 ha par an pour l'accueil d'activités productives (artisanat, industrie et logistique) auquel Toulouse Métropole se doit de remédier avec un triple objectif :
  - assurer une offre adaptée à toutes les familles d'entreprises, notamment les TPE/TPI et PME/PMI
  - favoriser la densification, la réorganisation et le réinvestissement des potentiels fonciers mobilisables au sein des sites existants
  - identifier et structurer des nouveaux sites d'accueil économique

Les orientations inscrites dans l'OAP ont donc vocation à répondre à cet enjeu métropolitain.

### Préserver la trame verte et bleue et les composantes patrimoniales paysagères et environnementales du site en les intégrant à la démarche de projet

Le site se caractérise également par la présence d'une trame verte et bleue structurante et de composantes patrimoniales, paysagères et environnementales de qualité. Elles constituent pour la plupart des traces de l'ancienne vocation maraîchère du site avec pour points d'orgue le château de Paléficat et l'Hers. On note ainsi la présence de fossés mères, de masse boisées, d'arbres remarquables isolées, de toulousaines, ...etc.

Les entités paysagères majeures appartenant à la trame verte et bleue seront préservées et confortées, pour en faire des éléments structurants des futurs aménagements.

Les projets devront être attentifs à la présence de ces composantes sur l'unité foncière concernée ; ils devront les identifier, les caractériser et proposer un projet qui en tienne compte. Elles pourront ainsi devenir support d'espaces de respiration, d'îlots de fraîcheur, de cheminements actifs, de cœurs d'îlots collectifs et/ou privés, ..etc.

Leur préservation, valorisation et/ou renforcement seront privilégiés. En cas d'impossibilité, générant un impact sur des composantes patrimoniales, paysagères et/ou environnementales existantes, le choix retenu devra impérativement être expliqué et argumenté. La pérennité de ces composantes devra également être anticipée : leur entretien et la préservation de leur bon état sanitaire devront notamment être pris en compte.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Dans son occupation actuelle, le territoire de l'OAP se caractérise par une mixité des fonctions entre logement, activité économique, activité agricole et par une mixité des typologies bâties entre collectifs et maisons individuelles. Même si les fonciers les plus proches du périphérique, se sont plus « spécialisés » dans le domaine économique et les plus éloignés dans le domaine de l'habitat ; les implantations se sont principalement faites selon les opportunités foncières au fil du temps. Il en résulte une mixité non maîtrisée générant des conflits d'usage et des difficultés d'accessibilité et de lisibilité du territoire.

L'objet de l'OAP est donc de permettre un développement harmonieux et maîtrisé du territoire où chaque composante trouve sa place (habitat, activité, équipements publics et collectifs, ...etc) ; où les composantes naturelles et patrimoniales puissent être préservées et devenir pour certaines supports de lien et d'identité (mobilités douces, espaces partagés, espaces publics, cœur d'îlots collectifs, ...etc.).

#### ► Secteurs à dominante d'habitat

Le secteur à dominante d'habitat est conforté au sud de la rocade sur Albi Rostand, sur les fonciers plus éloignés de la rocade, proche de Borderouge et principalement le long du Boulevard Netwiller et de la rue Edmond Rostand.

#### ► Secteurs à dominante économique

L'activité économique est quant à elle confortée et développée de part et d'autre de la rocade, sur Albi Rostand au sud et sur Paléficat au nord.

Sur Albi Rostand il s'agit de conforter la vocation existante tandis que sur Paleficat l'enjeu est de développer un nouvel espace économique permettant de doter la métropole d'une offre qualitative en locaux artisanaux et industriels, très recherchés.

Il s'agit de concevoir un site économique s'intégrant dans le paysage de manière optimale, innovante dans son fonctionnement, dans son architecture et dans sa morphologie.

Tenant compte du fait que le territoire métropolitain manque d'offre pour les activités productrices (PME, PMI, artisanat,) que par ailleurs le site de Paleficat n'apparaît pas comme un site propice à l'implantation d'un pôle tertiaire majeur de dimension d'agglomération, les activités économiques à développer sur ce secteur pourront être structurées sous forme d'un acti-pôle plutôt généraliste regroupant ces activités productrices.

L'offre la plus pertinente correspond principalement à une offre clé en main sur des

petites et moyennes surfaces foncières et immobilières (divisibles à partir de 100 m<sup>2</sup> et pouvant aller jusqu'à 3 000 m<sup>2</sup>), sous forme de petits lots associant à la fois la partie productive (atelier, local d'activité, petit entrepôt), le bureau, l'espace showroom et le garage. Les constructions présenteront une architecture homogène et unifiée à partir d'un parti d'aménagement organisant les espaces communs sur un principe éventuel de mutualisation.

Les futures entreprises pourront être organisées sous la forme d'un village d'entreprises regroupant des emprises pouvant aller de 100 à 500 m<sup>2</sup> (fourchette basse) à 5 000 m<sup>2</sup> (fourchette haute). L'objectif sera de constituer un territoire économique innovant.

Ce pôle bénéficiera de la visibilité sur des emprises localisées à proximité du périphérique et d'une accessibilité potentielle à organiser dans le cadre du projet d'aménagement.

Les programmes économiques qui pourront trouver place sur ces secteurs seront des activités de petite production (artisanat, industrie) et de services (artisanat et commerce de détail), de la restauration, des activités tertiaires, en vue de la création d'un nouveau lieu de vie utile aux entreprises et à leurs salariés.

Un positionnement autour des activités innovantes déjà présentes sur site, dont une entreprise phare du secteur implantée chemin de Paleficat, est clairement à afficher pour marketer le territoire et ainsi le rendre encore plus attractif.

#### ► Secteurs à dominante de mixité fonctionnelle

Sur certains secteurs à l'interface entre habitat et activité économique est introduite une possibilité de mixité fonctionnelle. Cette mixité recouvre des objectifs différents selon la localisation des secteurs ; toutefois aucun de ces secteurs n'a vocation à devenir une nouvelle centralité de proximité. Les commerces ne sont pas souhaités, sauf le long de la route d'Albi, car ils sont à privilégier hors OAP, sur le carré de la Maourine à Borderouge et le long du BUN à moyen long terme.

- Sur Paleficat, les secteurs de mixité fonctionnelle sont prévus sur des fonciers qui accueillent déjà de l'habitat mais sont contigus à des fonciers dont l'activité économique est renforcée et sont proches du pôle à vocation équipements et services publics. C'est pourquoi, en cas de mutation de ces parcelles, la vocation économique est privilégiée.
- Toutefois cette activité devra impérativement être compatible avec de l'habitat. Il peut s'agir notamment de bureaux, petit artisanat, d'hôtel ou d'activités de services et/ou de restauration répondant notamment aux besoins des entreprises et du pôle d'équipements publics. De même, tout projet devra être attentif aux parcelles limitrophes, à leurs éventuelles mutations ultérieures et proposer un projet global démontrant d'une bonne insertion urbaine dans son environnement proche.

- Ces secteurs mixtes (logements /activités économiques) pourront, à terme, acquérir une spécialisation économique ou bien conserveront cette mixité fonctionnelle.
- Sur Albi Rostand, le long de la rue Chopin cette mixité fonctionnelle s'inscrit dans un principe d'évolution inverse par rapport à Paléficat : il s'agit d'élargir ici le secteur dédié à l'habitat sur des fonciers en retrait de la rocade et du BUN, proches du Carré de la Maourine et de l'habitat actuel. La mixité urbaine peut être envisagée à l'échelle du secteur ou à l'échelle de chaque projet. Les activités envisagées devront impérativement être compatibles avec de l'habitat. Il peut s'agir par exemple d'activités de bureaux, de services, d'équipements collectifs et/ou de restauration répondant aux besoins des entreprises et des habitants du quartier.
- Le long de la route d'Albi, cette mixité fonctionnelle témoigne de la possibilité du secteur d'accueillir du commerce, conformément aux orientations du PADD qui identifie ce secteur comme « zone préférentielle d'accueil de commerces », y compris de plus de 500m<sup>2</sup> s'il y a lieu.

Au regard de cette caractéristique sur Paléficat comme sur Albi Rostand, certaines entreprises ne pourront pas s'implanter sur les secteurs de mixité urbaine :

- Les entreprises polluantes : pollution atmosphérique liée à des rejets, pollution sonore liée au processus de production,
- Les entreprises de logistique (générant des flux importants de véhicules),
- Les entreprises de stockage utilisant les emprises extérieures,
- Les entreprises nécessitant des emprises supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> de foncier,
- Toutes entreprises dont l'activité rend impossible une insertion urbaine de qualité avec les typologies bâties qui leur sont proches.

#### ► **Secteurs à dominante de services publics**

Pour accompagner le développement du quartier, des besoins en équipements publics sont d'ores et déjà pressentis ; 6 000 m<sup>2</sup> seront notamment réservés pour un groupe scolaire, à l'horizon 2025.

La réalisation de ces équipements nécessite de préserver des fonciers dédiés, ils sont identifiés en bleu dans le schéma de l'OAP avec la dénomination « Secteur à dominante de Service Public ». Selon les besoins, leur implantation pourra être associée à d'autres services divers pour constituer un point de centralité à l'intérieur du périmètre de l'OAP.

Le château et son parc constitue un cœur de site aux qualités paysagères et patrimoniales reconnues et protégées. Visible et accessible depuis le BUN, comme depuis le chemin de Paleficat, le château a vocation à participer pleinement à la vie du quartier. C'est pourquoi, la localisation retenue pour de futurs équipements est située à

proximité immédiate du château, sur des fonciers aujourd'hui libres de toute construction à l'est et au sud.

Ce secteur qui était antérieurement à vocation agricole, est aujourd'hui peu desservi en voiries et réseaux divers, son développement devra donc se faire concomitamment à la réalisation de ces équipements.

### Traitement des espaces partagés

Le château, son parc et les fonciers limitrophes constitueront donc un espace majeur de centralité à la fois point de polarité principal, lieu de convergence privilégié, espace de rencontre pour l'ensemble des habitants. Cet espace sera complété par la création d'espaces intermédiaires positionnés sur des itinéraires particuliers et associant aux fonctions de déplacement, des lieux de pose et de partage.

Ainsi les objectifs sont de :

- **Structurer le quartier autour de composantes fortes qui le caractérisent : le château et son parc, les Berges de l'Hers, une nouvelle centralité à proximité du Château de Paleficat**

Création d'une nouvelle centralité autour du Château de Paléficat associant le bâtiment patrimonial et les espaces verts qui lui sont associés. Cette centralité s'organisera sur les emprises foncières réservées pour des besoins en équipements au sud de ce château. Ce nouveau cœur de quartier s'organisera autour d'un espace public majeur, paysager et à dominante piétonne (place et/ou mail) ; il mettra en valeur la qualité patrimoniale du château, les vues sur celui-ci et tiendra compte des emprises boisées présentes sur site. Cette centralité devra également faire l'objet d'une desserte adaptée en voirie et réseaux et sera irriguée par différentes liaisons modes doux permettant un accès confortable et sécurisé à l'ensemble des équipements et activités présentes. Par ailleurs, les éléments qui feront liens entre cette centralité et les rives de l'Hers utiliseront notamment la trame verte et bleue comme support des espaces partagés. De manière secondaire et sous réserve qu'ils ne pénalisent pas l'implantation des équipements et soient identifiés comme nécessaires aux habitants, équipements et entreprises présentes, d'autres fonctions pourront être accueillies dans cette centralité, comme des services et éventuellement commerces. La présence d'un parking paysager et mutualisé pour l'ensemble de la centralité, voire même le pôle économique sera à étudier.

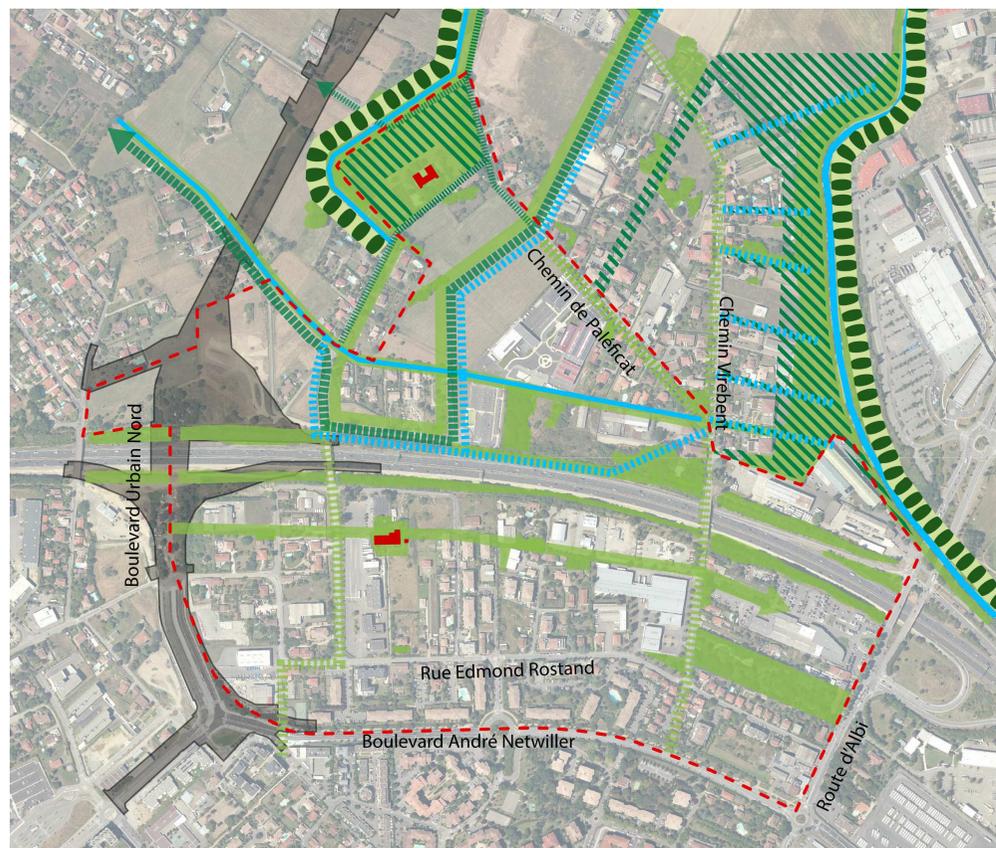
- **La trame verte et bleue comme support des espaces partagés**

Il conviendra de préserver et renforcer les entités paysagères majeures existantes (boisements, couloirs biologiques, fossés ...) et de favoriser le maintien d'entités paysagères et espaces de nature sur l'espace public et dans les îlots privés : espace de respiration, îlots de fraîcheur...

C'est en s'appuyant sur ces entités que pourra se développer un maillage fin pour les déplacements doux (voir plus loin). Cette trame sera complétée par des créations nouvelles : noues et continuités paysagères sur les voiries et sentes nouvelles, autant de lieux pouvant favoriser les rencontres et de nouveaux usages. Ce sont des espaces

partagés dont la fonction principale est le déplacement. Ces itinéraires seront toutefois ponctués de poses (dont la localisation s'appuiera sur la présence d'éléments forts du patrimoine végétal ou la mise à profit d'ouvertures visuelles, (naturelles ou organisées).

*Schéma de principe illustratif : la trame verte et bleue*



--- Périmètre de l'OAP

**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)

**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

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

- Liaison mode doux

► **Les rives de l'Hers.**

De larges emprises situées entre les rives de l'Hers et la limite de l'urbanisation deviennent des espaces protégés au PLUiH.

Elles peuvent également permettre un redéploiement de l'activité agricole, présente sur le secteur et préserveront des emprises qui accueilleront des jardins partagés et/ou familiaux.

Bien que situés hors de l'OAP (sauf dans une petite partie Est) les rives de l'Hers constituent un espace naturel important pour le quartier, qui pourra être une destination loisir, détente, promenade (...etc.) pour les habitants et qui à ce titre pourront faire l'objet d'un aménagement à préciser.

Celui-ci pourra s'appuyer notamment sur les éléments existants du patrimoine paysager et bâti, confortera la ripisylve de l'Hers, et organisera les liaisons vers le cœur de quartier au travers des différents points d'accroche venant se connecter sur Virebent, où différentes toulousaines présentant un intérêt patrimonial et architectural ont été identifiées.

**Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère**

**Principes de qualité architecturale et urbaine**

► **Du point de vue de la qualité architecturale**

Les principes qui devront être respectés pour atteindre cette qualité architecturale s'appliqueront à la totalité du site et vaudront pour les différentes intensités définies par secteur.

La volumétrie des constructions sera adaptée à leur situation urbaine et se caractérisera par une modularité qui concernera à la fois les hauteurs des bâtiments et le traitement des façades (il s'agira des façades principales sur rue, mais également des retournements de celles-ci sur les voies de desserte perpendiculaires ou les espaces publics depuis lesquels ces façades seront visibles).

**Dans les secteurs à dominante de mixité fonctionnelle et à dominante d'habitat :**

- **Secteur d'intensification faible : 9m maximum**
- **Secteur d'intensification moyenne : 12m maximum**

Une modularité de hauteur et de traitement de façade est demandée afin de :

- rompre la monotonie d'un linéaire trop important de façade,
- conserver ou créer un rythme de façades sur rues,
- conserver ou créer une vue sur un cœur d'îlot et/ou un espace naturel (ou paysager) majeur situé au-delà de l'emprise bâtie,
- pour marquer une entrée d'immeuble,

- pour traiter de façon originale les angles d'îlots,
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

Les principes qui s'appliqueront pour répondre à ces objectifs de modularité :

- Lorsqu'un linéaire de façade sera supérieur à 30 m, des décrochements ou retraits seront imposés de même qu'un épannelage varié du dernier niveau afin d'introduire des variations dans la silhouette générale de la construction (variation topologique ou variation de hauteur, schéma d'occupations bâties).
- Cet épannelage sera également à mettre en œuvre dans la profondeur de la parcelle (variation de prospect ou schéma d'occupations bâties), vers le cœur d'îlot afin que cette diversité de formes permette de réaliser des terrasses s'ouvrant sur les espaces paysagers et non imperméabilisés du cœur d'îlot.
- Le dessin de la façade pourra s'appuyer, indépendamment ou concomitamment, sur le marquage de rythmes verticaux, l'usage de différents registres horizontaux ou la mise en œuvre de jeux d'échelles.
- Différentes variations sur le rapport corps du bâti et attiques participeront également de cet objectif de modularité.
- Mise en scène des cœurs d'îlot : une transparence visuelle vers les cœurs d'îlot est souhaitée lorsque c'est possible. Elle sera créée, par fractionnement des éléments bâtis et/ou la mise en œuvre de différents schémas d'occupations bâties.

Privilégier la production d'un maximum de logements traversants, en tenant compte des précédents principes ci-dessus cités, des objectifs de bioclimatique (orientation optimale du bâti) et des enjeux relatifs à la qualité urbaine (ci-dessous décrits).

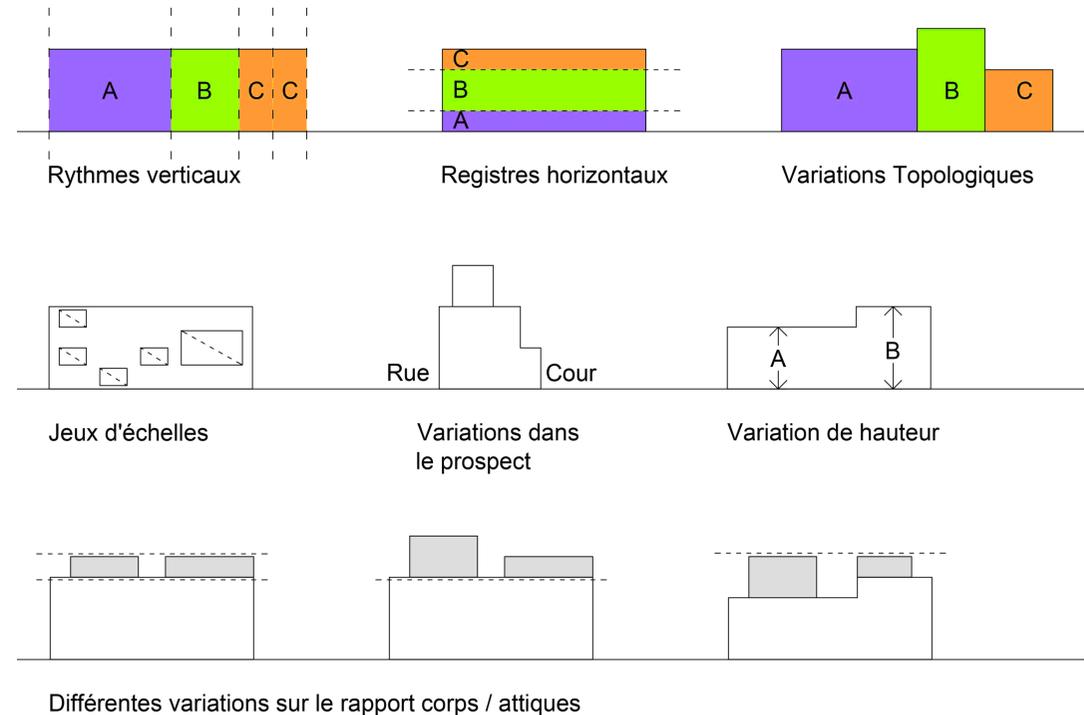
#### ► Du point de vue de la qualité urbaine

- Mixité typologique des opérations de logements et diversification des formes urbaines et architecturales : cet objectif sera systématiquement visé ; il s'appliquera impérativement sur les emprises importantes donnant lieu à la création de plusieurs unités d'habitations (différents schémas d'occupations bâties).
- Valorisation des perspectives et ouvertures visuelles. Il conviendra de tenir compte, lorsque les parcelles s'ouvrent sur des entités paysagères remarquables de :
  - Maintenir, par fractionnement des éléments bâtis, des ouvertures visuelles vers ces entités paysagères.

- S'assurer que, grâce à un épannelage dégressif dans la profondeur de la parcelle, la création de terrasses favorise les vues vers cet espace paysager.
- S'assurer que le traitement des façades donnant sur cet espace paysager ainsi que sur les cheminements /espaces publics permettant d'y accéder soit de qualité.

- D'une manière générale, s'assurer que les ouvrages techniques des logements (ou autres programmes) ne soient pas perceptibles depuis la rue, les espaces paysagers du cœur d'îlot, et depuis les grandes entités paysagères
- S'assurer que les rez-de-chaussée des bâtiments soient directement accessibles sur tout le linéaire donnant sur des espaces publics (pas de surélévation du RDC dans ces cas là), sauf contraintes hydrologiques. A ce titre, à proximité des fossés, le seuil de premier plancher devra être au moins à 25 cm au-dessus du TN actuel.

#### Schémas illustratifs



## Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Les éléments de contexte urbain dont il faut tenir compte relèvent du futur projet d'extension urbaine dont la colonne vertébrale est constituée par le BUN ; de la plus ou moins grande proximité du tissu diffus existant (potentiellement renouvelable), avec cet axe, de la localisation géographique de la centralité à créer à proximité du château de Paleficat ; de la hiérarchie des voies qui permet d'identifier des axes principaux constituant des espaces publics structurants.

- ▶ Dans chacun des secteurs les hauteurs de construction devront être modulées en fonction de la présence éventuelle des bâtiments existants identifiés comme présentant un réel intérêt patrimonial.
- ▶ Sur les axes principaux de desserte, ainsi que sur le secteur de centralité du château de Paleficat, l'implantation des bâtiments participera de l'organisation qualitative des espaces publics: alignement du bâti; hauteur du bâti pour définir les meilleures proportions des espaces ouverts; accessibilité directe des RDC depuis l'espace public; possibilité d'évolution des RDC (pour permettre d'accueillir des commerces par exemple, ...)
- ▶ Les programmes d'activité économique : ils s'inscrivent dans la continuité des secteurs d'habitation et doivent répondre autant que possible à des exigences qualitatives en termes d'insertion urbaine :
  - Principe d'alignement du bâti cohérent avec les règles d'implantation des autres programmes (logements),
  - Retrait permettant un traitement paysager des emprises sur rue,
  - Emprises de stationnement de préférence en cœur d'îlot et non en façade, sauf besoins spécifiques,
  - Traitement paysager des aires de stationnement (ombrières, végétalisation),
  - Les aires de stockage et locaux techniques seront positionnés de façon à ce que leur impact visuel depuis les voies et les espaces publics principaux soit minimisé,
  - Prise en compte du contexte paysager dans l'organisation de la parcelle,
  - Maintien éventuel de sujets végétaux présents sur la parcelle,
  - L'organisation de la parcelle et l'implantation des bâtiments tiendront compte de la présence éventuelle des bâtiments existants identifiés comme présentant un réel intérêt patrimonial.

## Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

(voir aussi: «traitement des espaces partagés»)

- ▶ A l'intérieur du périmètre de l'OAP et dans une logique de continuité avec la

totalité du territoire de projet (et des orientations paysagères définies dans le cadre de la future extension urbaine), les entités paysagères majeures appartenant à la trame verte et bleue seront préservées et confortées, pour en faire des éléments structurants des futurs aménagements, sous forme d'espaces appropriables et partagés et/ou d'éléments participant d'une perception d'ensemble).

- ▶ La confortation de la TVB (épaississement de son emprise et mise en continuité de l'existant) nécessitera la création d'espaces nouveaux (compacts ou linéaires). Le choix des sujets végétaux plantés, de leur organisation, de leur densité, s'appuiera sur les éléments existants (et notamment sur leurs caractéristiques environnementales)
- ▶ L'identification de ce patrimoine végétal porte également sur les emprises privées. Pour chaque opération nouvelle portant sur une emprise privée, ce travail d'identification sera précisé et les enjeux adaptés. Leur patrimoine végétal pourra participer à la continuité des trames principales. Elles pourront à ce titre relever d'enjeux de préservation et de valorisation qui pourront les inclure dans un projet d'ensemble.
- ▶ Les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial ont été identifiés et protégés au PLUiH. Ils devront faire l'objet d'un examen attentif, au cas par cas. Le choix du maintien de certains d'entre eux devra donner lieu à des principes d'occupation de la parcelle adaptés, préservant son intégrité, sa perception et donc la relation des futures constructions avec celui-ci.
- ▶ Favoriser les aménagements et implantations qui privilégient et mettent en valeur les composantes naturelles et écologiques existantes (fossés, végétations, norias, puits, ...etc) et préservent autant que possible les vues sur le grand paysage et les composantes paysagères et patrimoniales (haies, bosquets, château, maison préservés, ..etc)

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Préservation des espaces boisés existants identifiés dans le règlement (EBC, EVP, ...) et dans l'OAP. A l'intérieur du périmètre de l'OAP, ces éléments constituent des séquences d'entités qui s'inscrivent dans un territoire plus large et dont on doit assurer la continuité.
- ▶ Confortation des corridors biologiques existants : la préservation s'accompagne

d'un renforcement par élargissement des emprises existantes et par la création de continuités. Pour ce faire il convient de s'appuyer sur les «supports» privilégiés (fossés mère de la trame bleue) et sur les éléments boisés présents sur le site, y compris sur les parcelles privées.

- ▶ Préservation de la trame bleue (les fossés-mères identifiés). Conservation pour la collecte et adaptation pour assurer le stockage dans le système futur de gestion des eaux de pluie (augmentation des capacités de rétention, remodelage sous forme de noues sur des emprises élargies de part et d'autre de ces fossés).
- ▶ S'appuyer sur toute étude (phytosanitaire...) pour aménager le site au regard de l'état des arbres présents.
- ▶ Rechercher autant que possible 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 en s'appuyant sur les végétaux recommandés dans la palette végétale en annexée au PLUiH.
- ▶ Réserver des zones pour la végétalisation de pleine terre conformément au minimum du règlement PLUiH.
- ▶ Protéger les **espèces, essences et éléments remarquables** en préservant leur milieu naturel et en assurant le lien avec des sites naturels voisins. Les valoriser (aménagements "légers", parcours et supports pédagogiques...) quand cela est compatible avec leur bon développement.

### Les risques et nuisances

- ▶ La création de voies nouvelles, que ce soit sur Albi Rostand (prolongement de la rue Guillaume Rigal) ou sur Paleficat (prolongement de l'impasse Guillaume Rigal) permet de desservir de façon spécifique les secteurs dédiés à de l'activité économique. Cette organisation permet de limiter fortement les nuisances (sonores, olfactives, pollution) liées à ce trafic spécifique.
- ▶ La fonction économique du foncier proche du périphérique : les secteurs proches du périphérique seront dédiés à l'activité économique. La fonction logement occupera une position en retrait. Autant faire se peut, en s'appuyant sur les éléments paysagers existants, des bandes vertes, support éventuel de déplacements doux, mettront en retrait respectivement secteurs de logements et secteurs d'activités.
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales pour éviter d'aggraver le risque inondation. Pas de construction à proximité immédiate des fossés mère.

### Le confort climatique

- ▶ Plantation d'arbres d'alignement sur les espaces publics principaux
- ▶ Préservation des espaces boisés existants (EBC, EVP)
- ▶ Confortation de la TVB, élargissement des corridors existant, permettant l'insertion de sentes piétonnes et de lieux de pause.

#### Dans le cadre des constructions futures :

- ▶ Choix optimal de l'implantation du bâti (orientation N/S) positionnement des ouvertures, choix de vitrage prenant en compte l'orientation solaire. favoriser la ventilation naturelle des bâtiments en privilégiant les logements traversants.
- ▶ Les morphologies du bâtiment devront créer des espaces d'aération et de fraîcheur. Les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain (ils peuvent accueillir les systèmes de gestion EP à la parcelle). La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelle avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.

#### Dans le cadre des espaces publics et/ou collectifs et notamment en accompagnement du pôle d'équipements et services autour du château :

- ▶ Privilégier les mesures en faveur du confort d'été permettant de limiter les phénomènes d'îlots de chaleur urbain :
  - Rechercher l'équilibre minéral/végétal des espaces publics, (voiries, places, placettes, bouledromes... / squares, jardins, parcs...) notamment en végétalisant et en réduisant les espaces minéralisés existants
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et réserver des zones pour la végétation en pleine terre
  - Conforter les espaces verts et de nature existants notamment en cœur d'îlots
  - Privilégier les matériaux pour le revêtement urbain de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, « cool materials » en évitant les phénomènes d'éblouissement
  - Favoriser l'ombrage des espaces publics par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : parking, abribus...)

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Liaisons douces à créer vers les stations de transport en commun : les stations de bus positionnées sur le BUN et sur le chemin Virebent seront facilement accessibles depuis les différents secteurs du quartier, grâce à un maillage de liaisons actives piétons et/ou cycles (voir schéma)

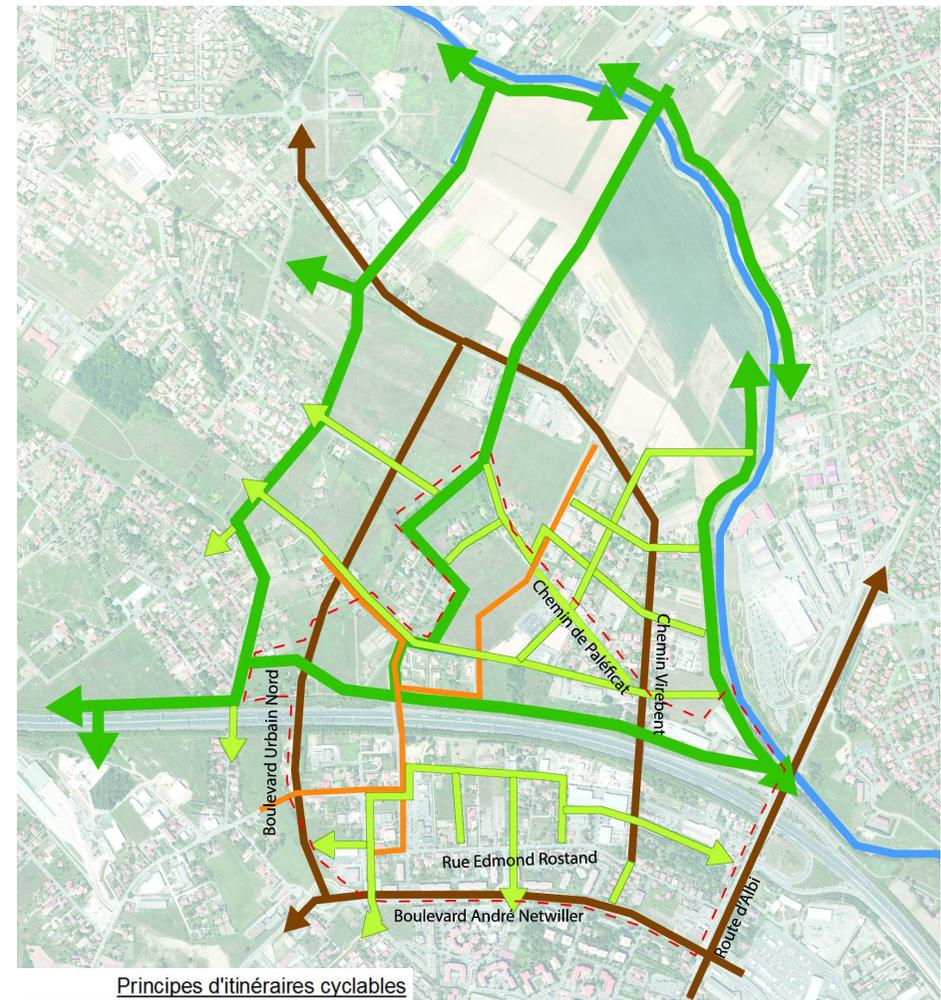
### Déplacements modes actifs

Création d'un maillage actif qui favorise les mobilités alternatives :

- ▶ Permettre un maillage fin du territoire en modes actifs pour faire le lien avec les quartiers voisins, les espaces paysagers majeurs et les arrêts TC (bus, métro)
- ▶ Favoriser les liens est/ouest entre berges et château et nord/sud entre Paleficat et Albi Rostand
- ▶ Permettre une diversité d'aménagements : le long des corridors écologiques et fossés, sur sentes, sur voies, espaces partagés ... et favoriser la continuité des déplacements doux sur l'espace public, comme sur les îlots privés. S'appuyer sur la trame verte et bleue existante et la compléter.
- ▶ La traversée du périphérique : sur les deux axes traversant (en plus du BUN) le périphérique, chemin de Virebent et rue Frédéric Chopin, s'assurer de la continuité des déplacements actifs.
- ▶ Toute création de voies nouvelles, tout réaménagement /requalification de voies existantes devra permettre d'assurer la continuité des déplacements (piétons et cycles) grâce à l'intégration, dans leur nouveau profil de trottoirs de 2m de large minimum, de pistes et/ou bandes cyclables conforme à la réglementation en vigueur.

Le maillage en modes actifs s'organisera donc sur de grands itinéraires constitués par la trame verte et bleue et les principales continuités paysagères. Ils se prolongeront sur les sites propres aménagés sur les voiries principales.

Ce maillage sera complété par des itinéraires de proximité sur voirie en site propre ou sur sente ou voirie de desserte locale. Quel que soit leur statut, les sentes et/ou voies vertes identifiées dans l'OAP ont vocation à être publique au sens où elles doivent permettre au maximum le passage de tous. Elles permettront ainsi un maillage fin du territoire pour les habitants et usagers du territoire.



Principes d'itinéraires cyclables

|  |   |
|--|---|
|  | Périmètre de l'OAP  |
|  | Grands itinéraires sur les sentes le long TVB et continuités paysagères |
|  | Grands itinéraires sur voirie en site propre                            |
|  | Itinéraires de proximité et inter-quartier sur voirie en site propre    |
|  | Itinéraires de proximité sur sentes ou voirie de desserte locale        |

## Desserte des terrains par les voies

### L'organisation de la desserte et la hiérarchie des voies :

- ▶ Le maillage viaire est complété pour assurer la connexion entre secteurs déjà bâtis et secteurs de développement et préserver le caractère paysager de certaines voies existantes
- ▶ Cette organisation participe des principes d'insertion urbaine
- ▶ En effet, c'est dans le cadre d'une occupation évolutive de ce secteur combinant projet d'extension et projet de renouvellement urbain, que le réseau des voies distribuant l'ensemble du secteur doit trouver sa cohérence et sa hiérarchie. De nouveaux axes structurants vont venir compléter les infrastructures existantes. Ils devront tenir compte du caractère mixte de l'occupation de ce territoire (logements et activités économiques), de la nécessité de maîtriser les risques et les nuisances relatifs à cette cohabitation et d'assurer la connexion entre secteurs déjà bâtis et secteurs de développement. Les mutations urbaines seront donc accompagnées par une desserte locale adaptée qui ne surcharge pas les voiries existantes.
- ▶ Ce maillage viaire complété assurera des déplacements sécurisés et efficaces notamment vers le pôle d'équipements et les secteurs d'activités économiques. Dans cette organisation la préservation du caractère paysager de certaines voies (chemin de Paleficat, Chopin, Félibres) constitue un objectif d'aménagement.
- ▶ La hiérarchie des voies sera adaptée à leur localisation et leur usage et leurs profils définis en conséquence. Il conviendra d'offrir des emprises suffisantes pour intégrer des usages piétons confortables et offrir du stationnement : en linéaire et/ou en poches selon les usages. Toutes les voies, recevant une urbanisation devront être équipées de trottoirs, aux normes Toulouse métropole, y compris les voies existantes qui devront être réaménagées si besoin.
- ▶ Sur Paleficat, le développement du pôle d'activité et du pôle d'équipements et services se fera concomitamment à la réalisation des voiries de maillage inter-quartier identifiées dans le schéma de hiérarchisation des voies.

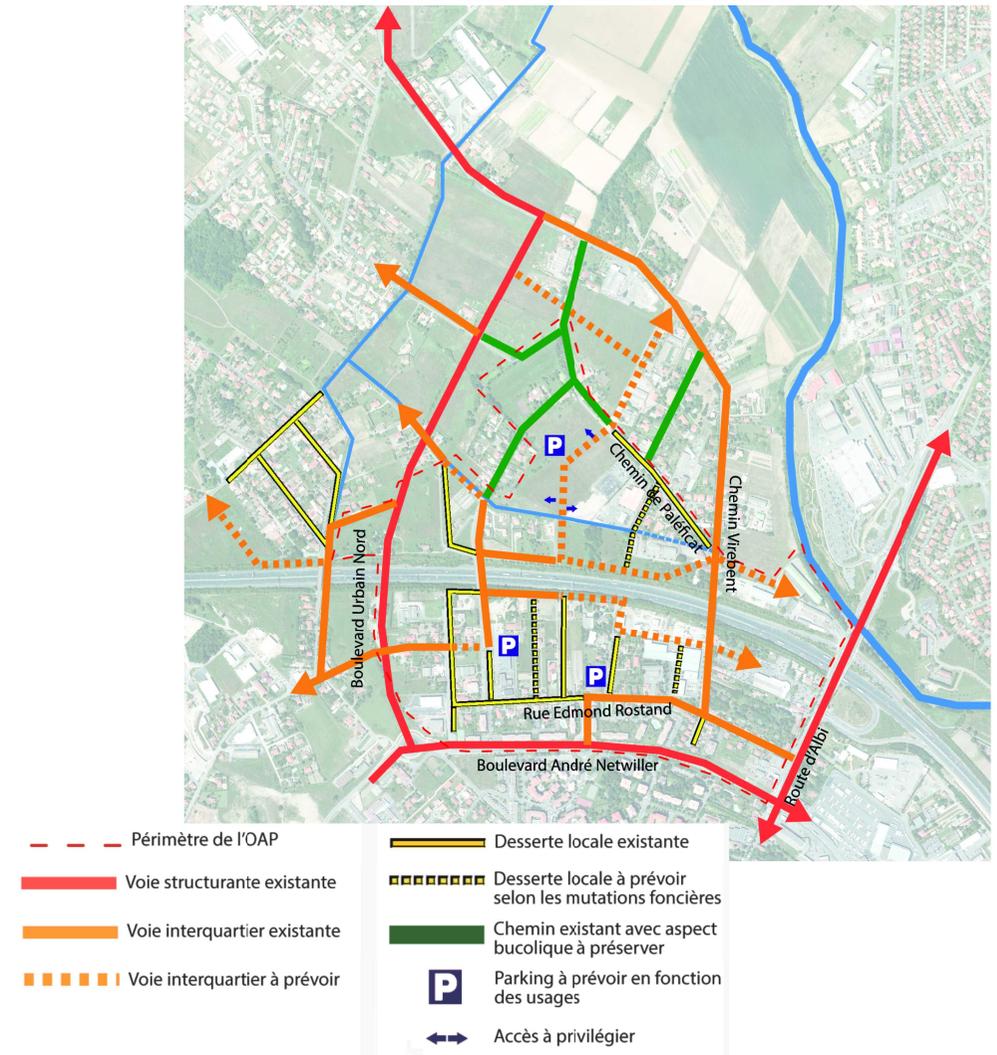
### Adaptation des voies existantes :

- ▶ Dans le cadre de mutations urbaines, entraînant par exemple la transformation d'une ou plusieurs maisons individuelles en logements collectifs les interfaces domaine public/domaine privé seront étudiées au cas par cas et au fur et à mesure des mutations.

- ▶ Des dispositions spécifiques pourront être demandées de manière à garantir la mise en sécurité et en accessibilité du domaine public conformément aux chartes Toulouse métropole en vigueur. Il peut s'agir notamment de mise en conformité des trottoirs et/ou voiries existants, mise en sécurité accès, carrefour et dessertes, ...etc.

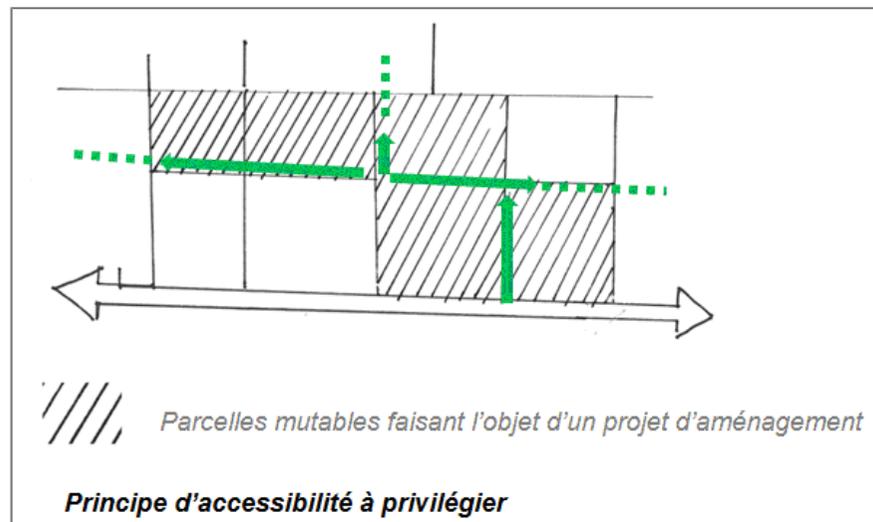
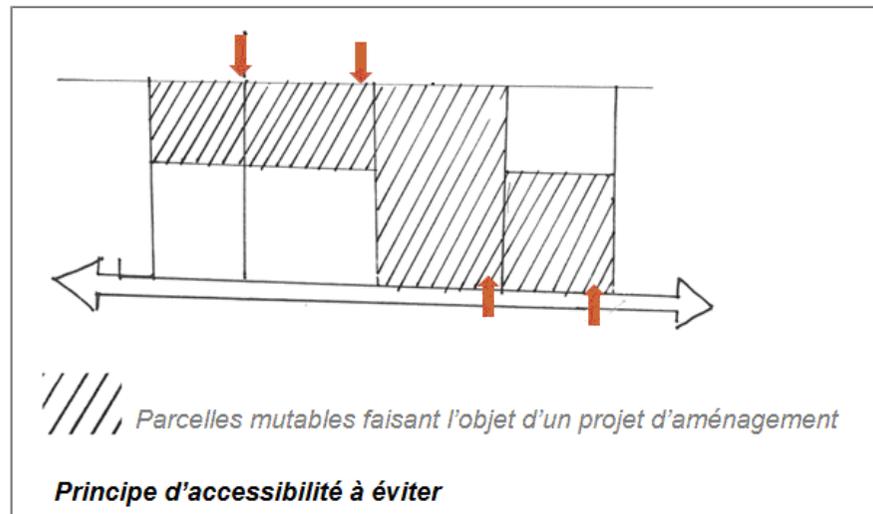
Des dispositions spécifiques pourront également être demandées de manière à permettre les principes de maillages et dessertes locales envisagés dans le cadre du schéma de l'OAP.

*Schéma de principe de hiérarchisation des voies*



### Desserte des opérations

- ▶ Lorsque plusieurs opérations se développent sur plusieurs parcelles, contiguës ou non, l'organisation de la desserte devra tenir compte de cet ensemble afin de minimiser le nombre de points d'accès depuis la (es) voie(s) en définissant un principe d'accessibilité commun. Au regard de cette exigence, un travail collaboratif entre opérateurs, supervisé par l'aménageur ou l'entité publique sera systématiquement mis en place.



### Stationnement

- ▶ Chaque création/requalification de voie donnera lieu à la mise en place de stationnement longitudinal sous forme mono ou bilatérale.
- ▶ Dans les secteurs denses, regroupant logements, équipements, commerces, la possibilité de créer des parkings en superstructure devra être envisagée (centralité «Paleficat»)
- ▶ Identification d'emprises susceptibles de développer une offre en stationnement public de surface, complémentaire à l'offre privée, pour accompagner notamment le développement de nouveaux logements, entreprises, équipements et services. Leurs localisations ne sont pas prédéfinies, elles seront à étudier en fonction des projets et dans un objectif de mutualisation.
- ▶ Les parkings identifiés dans le schéma précédent « Principes de hiérarchie du réseau de voirie » sont des localisations à privilégier ; mais elles restent à confirmer par une étude au cas par cas en fonction des besoins en stationnements publics et de la vocation des rez-de-chaussée des opérations associées.
- ▶ La réalisation de parkings semi enterrés qui conduisent à une surélévation du RDC seront à éviter (voir principe édicté dans le paragraphe «Principes de qualité architecturale et urbaine»: «les RDC devront être directement accessibles sur la totalité de leur linéaire, depuis les principaux espaces publics»).

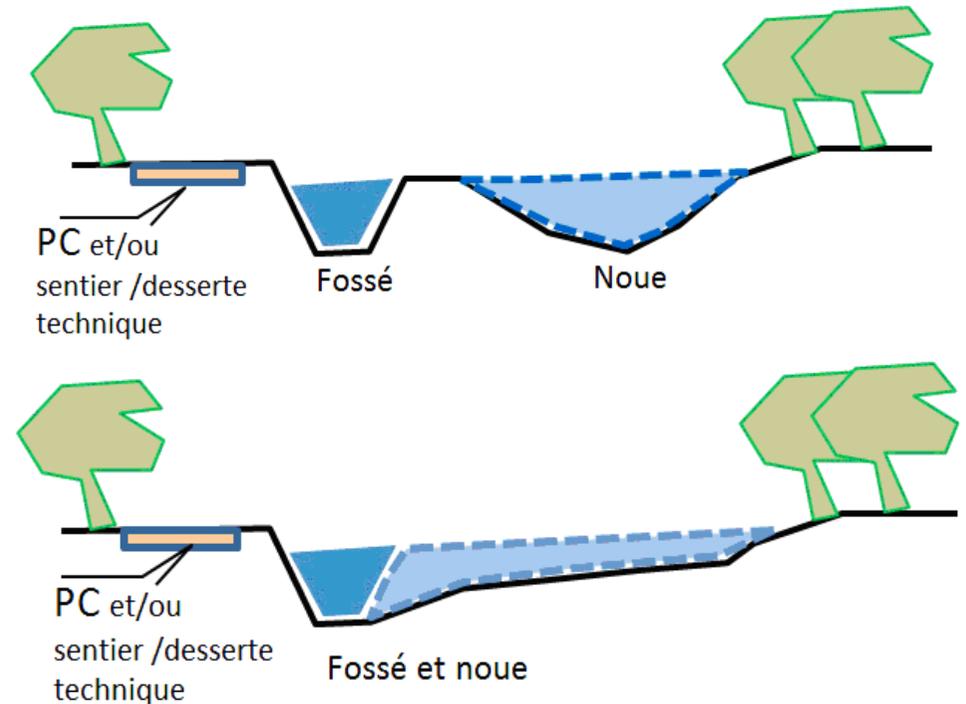
### Desserte des terrains par les réseaux

#### Eaux usées et eau potable

- ▶ Dimensionner la desserte du quartier avec une perspective d'évolution (en tenant compte notamment du projet d'ensemble et notamment du quartier Violette – commune de l'Union – sur le réseau d'eaux usées existant chemin de Virebent) et en anticipant sur les besoins futurs.
- ▶ Assurer la desserte du quartier en assainissement des eaux usées et en alimentation en eau potable depuis les réseaux existants ; par raccordement aux 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.

## Eaux pluviales

- ▶ Le traitement à ciel ouvert sera privilégié pour la gestion des eaux pluviales en créant des noues paysagères. Le système d'assainissement existant (fossé mère) sera conforté (voir TVB) par l'adaptation de ses volumes de rétention, sous forme de noues associées ou intégrées permettant d'éviter les débordements pour les pluies d'occurrence trentennale. L'entretien de ces noues nécessitent la création de voies techniques de desserte qui longeront tout le linéaire et pourront servir de voies cycles ou piétonnes. Si des infrastructures sont imperméabilisées, elles ne pourront trouver place dans la(es) noues. L'emprise globale de ces aménagements variera entre 15 et 20 m ;
- ▶ Une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour les opérations de constructions ainsi que pour les aménagements publics (voirie, pistes, ...) sera obligatoire: le débit de fuite sera limité à 10 l/s.ha et le volume de rétention dimensionné pour une pluie d'occurrence vicinale
- ▶ Pour les opérations de constructions, il conviendra de varier les solutions de rétention en mettant en œuvre des techniques alternatives (traitement par phytoremédiation, stockage en toiture, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, etc...) privilégiant les solutions qui permettront un raccordement au réseau de collecte superficiel (la TVB) et celles qui, même minime, favoriseront l'infiltration dans le sol.
- ▶ Les opérations situées entre le chemin de Virebent et l'Hers-Mort ne pourront évacuer leur surverse dans les fossés et réseaux à proximité : un nouvel exutoire devra être créé.
- ▶ Il est à noter qu'un réseau d'eau pluviale (cadre 250 x150 ) traverse la zone du Sud vers le Nord, depuis la rocade, parallèlement à la rue Chopin et notamment à travers le secteur à vocation d'équipements et d'activité, jusqu'au chemin de Paléficat. Le réseau rejoint ensuite le chemin de Virebent et l'Hers. La présence de ce réseau (conditions d'exploitation et d'interventions) génère des servitudes qui doivent être prise en compte dans l'aménagement des zones, selon les prescriptions de la Direction du Cycle de l'Eau qui devra être consulté.



## 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...).

--- 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

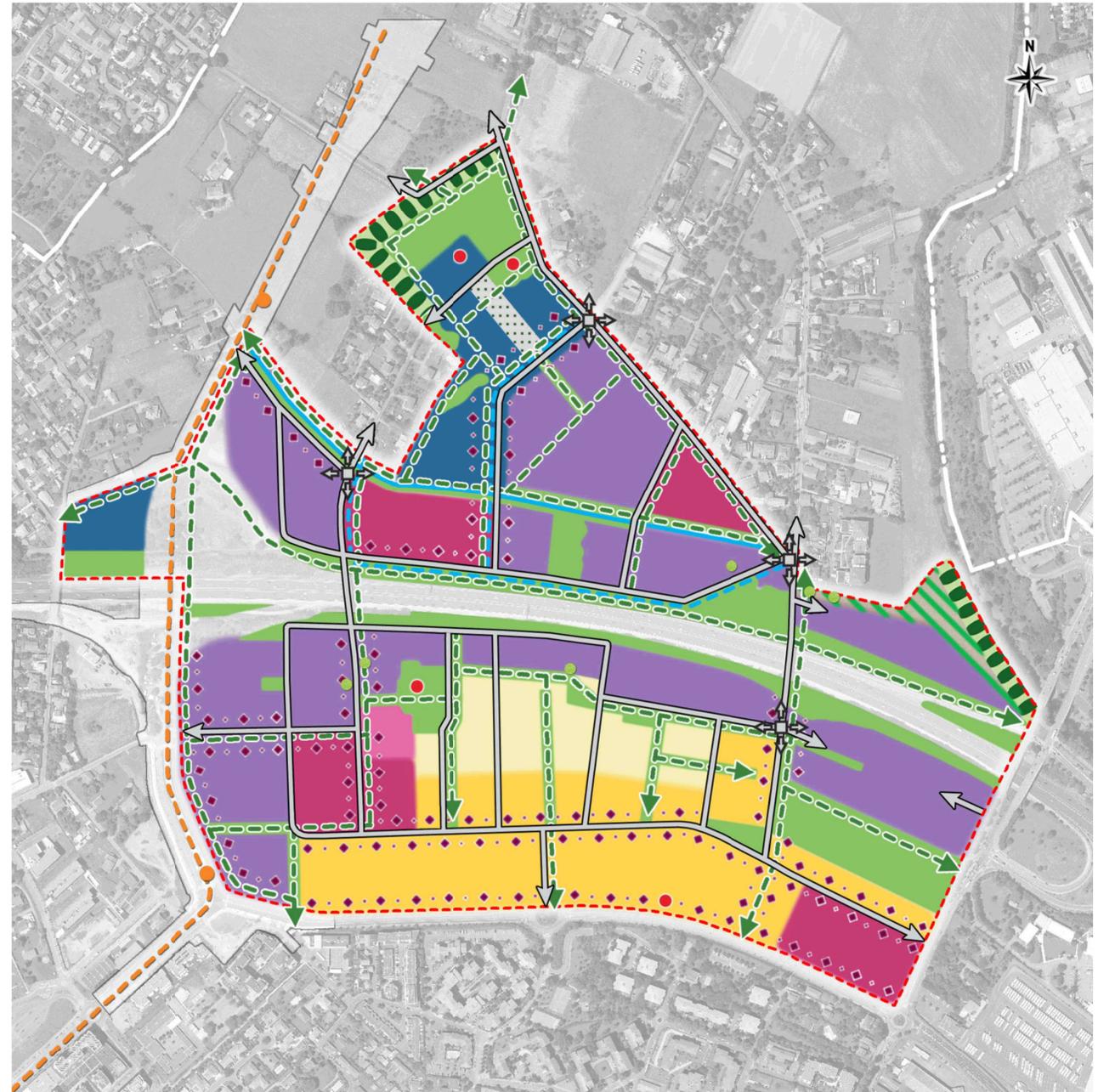
**DÉPLACEMENTS**

**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





# PIERRE MONTANÉ

15 hectares



## Situation

Le projet est situé

- ▶ en secteur 2.4, quartier « Fontaine-Bayonne Cartoucherie » de la démocratie locale de Toulouse
- ▶ dans le Quadrant Cépière-Garonne,
- ▶ entre les avenues Raymond Badiou et Grande-Bretagne au nord, le tramway à l'ouest et la rue Roquemaurel au sud,
- ▶ sur la rive gauche de la Garonne.



## Enjeux

- ▶ **Intégrer ce secteur à ses abords,** dans une logique d'ensemble
- ▶ **Rendre perméable et ouvrir le secteur sur le reste du quartier :** création de liaisons nord-sud et est-ouest
- ▶ **Densifier la ville aux abords du tramway**
- ▶ **Créer un quartier et une forme urbaine qui encourage l'usage alternatif à la voiture** (transport en commun, vélo, marche)
- ▶ **Renforcer l'utilisation et l'attractivité de l'équipement sportif** (gymnase et stade)

## Objectifs

article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

### Trame urbaine

- ▶ **Le secteur sera maillé de liaisons nord-sud**, afin de renforcer les liens entre les quartiers au nord de l'avenue de Grande-Bretagne et le secteur de l'avenue de Lombez. Quatre voies sont prévues : l'une à l'ouest qui suivra la ligne de tramway, l'une à l'est entre le parking de l'Institut Catholique d'Arts et Métiers (ICAM) et le passage Roquemaurel, et deux autres en cœur de quartier. Une liaison douce longera le stade et l'ICAM.
- ▶ **Les liaisons est-ouest seront également développées**, tout en conservant l'emprise centrale du stade Pierre Montané. La liaison piétonnière au sein de l'ICAM, qui prolonge l'avenue Raymond Badiou, sera confortée.
- ▶ **Ces liaisons auront notamment pour objet de désenclaver le stade et le gymnase Pierre Montané.**

### Composition urbaine

- ▶ **L'Institut Catholique d'Arts et Métiers (ICAM)** est actuellement orienté vers son entrée intérieure. A terme, une façade tournée vers l'espace public sera recherchée, prioritairement sur l'avenue de Grande Bretagne.
- ▶ **Le long du tramway, les façades auront vocation à structurer l'espace** par une composition cohérente (harmonisation des hauteurs et des distances à l'espace public, composition architecturale). Des interruptions seront acceptées si elles restent en accord avec le principe de cohérence d'ensemble et permettent des transparences.
- ▶ **L'implantation des bâtiments d'habitation permettra une vie en cœur d'îlot** en offrant des transparences sur l'espace public.
- ▶ **Une architecture moderne** est encouragée.

## Vocations et typologies

- ▶ **À l'est, le secteur** - intégrant les sites de l'Institut Catholique d'Arts et Métiers (ICAM), du service des Espaces Verts de la Ville de Toulouse et du Parc Automobile de la Gendarmerie - **conserve une vocation centrée sur les services publics et d'intérêt collectif.**

- ▶ La restructuration immobilière de l'ICAM doit amener à une moindre consommation d'espace et à libérer des emprises. Le sud de l'emprise de l'ICAM est une réserve foncière prioritairement destinée à recevoir un équipement scolaire. L'emprise de l'ancien restaurant universitaire a vocation à recevoir un équipement public ou d'intérêt collectif. Une programmation en cohérence avec l'ICAM sera privilégiée. Des opérations de logement pourront éventuellement être envisagées, sous condition d'être de taille modeste ou d'être en lien avec l'ICAM.
- ▶ **Au centre, la zone est principalement destinée aux équipements sportifs et de loisirs.** L'urbanisation alentour aura pour effet de renforcer leur vocation d'équipement de proximité et leur fréquentation. Les équipements actuels pourront être renforcés par des équipements annexes (vestiaires) ou de nouveaux équipements.
- ▶ **A l'ouest, le site de la Base de Défense** (ex Centre d'Essais en Vol) a une vocation à dominante d'habitat, en prolongement de la Cartoucherie et de Roquemaurel.

## Orientations programmatiques

- ▶ **Une intensification de l'usage des terrains sera recherchée** par rapport à l'usage actuel, en cohérence avec les abords et les projets alentours.

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Les voiries feront une place importante aux circulations douces.** Le stationnement sur voirie sera limité.
- ▶ **Aux abords des équipements sportifs, l'espace public pourra comprendre des espaces de repos ou de détente pour les promeneurs**, afin de créer un secteur récréatif au-delà de l'activité sportive.
- ▶ **Une attention particulière sera portée sur le secteur au croisement de la rue Vincent Scotto et de l'avenue de Grande-Bretagne.** Cet espace a vocation à être reconfiguré, en s'articulant avec la future voie vers la rue Roquemaurel et avec le cheminement qui traverse l'ICAM.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Orientations paysagères

- ▶ **Le désenclavement du stade aura également vocation à créer un espace de respiration dans le paysage urbain.** Les liaisons douces qui y mènent auront vocation à prolonger les espaces apaisés et végétalisés au sein du tissu urbain environnant.
- ▶ **La composition paysagère sur l'ensemble du secteur sera fait en tenant compte des objectifs de biodiversité avec des espèces végétales variées,** adaptées à la région (résistantes à la sécheresse, peu consommatrices en eau...).
- ▶ **L'avenir des jardins ouvriers sur le site sera d'abord lié à la qualité des sols** et à leur compatibilité pour ce type d'activité.

## Réseaux

- ▶ **Le secteur sera raccordé aux réseaux existants.**

## Déplacements

- ▶ L'accès au tramway sera privilégié grâce au maillage est-ouest.
- ▶ Les nouvelles voies permettront la desserte automobile.
- ▶ Les espaces publics encourageront les modes de déplacement doux.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



- PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**
- Secteur à dominante d'habitat
  - Secteur à dominante économique
  - Secteur à dominante agricole ou naturelle
  - Secteur à dominante de service public
  - Secteur de mixité fonctionnelle
- PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**
- Composition de façades urbaines
  - Principe d'intensification différenciée
- PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**
- principes de traitement des interfaces*
- Accès
  - Continuité de liaison
  - Carrefour
- principes de dessertes*
- Liaison et/ou desserte
  - Liaison mode doux
  - Ligne et station de transports en commun en site propre
- principes de traitement des espaces partagés*
- Espace à dominante piétonne
  - Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
  - P Parking
- PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**
- Élément bâti d'intérêt patrimonial
  - Espace bâti d'intérêt patrimonial
  - Arbre remarquable
  - Alignement d'arbres remarquables
  - Espace naturel ou paysager
  - Perspectives paysagères



### Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 4 du Grand Toulouse ;
- ▶ dans le quartier 4.2 « Jolimont – Soupetard – Bonhure » de la démocratie locale de Toulouse,
- ▶ entre la rue Louis Plana à l'Ouest, la zone verte des Argoulets à l'Est



### Enjeux

- ▶ **Créer une véritable centralité** en maintenant et encourageant l'implantation de commerces et services de proximité, pour une meilleure vie sociale au sein du quartier.
- ▶ **Conserver une mixité des formes urbaines**, en maintenant l'image de faubourg urbain.
- ▶ **Adapter l'intensité urbaine à la capacité de desserte du secteur.**
- ▶ **Renforcer les liens urbains, sociaux et visuels** entre la zone verte des Argoulets et le quartier de Soupetard, pour une meilleure accessibilité de la zone verte des Argoulets notamment par l'avenue de l'Hers.
- ▶ **Faciliter l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture**, notamment en facilitant le lien au métro.
- ▶ **Développer la mixité sociale** en assurant une diversité des logements entre secteur libre et social.
- ▶ **Accompagner les secteurs de renouvellement urbain** (cité Georges Hyon) **et de mutation urbaine** (ancienne piscine / patinoire).
- ▶ **Requalifier les espaces publics** aux abords des secteurs en mutation (avenue de l'Hers, rue Dinetard et place Soupetard).
- ▶ **Renforcer le maillage de voirie**, en créant des liaisons de desserte nord/sud parallèle à la rue Louis Plana.
- ▶ **Faire perdurer la vitalité du quartier** en rééquilibrant la démographie

### Objectifs

*article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Affirmation d'une véritable centralité de quartier** en prolongement de la place Soupetard au nord de l'avenue de l'Hers et **accueillir de la mixité fonctionnelle** (commerces, terrasses de café, services et équipements de proximité, marché de plein vent...).
- ▶ **Composition des façades urbaines permettant d'ordonner le rythme des façades** (R+3), par le principe de l'alignement sur voie ou le retrait de façon à structurer l'espace public urbain. Ces règles veilleront à sécuriser les débouchés sur la rue Louis Plana
- ▶ **Renforcement de la place des modes doux**, par une circulation apaisée en zone 30 et un système de **voiries partagées**.
- ▶ **Création d'un espace public urbain de qualité** à l'angle de l'avenue de l'Hers et de la rue Louis Plana, permettant notamment, l'accueil d'un marché de plein vent.
- ▶ **Maintien d'une mixité des formes urbaines et développement de formes urbaines variées à l'échelle de l'OAP.**
- ▶ **Identification des espaces naturels et paysagers** assurant une végétalisation en cœur d'îlot, pour une forme d'habitat aéré.
- ▶ **Création d'une transition paysagère** notamment au bord du secteur d'habitat pavillonnaire et en limite du secteur d'urbanisation intense en R+4.
- ▶ **Maintien de la vocation à dominante habitat** du quartier, tout en valorisant les services d'intérêt collectifs et les équipements sportifs existants.
- ▶ **Création d'une liaison entre la rue Dinetard et l'avenue de l'Hers**, afin d'assurer une perméabilité urbaine sur l'ensemble de l'îlot urbain
- ▶ **Requalification des rues Dinetard, Louis Plana, Mauries et l'avenue de l'Hers et de la Juncasse en valorisant les liaisons modes doux**, en améliorant les connexions avec la zone verte des Argoulets, et en organisant le stationnement.
- ▶ **Adaptation du plan de circulation du quartier** aux évolutions urbaines du quartier.
- ▶ **Valorisation de l'accès à la zone verte des Argoulets**, en améliorant sa visibilité depuis de la rue Louis Plana. La composition urbaine de l'avenue de l'Hers et de la rue Dinetard devra s'inscrire dans cet objectif.
- ▶ **Structuration des perspectives visuelles et paysagères** renforçant la relation du parc des Argoulets avec l'urbanisation.
- ▶ Chaque projet sera étudié au regard de la faisabilité et de la sécurité des accès, de la forme urbaine proposée, du nombre de logement, de la date de mise en service et de la capacité d'absorption des flux de circulation générés.

## Vocations et typologies

- ▶ **secteur d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- ▶ **secteur d'intensification moyenne : de 11,5 à 12,5 mètres**
- ▶ **secteur d'intensification forte : de 11,5 à 14,5 mètres**

### Habitat

- ▶ Secteur de mixité fonctionnelle : habitat, commerce, services et activités en pied d'immeuble pour affirmer une véritable centralité aux abords de la place Soupetard et le long de la rue Louis Plana. Hauteurs fixées à du R+3 (12.50 mètres) pour organiser la centralité.
- ▶ Secteur à dominante d'habitat : habitat pavillonnaire, maison de ville, logements semi collectifs et collectifs avec une intensité différenciée

## Orientations programmatiques

### Habitat :

- ▶ Prioriser l'accession sociale au locatif social.
- ▶ Diversifier l'offre de logements.

### Équipements publics :

- ▶ Secteur propice à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, en lien avec la centralité de quartier recherchée et en complément des équipements présents : le centre culturel, la maison des seniors, le gymnase.
- ▶ Activités économiques : bureaux, commerces et services de proximité
- ▶ Permettre l'implantation de commerces, services de proximité en rez-de-chaussée des constructions de la place Soupetard et le long de la rue Louis Plana.

### Stationnement :

- ▶ Organiser le stationnement public (zone bleue) aux abords de la place Soupetard en encourageant la rotation des véhicules pour les usagers des activités commerciales et services de proximité.
- ▶ Placer du stationnement public sur les voies.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ Le principe général est la zone 30, avec un partage de la chaussée cycles / voitures, afin d'assurer la sécurisation et le confort des piétons. L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux afin d'inciter à l'utilisation notamment du métro. Il peut être envisagé de renforcer en zone de rencontre à 20 km/h la place Soupetard, la rue Louis Plana, Mauries, Dinetard, avec la constitution d'un espace partagé piétons / cycles / voitures où la priorité est donnée aux piétons.

### Espaces partagés ouverts à la circulation automobile :

- ▶ l'avenue de l'Hers : traitement paysager et urbain, intégration et sécurisation des modes doux, stationnement latéral en lien avec la centralité, les commerces, les services recherchés.
- ▶ la nouvelle voie de liaison Hers-Dinetard : création d'une voie assurant la sécurisation des modes doux et permettant la desserte des constructions avoisinantes. Assurer une composition urbaine en forme d'îlot.
- ▶ la rue Dinetard : sécurisation des modes doux et traitement paysager, notamment l'effacement des réseaux aériens.
- ▶ l'avenue de la Juncasse : maintien d'une voie de bouclage de l'îlot avec la possibilité à la fois d'instaurer un sens unique débouchant sur l'avenue de l'Hers, et éventuellement changer le statut de l'accès sur la rue Louis Plana selon l'organisation de l'îlot urbain délimitant la nouvelle place,
- ▶ la rue Louis Plana : requalifier un espace partagé et apaisé, en repositionnant des arrêts de bus sur voirie en fonction des évolutions urbaines.
- ▶ conforter les débouchés au droit de la centralité rue Louis Plana, notamment celui de l'avenue de l'Hers, en sécurisant les liaisons modes doux.
- ▶ proscrire l'accès direct sur la rue Louis Plana pour les terrains restant à bâtir, sauf impossibilité fonctionnelle.

### Espaces à dominante piétonne :

- ▶ la place Soupetard à l'angle de la rue Dinetard sur la rue Louis Plana : dominante piétonne avec une circulation apaisée et organisation de l'espace public de façon à faciliter notamment l'implantation d'un marché de plein vent. Prolongement de la place au nord de l'avenue de l'Hers, dans le cadre de la mutation urbaine de la cité Georges Hyon.
- ▶ améliorer le traitement urbain de l'accès au parc des Argoulets au débouché de l'avenue de l'Hers.
- ▶ l'aménagement des espaces publics en introduisant, du mobilier urbain et des matériaux de qualités.

## Orientations paysagères

- ▶ **Détachement d'espaces végétalisés** dans les espaces communs ou partagés des cœurs d'îlots, pour marquer le développement d'une végétation suffisamment importante **pour lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur.**
- ▶ **Préservation d'un cœur d'îlot vert et de loisirs** au sud de l'avenue de l'Hers en relation avec le Parc des Argoulets
- ▶ **Préservation de l'alignement d'arbres remarquables** au sud de la rue Louis Plana face à la rue Robert Surcouf et à la fin de l'avenue de l'Hers.
- ▶ **Création d'un espace paysager** marquant la **transition douce** entre l'habitat pavillonnaire en R+1 et l'habitat semi collectif en R+2.
- ▶ **Valorisation d'un espace naturel** composé d'un alignement d'arbre, en parallèle à la rue Louis Plana, marquant une temporalité entre un secteur d'intensité élevée et un secteur moins dense.
- ▶ **Préservation des perspectives paysagères** de la rue Louis Plana vers les Argoulets.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Réseaux

- ▶ Le principe d'enfouissement des réseaux aériens devra être respecté sur tout le périmètre de l'OAP.

## Déplacements

- ▶ Une réflexion est actuellement menée en parallèle sur les déplacements dans le quartier dans l'objectif d'adapter le plan de circulation.
- ▶ La présence du métro à proximité, de la station Vélo Toulouse, des équipements publics et des commerces de proximité aux abords de la rue Louis Plana constitue des atouts pour la pratique des déplacements doux, notamment le recours au vélo.
- ▶ A ce titre, les nouveaux programmes de construction devront faciliter l'accès et le stationnement des deux roues afin d'encourager cette pratique.
- ▶ Les projets de construction chercheront à limiter les rejets d'eaux pluviales en assurant leur stockage / filtration dans les espaces paysagers.
- ▶ L'aménagement des espaces publics recherchera la modération des flux et de la vitesse surtout de la rue Louis Plana à la place Soupetard, pour un meilleur partage de l'espace public avec les modes doux.
- ▶ Les accès sur l'avenue de l'Hers et la rue Louis Plana seront limités et adaptées de manière à ne pas perturber les liaisons douces prioritaires.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



- PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**
- Secteur à dominante d'habitat
  - Secteur à dominante économique
  - Secteur à dominante agricole ou naturelle
  - Secteur à dominante de service public
  - Secteur de mixité fonctionnelle
- PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**
- Composition de façades urbaines
  - Principe d'intensification différenciée
- PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**
- principes de traitement des interfaces*
- Accès
  - Continuité de liaison
  - Carrefour
- principes de dessertes*
- Liaison et/ou desserte
  - Liaison mode doux
  - Ligne et station de transports en commun en site propre
- principes de traitement des espaces partagés*
- Espace à dominante piétonne
  - Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
  - Parking
- PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**
- Élément bâti d'intérêt patrimonial
  - Espace bâti d'intérêt patrimonial
  - Arbre remarquable
  - Alignement d'arbres remarquables
  - Espace naturel ou paysager
  - Perspectives paysagères





## Situation

70 ha

Le territoire de l'OAP est situé : sur Purpan le Haut dans un secteur à dominante commerciale et d'activité délimitée comme suit :

- ▶ A l'ouest par le Touch puis le chemin de la Flambère,
- ▶ A l'est par le CHU Purpan et l'avenue des Arènes romaines.
- ▶ Au sud par le périphérique A 624
- ▶ Au nord par les rues Jauffre Rudel et Bernard Ventadour

## 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**

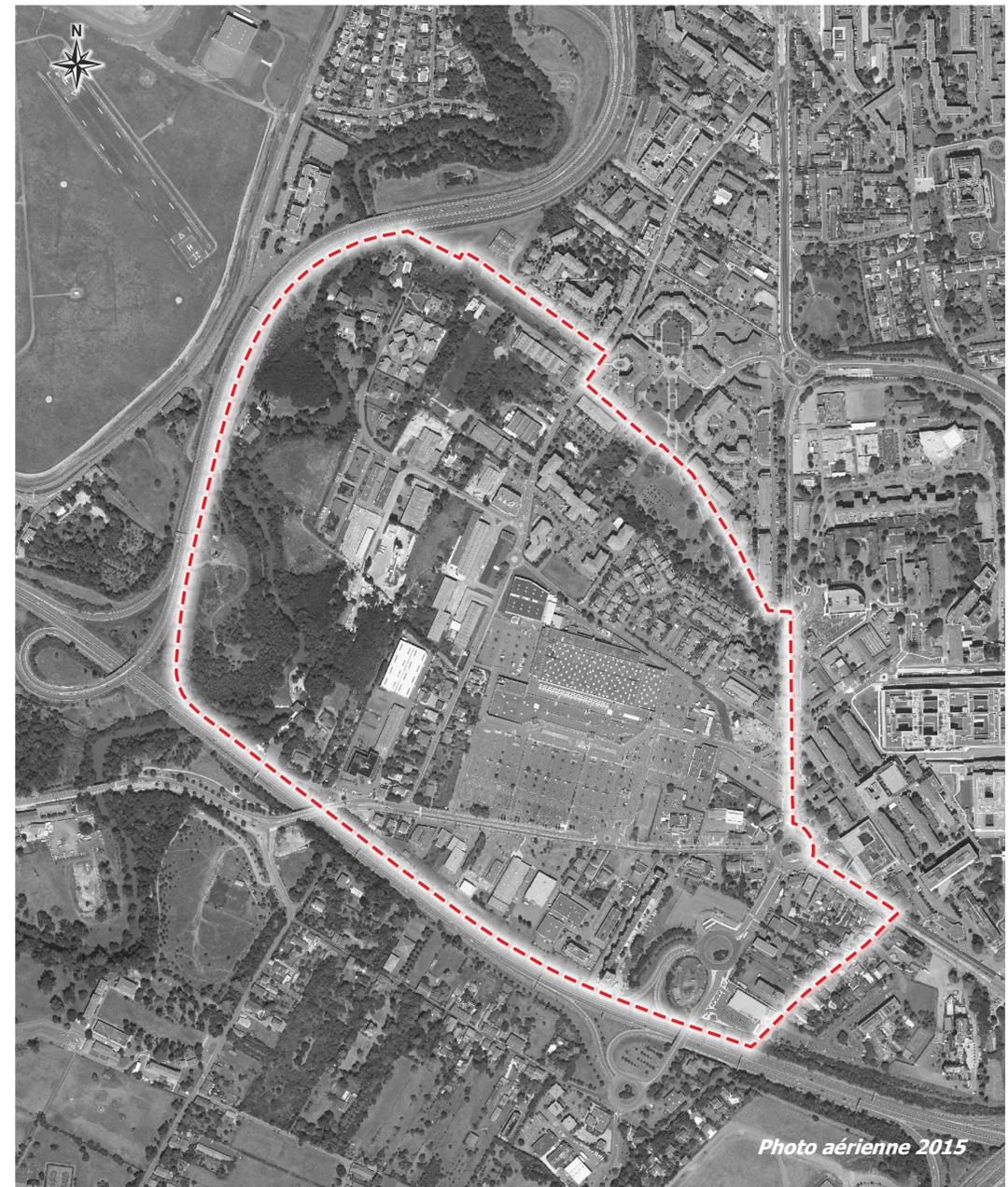


Photo aérienne 2015

## Enjeux et objectifs du projet

### Accompagner une recomposition urbaine

Il s'agit de requalifier l'entrée de ville correspondant à une entrée métropolitaine importante par une requalification des principaux espaces publics mais aussi afin de définir les orientations concernant principalement l'activité commerciale.

### Affirmer une centralité

Un pôle commercial majeur inscrit au SCOT situé dans un secteur de développement entre la plateforme aéroportuaire et le CHU Pupan qui doit faire l'objet d'orientations de développement plus structurées, notamment en terme d'activités commerciales, afin d'éviter une perte d'attractivité sur ce secteur.

### Développer des liens structurants

Le projet de requalification des infrastructures vise tout à la fois à mieux organiser la desserte des secteurs d'activités commerciales mais aussi de diversifier les possibilités de desserte du site en organisant la desserte transport en commun (linéo) et en favorisant la desserte interquartier tous modes, notamment en favorisant la desserte piétonne entre les différents secteurs autour de l'OAP.

### Requalifier les principales infrastructures et le stationnement

Une rationalisation et simplification des accès aux voies principales est à rechercher au regard de l'OAP graphique. De nouvelles possibilités d'accès sont possibles si elles correspondent à un principe de maillage global et de diffusion de la circulation au niveau du périmètre d'ensemble de l'OAP. Les accès nouveaux sur les voies principales liées à un besoin ponctuel d'une enseigne sont proscrits, certains accès existant pourront être supprimés dans une logique de fonctionnalité et de sécurisation des voies principales.

### Permettre une réorganisation et une diversification de l'offre économique

Cela passe par une diversification de l'offre commerciale et une qualification de celle-ci en rapport avec l'espace urbain dans laquelle elle se situe.

La création d'une offre économique plus attractive répondant aussi aux besoins de proximité au regard des grands équipements existants.

Une requalification de l'offre existante (entrepôts commerces) notamment en définissant de nouvelles orientations et recommandations quand à leur implantation.

### Préserver la trame verte du Touch

Définir le périmètre de la trame verte et bleue et limiter les possibilités constructives au sein de cette emprise.

Poursuivre la mise en oeuvre au sein de cette trame de la possibilité de renforcer des liens modes doux inter- quartiers.



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Commerces et services :

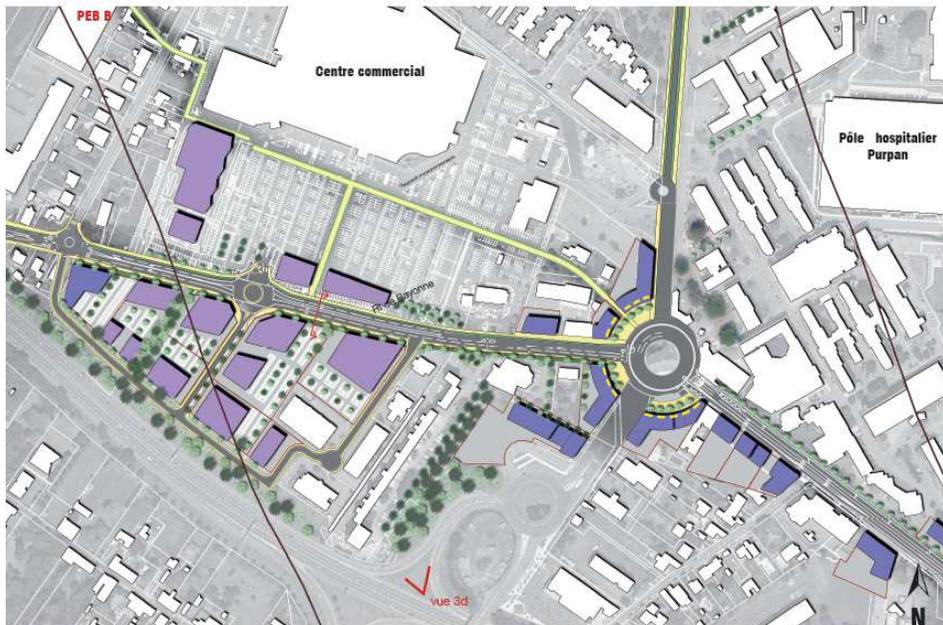
- ▶ renforcer le pôle commercial en précisant les conditions de développement
- ▶ réorganisation de l'offre commerciale visant à éviter l'éclatement de l'offre commerciale (activité automobile...)

Activités économiques :

- ▶ préserver et qualifier les possibilités d'activités et d'occupation des entrepôts sur la partie est de l'OAP
- ▶ créer une offre urbaine sur les flux le long des voies primaires

### Traitement des espaces partagés

- ▶ réorganisation phasée du stationnement dans une logique de mutualisation et de foisonnement des petites unités commerciales
- ▶ diversification des usages sur le pôle commercial dédié uniquement à du stationnement
- ▶ exemple de réorganisation de la trame urbaine et des espaces partagés à terme



## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

- ▶ les façades principales sont traitées architecturalement, les alignements de façades sur les voies principales à intégrer
- ▶ compléter références architecturales dont parking

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ secteur d'intensification moyenne : de 0 à 12 mètres
- ▶ secteur d'intensification forte : de 0 à 16 mètres

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ un enjeu systématique de qualification des espaces publics et privés

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

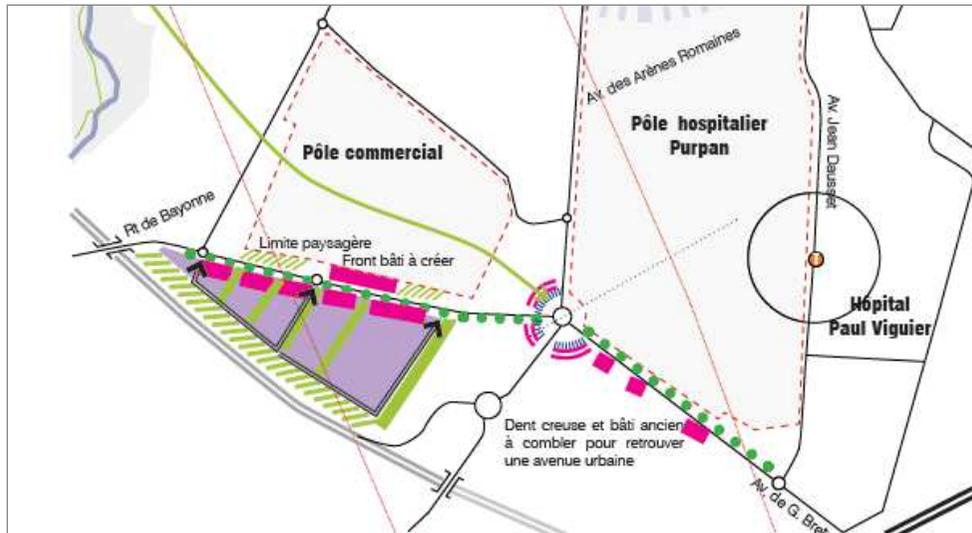
- ▶ il s'agit de préserver les rives du Touch en évitant toute construction nouvelle dans la trame verte de la métropole

### Les risques et nuisances

- ▶ les principales nuisances sont liées à l'activité aéroportuaire. Sur les secteurs où la réalisation de logements est possible elle sera initiée dans une logique de renouvellement urbain. Chaque projet de création de logement devra intégrer un descriptif sur l'intégration du bruit dans le processus constructif.

## Le confort climatique

- ▶ Réorganisation de l'offre de stationnement par une intégration de dispositifs supplémentaires des stationnements. Des plantations supplémentaires sont à réaliser au regard de l'OAP. La réalisation d'ombrière ou d'équipement d'intégration du stationnement sont à prévoir au sein des emprises de stationnement que ce soit dans les surfaces existantes ou projetées.
- ▶ L'OAP précise le confortement et la qualification des voies publiques et privées en terme de plantation.



## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

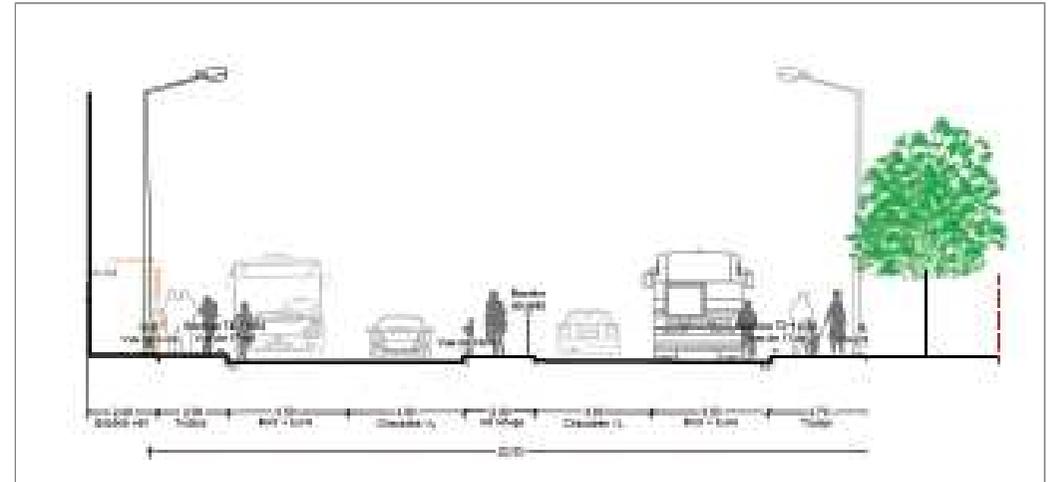
- ▶ Liaisons actives à créer vers les stations de transport en commun
- ▶ Insertion de la linéo prioritaire sur la route de Bayonne

## Déplacements modes actifs

- ▶ Développer toutes les liaisons interquartiers spécifiées dans l'OAP graphique

## Desserte des terrains par les voies

- ▶ Principes d'accès, desserte, de hiérarchisation des voies requalification des voies principales



## Stationnement

- ▶ Création, à terme, d'un parking silo, éviter les zones de stationnement dédiées et spécifiques à chaque enseigne

## Desserte des terrains par les réseaux

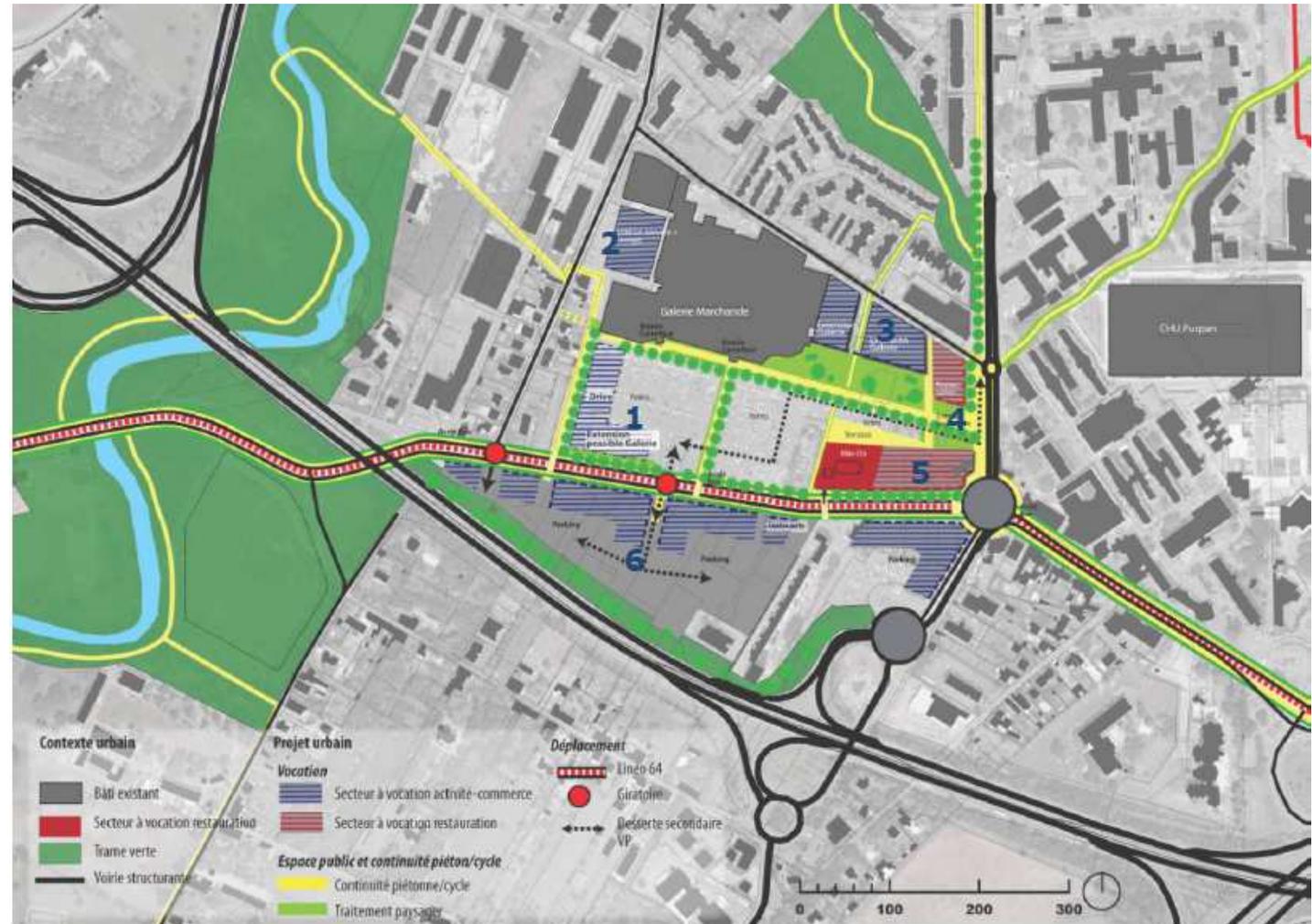
### Eaux usées et eau potable, réseaux secs télécom

- ▶ Principes d'accès, desserte, voies nouvelles font l'objet de confortement de réseaux, d'effacement et de mise aux normes des réseaux existants.

## Phasage du projet

Aucune implantation nouvelle ne devra être de nature à obérer les principes de mise en œuvre de l'OA.P. L'organisation du développement ne pouvant être que progressive, il est indiqué des principes de phasages de développement en lien avec le développement sur le pôle commercial :

- 1/ extension galerie
- 2/ extension galerie, hypermarché
- 3/ extension galerie en retail park
- 4/ requalification de l'entrée en lien avec la place Baylac et les 2 entrées du CHU
- 5/ renouvellement création d'un pôle de restauration, services..
- 6/ phasage libre : au sud de la route de Bayonne, ensemble commercial en frontalité





# LA SALADE

8 hectares



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 3 du Grand Toulouse
- ▶ dans le quartier 3.1 « Minimes – Barrière de Paris » de la démocratie locale de Toulouse
- ▶ entre l'avenue de Fronton à l'Ouest et la route de Launaguet à l'Est ; entre la rue Eugène Labiche au Sud et les deux rives de la rue Lionel Terray au Nord
- ▶ à moins de 600 m des stations de métro Ligne B La Vache et Barrière de Paris



## Enjeux

- ▶ **Assurer la cohérence globale du projet de La Salade et réussir son insertion dans le quartier élargi** en intégrant dans la réflexion ses franges qui seraient amenées à évoluer à plus ou moins long terme (maîtrise des opérations immobilières privées, compléments de maillages pour les déplacements doux, transitions avec le bâti existant...)
- ▶ **Conforter les orientations qui s'affirment dans la conception de l'éco-quartier et les étendre sur ses franges :**
  - ▲ une faible consommation énergétique des bâtiments et des matériaux,
  - ▲ une place de la voiture réduite ;
  - ▲ un cycle et une gestion de l'eau mis en valeur et l'enrichissement de la biodiversité ;
  - ▲ une diversité des lieux et d'activités.

## Objectifs

*article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Création de deux liaisons modes doux** permettant la desserte et une meilleure visibilité des secteurs à dominante Service Public ou d'Intérêt Collectif, des services de proximité, en particulier depuis l'avenue de Fronton et la route de Launaguet : Nord-Sud, le long de l'espace naturel qu'est le fossé-mère et d'Est en Ouest, intégré à l'espace à dominante piétonne avenue de Fronton puis constitué en espace à dominante de loisirs, détente



- ▶ Le gabarit et le tracé de la liaison Est-Ouest préservera la possibilité technique de supporter un moyen de transport collectif léger (navette, micro-bus,...) voire une voie de circulation tous modes, dans le souci d'un maillage nécessaire à long terme à l'échelle métropolitaine.
- ▶ Sous réserve d'une étude de faisabilité plus approfondie, ces deux liaisons modes doux Est – Ouest et Nord – Sud pourront être prolongée en dehors du périmètre de l'OAP pour permettre une continuité et un confort de cheminements à l'échelle du quartier élargi

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Aménagement d'un espace à dominante loisirs, détente**, central, généreux et rayonnant à l'échelle du quartier élargi, au point de rencontre des deux liaisons modes doux principales.
- ▶ **Définition de la forme et de l'orientation du bâti** en réponse au développement d'une architecture bioclimatique, notamment en limitant autant que possible les mouvements de terrain, en préservant la qualité des sols et de la nappe phréatique, en favorisant l'ensoleillement hivernal, en évitant les masques portés et protégeant de l'ensoleillement estival
- ▶ **Mise en œuvre de formes de bâti innovantes** répondant au double objectif de créer une architecture aérée et de créer des espaces d'intimité dans le logement : des variations de volumes, des décrochés de façades, des jeux de terrasses successives, des cours intérieures sont attendus
- ▶ **Composition de façades urbaines** à la principale entrée côté Ouest du site de manière à créer un appel depuis l'avenue de Fronton et permettre la visibilité de l'espace central
- ▶ **Confortement de l'avenue de Fronton et de la route de Launaguet** comme axes structurants du quartier, caractérisés par un recul minimum des constructions par rapport à la voie et un traitement de façades plus structuré
- ▶ **Création d'une placette urbaine** en continuité du parvis de l'école depuis l'Avenue de Fronton.
- ▶ **Aménagement des secteurs de mixité fonctionnelle** garantissant, d'une part, le respect et la mise en valeur des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des espaces naturels et paysagers qui les accompagnent – 24, 26, 42, 44 avenue de Fronton – et d'autre part, la meilleure intégration de l'élément bâti d'intérêt patrimonial 32 avenue de Fronton

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Vocations et typologies

- ▶ **secteur d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- ▶ **secteur d'intensification moyenne : de 6,5 à 16 mètres**
- ▶ **secteur d'intensification forte : 8.5m à 18m**
- ▶ **Habitat :** principalement collectif et, localement, petit collectif et/ou dense individualisé.
  - △ De nouvelles formes d'habitat favorisant la mutualisation, l'échange et la convivialité, seront recherchés, intégrant notamment des locaux partagés assurant le développement de pratique collective éco-responsable : local AMAP, local associatif, local bourse aux échanges, bureaux partagés, activités liées à l'économie sociale et solidaire, atelier de bricolage...
  - △ Les projets de logement devront présenter des réponses pour de nouveaux modes d'habiter, en intégrant notamment l'expansion du numérique, le vieillissement de la population, la modularité des logements tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin d'hiver, toitures « habitées »...
- ▶ **Mixité fonctionnelle :** habitat, activités, service public ou d'intérêt collectif à considérer à l'échelle de la construction.
  - △ L'activité commerciale éventuelle sera essentiellement concentrée côté avenue de Fronton et principalement en rez-de-chaussée.
- ▶ **Service Public :** extension du groupe scolaire Lucie Aubrac

## Orientations programmatiques

### Habitat :

- ▶ Création d'environ 100 logements à l'échelle de l'écoquartier :
- ▶ sur l'emprise de l'écoquartier :
  - △ Logements libres : jusqu'à 50%
  - △ Logements sociaux : minimum 30%
  - △ Accession maîtrisée : minimum 20%
- ▶ sur l'emprise des franges mutables :
  - △ Logements libres : jusqu'à 70%
  - △ Logements sociaux : minimum 30%

### Équipements publics :

- ▶ Extension du groupe scolaire Lucie Aubrac

### Stationnement :

- ▶ Le stationnement des véhicules de particuliers sera géré aux entrées du site. Par ailleurs, le stationnement pourrait être également conçu en superstructure avec un principe de mutualisation d'affectation des places. Ces bâtiments de type superstructure pourraient être support de nouveaux services pour les habitants et les usagers du quartier en permettant l'accueil, en rez de chaussée, de locaux partagés assurant le développement de pratiques collectives éco-responsables : local livraison, local bourse aux échanges, local gardiennage, atelier de réparation de vélos, local déchêt/minirecyclerie,...
- ▶ Ces principes de gestion du stationnement sont étendus aux franges de l'écoquartier, si elles sont amenées à se renouveler.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - ⤴ **la convivialité et l'animation des espaces partagés**, d'agrément, la circulation piétonne, les modes doux et les espaces privés accessibles au public par la création, par exemple, de jardins partagés, de zone de compostage des déchets fermentescibles, d'espace barbecue / table de pique nique ; tous bénéficiant d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatifs
  - ⤴ **l'accessibilité et la visibilité optimale des équipements et des activités**
  - ⤴ **l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture** en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes et en améliorant l'accessibilité aux transports en commun, le long du fossé-mère jusqu'aux stations de métro La Vache et Barrière de Paris
  - ⤴ **la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement** développés aux abords de l'avenue de Fronton et route de Launaguet
  - ⤴ **une place importante accordée à l'autopartage et au covoiturage**
  - ⤴ **une minéralisation minimale** en dehors des axes de liaisons et desserte tous modes
  - ⤴ **des espaces végétalisés**, ombrageant l'espace public, contribuant à la définition d'espaces plus ou moins intimes, et participant au rafraîchissement naturel du quartier
- ▶ **Au niveau de l'espace à dominante piétonne** voire de l'espace à dominante de loisirs central, un espace équipé d'un point d'eau, de prises électriques et d'un éclairage nocturne a minima permettra l'organisation d'évènements collectifs à l'échelle du quartier (repas de quartier, carnaval, mariage...)
- ▶ **Aux abords du groupe scolaire**, un parvis piétonnier de grande largeur sera dégagé et aménagé dans le but d'assurer une attente agréable des parents : banc, protection contre la pluie... Ce parvis constituera un espace public à part entière du quartier, support d'usages multiples (événementiel...). La desserte sera envisagée à proximité des équipements publics

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **La gestion des eaux de pluie et de ruissellement** du site sera réalisée au travers d'un aménagement des espaces partagés (bassin/noue de rétention et d'infiltration). Afin d'être plurifonctionnel et intégré au site, cet aménagement sera traité en pentes douces/terrasses successives pour favoriser son usage par les riverains en dehors des épisodes pluvieux (sport, détente, promenade,...). Il pourrait également permettre une sensibilisation du public sur la gestion pluviale (informations, schématisation, parcours ludique,...)

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Orientations paysagères

- ▶ **Mise en valeur de la biodiversité** par la diversité des aménagements paysagers et des services écologiques rendus : zone horticole, prairie fleurie, haies et buissons notamment, supports de stockage/épuration des eaux pluviales, sensibilisation/pédagogie ou production nourriture/biomasse, par exemple.
- ▶ **Intégration de la notion de gestion différenciée des espaces verts dès leur conception** au travers notamment d'une intensité et nature de soins appropriée à chacun et à leur usage.
- ▶ **Mise en valeur du cycle de l'eau** : Les eaux pluviales seront récoltées et dirigées vers un bassin/noue de rétention et d'infiltration paysager et plurifonctionnel (sport, détente, promenade, sensibilisation du public,...) de manière à rendre cet espace, hors périodes pluviales, praticable et appropriable par la population en tant qu'espace vert.
- ▶ **Prise en compte et intégration du fossé mère**, élément de patrimoine naturel, dans l'aménagement du site, avec sa restauration et sa mise en valeur.
- ▶ **Création d'ambiances diversifiées** avec des aménagements paysagers permettant de qualifier les espaces et d'identifier des ambiances (zone intimiste, zone de rencontre, zone de partage...).
- ▶ **Végétalisation des façades** avec, par exemple, des jardins terrasse, des murs végétalisés, des balcons plantés, des plantes grimpantes contribuant au confort d'été et, notamment, aux ombrages des espaces partagés qui, de par leurs usages, le demandent.
- ▶ **Développement de la visibilité** du groupe scolaire et des espaces verts partagés du cœur de quartier par le biais de perspectives visuelles depuis l'avenue de Fronton et la route de Launaguet.

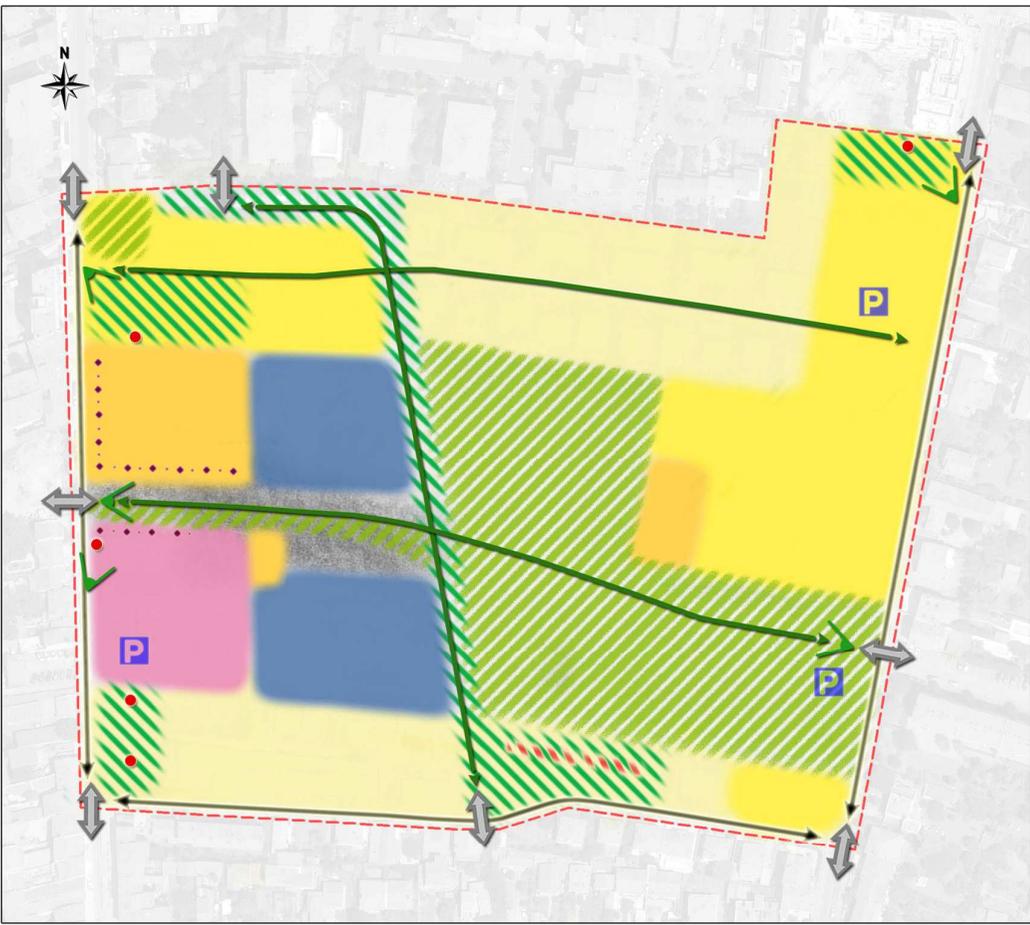
## Réseaux

- ▶ **Eaux usées** : raccordement sur les réseaux publics d'assainissement collectif
- ▶ **Eaux pluviales** : le principe d'infiltration des eaux pluviales sur site sera privilégié au maximum. Des éventuels rejets aux réseaux pluviaux publics ou au fossé mère existants pourront être envisagés après régulations adéquates. La collecte des eaux de pluie sera préférentiellement assurée par des ouvrages hydrauliques superficiels comme des noues d'accompagnement. Un bassin de rétention et d'infiltration pour les eaux de pluie issues des parties publiques sera aménagé au niveau des espaces publics partagés. Cet aménagement devra être plurifonctionnel et parfaitement intégré au site en incluant, par exemple, la valorisation de l'eau, la sensibilisation à la gestion pluviale, une plaine inondable permettant des principes naturels de dépollution et un espace de loisir et de détente. Le principe de séparation des eaux devra être appliqué autant que possible, les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat ou de commerces, les parkings associés,...) devront intégrer leur propre gestion pluviale.
- ▶ **Réseaux électriques et communication** : Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés. Le réseau électrique devra être conçu pour répondre à un principe « smart grids ». Les raccordements numériques devront prendre en compte le raccordement haut débit de l'ensemble des logements et équipements.

## Déplacements

- ▶ Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière prioritairement pour les trajets inter quartiers et de proximité, notamment à travers le traitement des espaces publics.
- ▶ Développer le maillage du quartier pour favoriser les déplacements doux et participer à la liaison entre les deux stations de métro La Vache et Barrière de Paris, améliorer l'accessibilité aux services et espaces publics.
- ▶ L'ouverture de la rue Lionel Terray à la circulation des modes doux pourra accompagner la réalisation de l'écoquartier, améliorer la continuité et le confort des cheminements à l'échelle du quartier élargi.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



- PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**
- Secteur à dominante d'habitat
  - Secteur à dominante économique
  - Secteur à dominante agricole ou naturelle
  - Secteur à dominante de service public
  - Secteur de mixité fonctionnelle
- PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**
- Composition de façades urbaines
  - Principe d'intensification différenciée
- PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**
- principes de traitement des interfaces*
- Accès
  - Continuité de liaison
  - Carrefour
- principes de dessertes*
- Liaison et/ou desserte
  - Liaison mode doux
  - Ligne et station de transports en commun en site propre
- principes de traitement des espaces partagés*
- Espace à dominante piétonne
  - Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
  - Parking
- PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**
- Élément bâti d'intérêt patrimonial
  - Espace bâti d'intérêt patrimonial
  - Arbre remarquable
  - Alignement d'arbres remarquables
  - Espace naturel ou paysager
  - Perspectives paysagères

# SAINT-MARTIN RIVES DU TOUCH

64 hectares



## Situation

Le projet est situé :

- ▶ dans le pôle 6 de Toulouse Métropole ;
- ▶ dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocratie locale de Toulouse,
- ▶ autour de la halte ferroviaire de la Ligne C « Saint-Martin du Touch », entre la rocade Arc-en-ciel à l'Ouest et les Rives du Touch à l'Est



## Enjeux

- ▶ **Définir des principes de composition** urbaine dans l'attente de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- ▶ **Fixer les orientations permettant d'assurer les conditions de développement du secteur et la réorganisation autour du pôle gare de la ligne C.**
- ▶ **Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée**
- ▶ **Répondre aux besoins de renforcement des équipements existants** tant pour les habitants actuels que futurs.
- ▶ **Relier le quartier de Saint Martin aux quartiers environnants** (Lardenne, école vétérinaire). Mise en valeur des espaces publics.
- ▶ **Valoriser et préserver les bords du Touch** en initiant une démarche de projet de protection mais aussi de valorisation des bords du Touch pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

## Objectifs

*article L.151-7 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**

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Mise en œuvre du projet de parc paysager**, qui permettra de créer un ensemble de liaisons douces de part et d'autres des rives du Touch, de faciliter les échanges entre les différents secteurs à urbaniser et d'établir des espaces publics au sein des secteurs de projet, en particulier à travers la réalisation d'un cours paysager perpendiculairement au chemin de Tournefeuille, dans le prolongement de l'impasse Michel Lesbre.
- ▶ **Requalification des espaces publics** autour de la halte ferroviaire de la ligne C marquant la future centralité du quartier et confortement des accès tous modes.
- ▶ **Mise en œuvre d'un espace à dominante de détente** et, secondairement, de loisirs sur les rives du Touch constitutif d'une séquence particulière de la coulée verte du Touch et participant à l'ouverture de Saint-Martin du Touch au reste du territoire.
- ▶ **Maintien des secteurs à dominante d'habitat, économique et de service public** déjà constitués, et potentialités de développement du secteur à dominante de service public et de commerces dans une logique de centralité de quartier.
- ▶ **Urbanisation et renouvellement dans le respect des habitations des secteurs à dominante d'habitat existantes**, y compris celles hors OAP, par des variations de hauteurs et des épannelages au sein du projet urbain.
- ▶ **Urbanisation du secteur de mixité fonctionnelle d'intensification forte** avec la possibilité de créer des entités spécifiques à l'habitat, à l'économique ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- ▶ **Aménagement du secteur de mixité fonctionnelle d'intensification forte** avec des espaces à dominante piétonne et/ou de loisirs, détente et/ou sports, de proximité, en cohérence avec le parti pris d'aménagement de l'ensemble et permettant de mieux répondre aux besoins de la population.
- ▶ **Différenciation des principes de qualités architecturales et de formes urbaines** en fonction de la proximité soit de la centralité, sur le secteur de la halte de Saint-Martin, soit des bords du Touch.
- ▶ **Recherche de projets qualitatifs** de par leur caractère architectural, y compris pour les projets d'activités tertiaires. Au sein des lots privés d'habitat, minima 25% d'espaces verts de pleine terre sont demandés.

## Principes de composition urbaine

- ▶ **Desserte** prioritairement assurée à partir des voies existantes et plus particulièrement du chemin de Tournefeuille depuis l'échangeur de l'Armurié.
- ▶ **Requalification du chemin de Tournefeuille** constituant un des éléments de composition du projet, avec la possibilité d'aménagement de carrefours.
- ▶ **Possibilité de requalification ou de création de voiries** participant à une amélioration de l'offre de transport ainsi que du franchissement de la ligne C.
- ▶ **Développement de liaisons, en particulier modes doux** pour améliorer le maillage du quartier ainsi que le rayonnement de la centralité fonctionnelle et du parc urbain à plus large échelle, avec notamment des franchissements du Touch réservés aux modes doux.
- ▶ **Confortement des accès sur les parcelles non urbanisées** sur les rives du Touch et création de carrefours permettant d'assurer une desserte confortable selon les normes en vigueur pour les modes doux et les véhicules particuliers.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Vocations et typologies

- ▶ **Secteurs d'intensification faible : entre 0 et 8,5 mètres**
- ▶ **Secteurs d'intensification moyenne : entre 0 et 15,5 mètres**
- ▶ **Secteurs d'intensification forte : entre 0 et 30 mètres**
- ▶ Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine, des formes urbaines plus diverses et plus compactes sont à envisager.

### MIXITE FONCTIONNELLE :

- ▶ Principe compatible, à l'échelle du projet d'ensemble, avec la création d'îlot d'activités, d'habitat, de services...
- ▶ L'implantation des commerces et services est privilégiée à proximité de la halte ferroviaire.
- ▶ Des activités peuvent être implantées notamment à proximité de la rocade Arc en ciel dès lors qu'elles sont compatibles avec le projet de mixité d'ensemble.

### HABITAT : principalement collectif

- ▶ **Dans les secteurs à dominante d'habitat et de mixité fonctionnelle**, l'offre de logement sera diversifiée du logement intermédiaire au logement collectif, ces derniers constituant la typologie dominante de ce secteur. La réalisation d'habitat groupé ou en bandes est possible.
- ▶ **Sur les rives du Touch**, les secteurs restant à urbaniser auront une vocation à dominante d'habitat. Les typologies de logements de type habitat intermédiaire et individuel sont privilégiées. L'habitat collectif est admis mais ne constitue pas la dominante des projets de construction sur les secteurs entre le chemin de Tournefeuille et les rives du Touch. Le plan d'aménagement de la ZAC précisera les variations de hauteurs et les formes urbaines.

Les espaces boisés autour des propriétés privées du chemin de Tournefeuille, entre l'avenue de Saint-Granier et la halte de Saint Martin, sont à maintenir au regard des enjeux de conservation du patrimoine. Plus localement, l'espace vert immédiatement limitrophe à l'impasse Michel Lesbre pourrait être intégré à terme au domaine public. Dans tous les cas, ils n'ont pas vocation à être construits y compris pour des ouvrages ponctuels techniques ou de loisirs.

Une liaison piétonne entre le secteur de projet situé au droit de l'avenue Saint-Granier et l'impasse Michel Lesbre a vocation à être créée pour désenclaver le secteur de projet et l'intégrer dans le parcours de la coulée verte du Touch qui trouvera son débouché vers l'échangeur de l'Armurié.

- ▶ Au sein des lots privés à destination d'habitat, 25% ou plus d'espaces verts de pleine terre sont demandés.

## Vocations et typologies

### ECONOMIQUE :

- ▶ **Le secteur de mixité fonctionnelle** autorise les implantations d'activités tertiaires principalement. Ces implantations sont privilégiées à proximité des infrastructures ferrées et de la rocade.

### SERVICE PUBLIC :

- ▶ **Dans les secteurs à dominante de service public et de mixité fonctionnelle**, la création d'équipements doit permettre de renforcer les équipements publics existants, en particulier ceux dédiés à l'accueil de nouveaux habitants.
- ▶ **Création d'un secteur à dominante publique pour implanter le groupe scolaire définitif de Fleurance** en complémentarité des équipements existants. Dans cet îlot d'habitat, une implantation sera dédiée à la création de cet équipement public et des extensions éventuelles. La superficie du terrain dédiée à ces équipements et aux réserves foncières est d'environ 5000m<sup>2</sup>.
- ▶ Un équipement structurant dépassant le rayonnement et l'influence du quartier peut être admis dès lors qu'il est compatible avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée, ou qu'il participe d'une logique de foisonnement ou de mutualisation du stationnement en particulier.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

## Orientations programmatiques

### STATIONNEMENT :

- ▶ Il est préconisé de traiter tous les parkings de surface comme des parkings urbains. Cela signifie une implantation au plus juste, tant sur la localisation que sur le dimensionnement des places de stationnement. A cet effet, les parkings enterrés ou en ouvrage sont privilégiés sur chacun des lots privatifs et constituent la dominante de l'offre de stationnement. Le plan d'aménagement de la ZAC précisera les conditions d'intégration pour chacun des lots, en particulier pour les lots destinés aux activités tertiaires.
- ▶ Les futures voies publiques de desserte intégreront une offre de stationnement. Le stationnement ne sera pas intégré sur le chemin de Tournefeuille requalifié afin de privilégier l'ensemble des circulations et mobilités.
- ▶ Des équipements particuliers tels que les parkings ouvragés ou d'autres dispositifs peuvent être réalisés.
- ▶ Autour du pôle gare, une réorganisation du stationnement doit être intégrée afin de requalifier les espaces publics. Le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée définira les conditions de sa réorganisation

## Principes de traitement des espaces partagés

- ▶ **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - ⌘ **la convivialité et l'animation de la centralité** par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif d'un « réseau » d'espaces publics constitué autour d'un mail, d'un cours paysager..
  - ⌘ **la réalisation d'équipements publics permettant d'intégrer les besoins en mobilité** en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes, les quartiers à circulation maîtrisée
  - ⌘ **la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement**
- ▶ **Le parc paysager sur les bords du Touch** est un élément structurant, au-delà du territoire de l'OAP, y compris sur l'autre rive du Touch. La création d'espaces verts de nature y est privilégiée. Des aménagements ou constructions d'impacts modérés et de qualité sont admis (cheminements piétons et/ou cycles, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, bassins, passerelles...). Des équipements techniques ou pédagogiques dans une logique de développement durable et de l'ouverture « éducative » du site au public peuvent ponctuer l'espace. La réalisation de passerelles piétonnes et cycles est admise dès lors qu'elles participent au désenclavement des quartiers de Lardenne et Saint Martin, et qu'elles s'inscrivent en conformité avec les orientations du schéma métropolitain.

## Orientations paysagères

- ▶ **Préservation des rives du Touch et de l'Armurié** définie par une zone naturelle où sera privilégiée la réalisation de certains ouvrages techniques ou de génie écologique qui seront rendus nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- ▶ **Mise en valeur des rives du Touch** par la création d'un parc urbain paysager, dans le respect du caractère paysager de l'ensemble et, notamment, de la coulée verte dans ses grandes caractéristiques. Les espaces publics et les circulations douces seront confortés.
- ▶ **Conservation des grandes unités boisées**, notamment le long des berges du Touch.
- ▶ **Intégration des alignements d'arbres remarquables et des boisements du Touch** au projet d'ensemble, et notamment une haie bocagère structurante située entre le chemin de Tournefeuille et la rocade Arc en ciel.
- ▶ **Un espace vert structurant** sous la forme d'un cours paysager est à réaliser dans le périmètre entre la rocade et le chemin de Tournefeuille. D'une superficie minimale d'1 hectare, il est à planter dans le prolongement de l'impasse Michel Lesbre.
- ▶ **Un mail piéton et paysager** assurant le lien vers la halte ferroviaire est à réaliser. Il est d'une superficie minimale de 8 000 m<sup>2</sup>.
- ▶ Les terrains en zone non constructible le long du Touch et propriété de l'INRA, se situent pour partie en continuité directe des futurs accès à la coulée verte du Touch qui seront aménagés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée. Ces terrains immédiatement limitrophes ont vocation, à terme, à être intégrés dans l'espace public de la coulée verte du Touch.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone

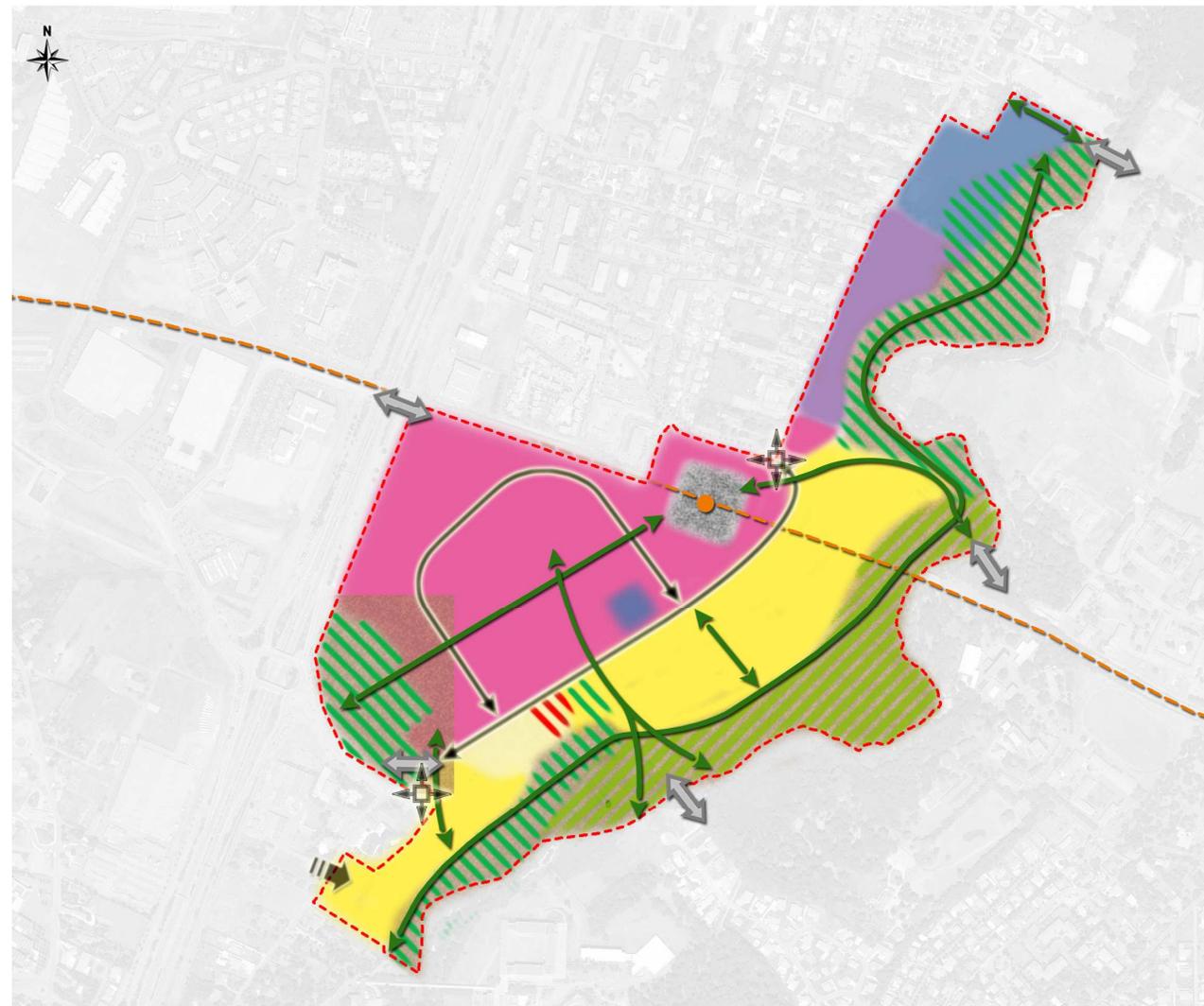
## Réseaux

- ▶ **Le développement et le maillage du réseau existant** participent à la réalisation du projet urbain. Les réseaux liés aux technologies de l'information et de la communication devront être confortés.
- ▶ **Des équipements spécifiques sont envisagés en accompagnement du développement urbain** dans une logique volontariste et afin de tendre vers la réalisation d'un éco quartier. Les réseaux participants **d'une démarche éco quartier** (énergie, cycle de l'eau) peuvent être admis dès lors qu'ils participent du développement du quartier.
- ▶ **L'enfouissement de la ligne THT** est mis en perspective à travers la réalisation du projet d'aménagement sur l'ensemble du secteur de projet. Le projet privilégié est celui d'un enfouissement de l'ensemble des réseaux aériens au sein du périmètre de l'OAP St Martin du Touch. Les projets de construction ne devront pas être de nature à obérer cette orientation générale.

## Déplacements

- ▶ **Un schéma d'ensemble** sera réalisé sur les terrains restant à aménager dans le périmètre de l'OAP.
- ▶ **Les voies en impasse sont limitées de façon à modérer les enclavements** ; certaines voiries existantes peuvent être ponctuellement reconfigurées, en réponse aux nouvelles exigences du projet et aux besoins de la population.
- ▶ **Le franchissement de la Ligne C pourrait être sécurisé ou amélioré** dans son fonctionnement par une reconfiguration du passage à niveau.
- ▶ **Les liaisons modes doux sont assurées en interne** à l'opération d'aménagement. Un nouveau franchissement des rives du Touch est mis en perspective.
- ▶ **L'accès aux arrêts de transports en commun sera privilégié**, notamment pour desservir la halte ferroviaire à terme. De façon générale, le projet doit permettre de favoriser l'accessibilité aux transports en commun et à la ligne C depuis le chemin de Tournefeuille et l'échangeur de l'Armurié.
- ▶ **Les études actualisées liées à la réalisation d'un futur passage inférieur au niveau de ligne C** impliquent la modification de l'implantation des servitudes qui y sont liées, et la requalification du carrefour Marie-Louise Dissard et du chemin de Tournefeuille lors de la création du passage dénivelé.
- ▶ **La desserte de la zone mixte entre la rocade Arc en ciel et le chemin de Tournefeuille est assurée par une voie de bouclage qui dessert l'ensemble de la zone.** Les modalités d'aménagement et l'implantation exacte restent à définir dans le cadre du programme d'aménagement de la ZAC. La desserte sera assurée au minimum par deux carrefours de desserte depuis le chemin de Tournefeuille.

# Principes et conditions d'aménagement de la zone



**PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER**

-  Secteur à dominante d'habitat
-  Secteur à dominante économique
-  Secteur à dominante agricole ou naturelle
-  Secteur à dominante de service public
-  Secteur de mixité fonctionnelle

**PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES**

-  Composition de façades urbaines
-  Principe d'intensification différenciée

**PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER**

*principes de traitement des interfaces*

-  Accès
-  Continuité de liaison
-  Carrefour

*principes de dessertes*

-  Liaison et/ou desserte
-  Liaison mode doux
-  Ligne et station de transports en commun en site propre

*principes de traitement des espaces partagés*

-  Espace à dominante piétonne
-  Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
-  Parking

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**

-  Élément bâti d'intérêt patrimonial
-  Espace bâti d'intérêt patrimonial
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres remarquables
-  Espace naturel ou paysager
-  Perspectives paysagères



## Situation

6.45 ha

Le territoire de l'OAP est:

- ▶ situé au secteur Lalande Nord de la ville de Toulouse
- ▶ limité par la route de Launaguët à l'est (limite communale avec la commune de Launaguët) et l'autoroute A62 au sud;
- ▶ situé dans un secteur d'habitat moyennement dense.

## 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

## Enjeux et objectifs du projet

Situé aux portes de la ville centre, le long d'une radiale historique de Toulouse, la route de Launaguet, et le long de la rocade ouest mise en service dans les années 1990, le secteur de Sarah Bernhardt s'inscrit au cœur d'un territoire périurbain qui cherche son identité. Il a longtemps été caractérisé par une histoire maraîchère dont témoignent les corps de ferme encore présents sur le site.

Le secteur de l'OAP offre à la fois un paysage champêtre en son sein insoupçonné depuis ses franges, tout en étant soumis - comme les sites mitoyens qui le bordent - à une véritable pression immobilière et foncière.

Il se caractérise aujourd'hui par des contraintes environnementales modérées à fortes (nappe affleurante, bruit lié aux infrastructures routières, qualité de l'air, etc.).

Le site est aujourd'hui occupé sur trois de ces quatre franges par des fronts bâtis de faible intensité présentant encore des dents creuses, notamment le long de la route de Launaguet.

Le cœur du site, entièrement non bâti et non cultivé, est essentiellement constitué des fonds de parcelles. Il a aujourd'hui vocation à être urbanisé tout en conservant ses principaux marqueurs paysagers et patrimoniaux.

L'enjeu principal de cette OAP est donc à la fois de poser les conditions d'une urbanisation nouvelle en cœur de site, d'une densification de ses franges, mais également de mettre en valeur la mémoire du site et son paysage remarquable.

Cette OAP poursuit donc quatre objectifs :

- Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâtis,
- Mettre en valeur le paysage existant,
- Remailler le secteur en hiérarchisant les voies,
- Urbaniser le cœur de site et ses franges en s'inscrivant dans la continuité des épannelages existants.

## Préserver et mettre en valeur les patrimoines bâtis

Plusieurs bâtis patrimoniaux remarquables sont présents sur le site. Construits au 19ème siècle, ils sont le témoin de l'activité de maraîchage présente sur le site avant son urbanisation :

- **une maison de maître et ferme** située au cœur de l'espace boisé au 14 bis impasse de Fronton



- **une ferme de type maraîchère, appelée la « maison Bouloc »,** située au 14 bis impasse de Fronton



- **plusieurs fermes maraîchères situées le long de la route de Launaguet** (n° 261 et 269).

Ces fermes présentent une composition typique : elles se développent perpendiculairement à la rue.



Ces bâtis ont vocation à être préservés et mis en valeur dans l'aménagement du secteur de Sarah Bernhardt.

## Valoriser le paysage existant



L'ambiance paysagère du site est marquée par la présence d'un **espace boisé** auquel la ferme dite « maison Bouloc » et la maison de maître situées impasse de Fronton se raccrochent.



Il contraste notamment avec un **paysage champêtre** très ras, marqué par la présence d'une ancienne haie potagère longeant un **ancien ruisseau nord sud** coupant le site en deux.



Deux **chemins carrossables traversent le site d'est en ouest**. La qualité paysagère de la section centrale du chemin le plus au sud est remarquable. Elle devra être préservée.

L'aménagement du site doit donc permettre à la fois de préserver et de valoriser les qualités paysagères remarquables du site. Le nouveau réseau de liaisons vertes devra être connecté au patrimoine boisé au sud de secteur.

## Remailler le secteur en re-hiérarchisant les voies

La création d'un nouveau maillage en cœur de site devra prendre en compte :

- la structure parcellaire, paysagère et hydraulique du site (cf. ancien ru) ;
- la capacité des voies périphériques à accueillir d'éventuels nouveaux carrefours : une première analyse met en évidence que la route de Launaguet n'est pas en capacité d'accueillir de nouveaux piquages viaires. C'est donc uniquement à partir des rues Sarah Bernhardt et de l'impasse de Fronton que le nouveau maillage pourra s'envisager.

Le site est aujourd'hui desservi par un maillage est-ouest de chemins de terre débouchant sur la route de Launaguet. Le renforcement de ce maillage a minima par les modes doux correspond à un enjeu fort de désenclavement du secteur, aujourd'hui invisible depuis les voies publiques le ceinturant.

## S'inscrire dans la continuité des épannelages existants

Des zones à dominante résidentielle entourent le site Sarah Bernhardt. Elles se caractérisent par des épannelages faibles (RDC à R+1+c).

Toutefois, sur la route de Launaguet, la pression foncière fait petit à petit évoluer les gabarits, et face au site, la présence de petits collectifs en R+2 – R+3 a fait son apparition.

Afin de préserver les ambiances et la cohérence des formes urbaines, la maîtrise des épannelages est un enjeu fort pour le développement du secteur. L'intégration architecturale des futures constructions devra permettre une transition en douceur entre un front urbain sur la route de Launaguet et des ambiances plus intimes à l'approche des constructions existantes préservées impasse de Fronton et rue Sarah Bernhardt.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ Logements : le schéma d'aménagement prévoit une capacité d'environ 250 logements ;
- ▶ Les formes d'habitat qui s'y déploient seront variées et les épannelages proposés devront être harmonisés avec les épannelages existants : maisons en bande, maisons superposées, petits collectifs.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Le secteur accueillera également des espaces ouverts de loisirs et détente, qui seront situés dans le secteur de lisière sud, au cœur des espaces paysagers boisés ;
- ▶ La ferme dite « maison Bouloc » sera conservée et pourrait être reconvertie pour accueillir un espace ouvert au public.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

- ▶ Deux secteurs d'urbanisation se distinguent :
  - Le secteur au cœur de Sarah Bernhardt dans lequel se situeront des habitations de type maisons en bande, maisons superposées et petits collectifs ;
  - Une bande d'une épaisseur d'environ 30m à partir de la route de Launaguet dans laquelle pourront s'implanter de petits collectifs.
- ▶ **La composition de façades urbaines sur l'axe de route de Launaguet**

Les façades situées le long de la route de Launaguet nécessitent un traitement architectural de qualité, intégrant les contraintes environnementales liées au bruit et à la qualité de l'air.

Afin de limiter les impacts du bruit et la dispersion des polluants liés au trafic routier, le traitement des façades portera sur une architecture qui tiendra compte des éléments suivants dans la composition des bâtis :

- recul, forme et orientation du bâti ;
- choix des entrées d'air dans les logements ;
- implantation de végétaux, etc.

### ▶ Le secteur des logements au cœur de Sarah Bernhardt

Les bâtiments devront être implantés suivant une orientation nord-sud, favorisant la présence de typologies traversantes et permettant au plus grand nombre de logement de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle.

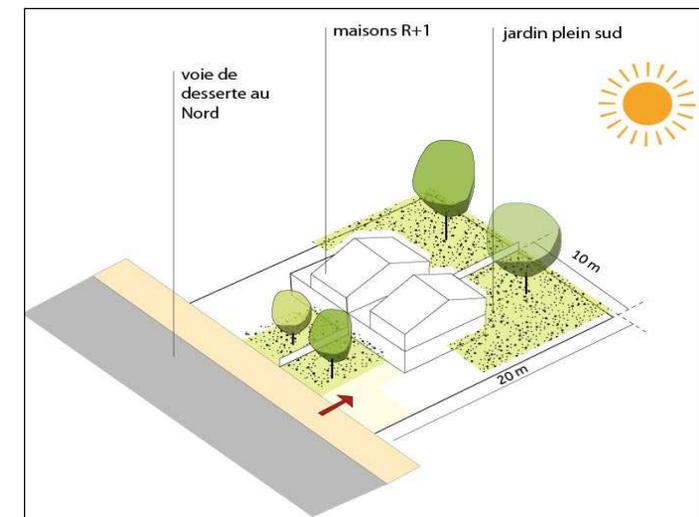
Le long de l'axe nord-sud, des typologies d'angle bi-orientées (nord-est ou nord-ouest et sud-est et ou sud-ouest) sont prescrites pour favoriser la création d'une façade urbaine. Les pignons aveugles sur voie sont proscrits.

### ▶ Les espaces extérieurs privés

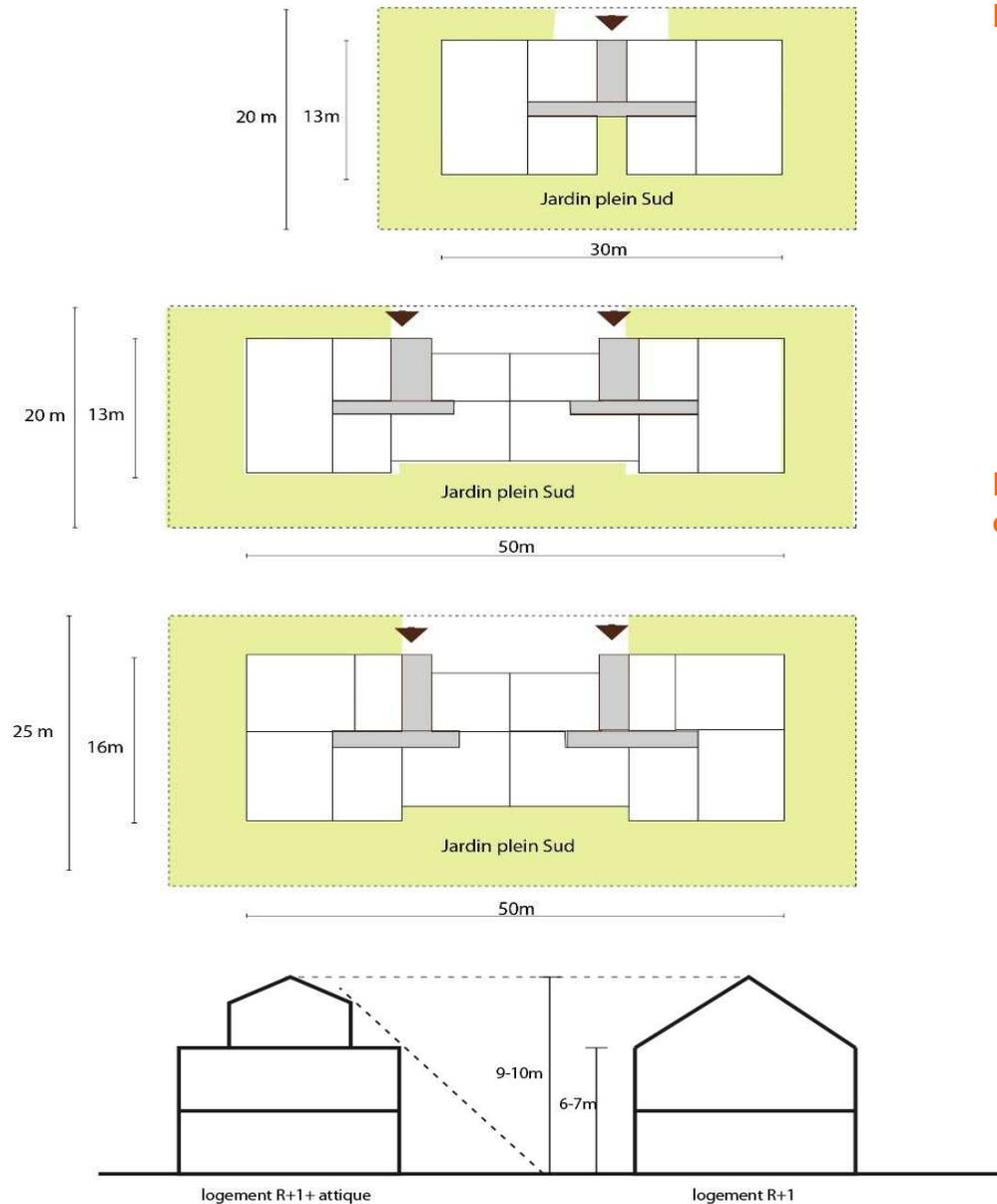
Les logements bénéficieront tous d'espaces extérieurs. En maison ou en rez-de-chaussée de collectif, les logements systématiquement traversant posséderont à la fois :

- de vrais jardins en pleine terre au sud s'inscrivant dans l'histoire « jardinée » du site. Des clôtures végétales permettront de préserver l'intimité de ces espaces ;
- des jardins sur les façades d'entrée des constructions offrant un espace de transition habité entre l'espace collectif ou public et l'espace privé du logement. Traités comme des seuils paysagers, ces jardins n'ont pas vocation à être clos et invisibles.

En étage, tous les appartements à partir du T2 s'ouvriront sur de grands balcons, terrasses ou loggias orientées de préférence au plein sud, sud-est ou sud-ouest.



Des maisons en lanière, parcelle 8-10m x 20-25m



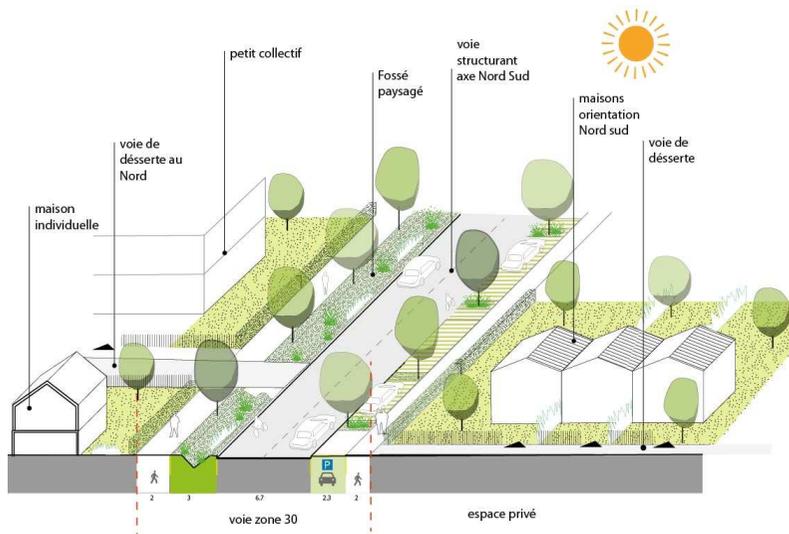
Des petits collectifs d'une épaisseur 13 à 16m sur des parcelles de 20 à 25m de profondeur

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Secteur d'intensification faible au cœur de Sarah Bernhardt : jusqu'à 7m
- ▶ Secteur d'intensification moyenne le long de la route de Launaguet : jusqu'à 9m
- ▶ Les nouvelles constructions s'appuieront sur les gabarits des constructions existantes, afin d'assurer une transition urbaine cohérente et de préserver le cadre de vie paisible des riverains.
- ▶ L'implantation de nouveaux bâtis sera organisée à partir de formes urbaines compactes, en petites unités et reprenant l'orientation nord-sud du parcellaire agricole.

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ La ferme dite « maison de Bouloc » a vocation à être conservée. Sa possible reconversion en un espace destiné à accueillir du public intégrera son caractère patrimonial.
- ▶ La perspective visuelle vers les espaces verts et le patrimoine de la ferme dite « maison de Bouloc » sera préservée et valorisée depuis la partie nord du secteur pour en faire un point de repère à l'échelle du quartier.
- ▶ Le noyau champêtre et boisé identifié au sud du site comprenant les espaces boisés sera préservé tout en pouvant y accueillir en partie des usages de loisirs. L'espace de loisirs-détente sera également relié aux quartiers voisins et rendu accessible par des liaisons douces depuis les axes structurants du quartier.
- ▶ Le fossé nord-sud fera partie intégrante de l'aménagement paysager de la voie nord-sud et sa fonction naturelle sera préservée.
- ▶ Les arbres remarquables seront protégés.



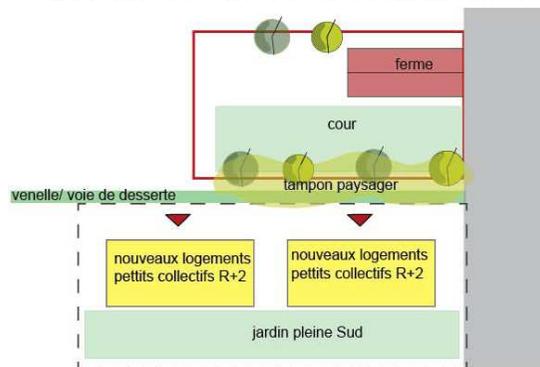
Coupe profil de principe : axe nord sud accompagné du fossé paysager

**Principe d'insertion des fermes maraîchères le long de la route de Launaguet :**

Les fermes maraîchères situées le long de la route de Launaguet ont vocation à être préservées. L'évolution des bâtis pourra permettre d'accueillir soit :

- un programme autre que du logement mais compatible avec de l'habitat : professions libérales, services, tertiaire, etc. ;
- un programme immobilier accueillant plusieurs logements.

**La ferme reconvertie accueillant une fonction autre que du logement :**

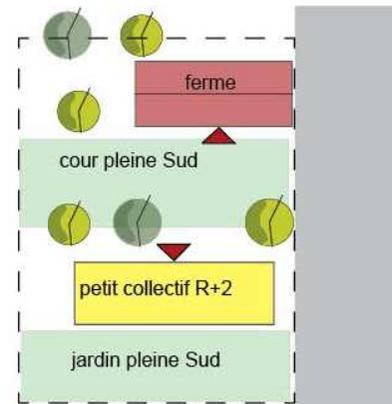


Dans le cas où une activité économique occupe la ferme reconvertie, un système de tampon paysager et/ ou venelle piétonne est préconisé pour faire la transition spatiale et paysagère, entre les futures opérations de densification des dents creuses jouxtant les fermes patrimoniales, et les fermes reconverties.

**La ferme reconvertie en logements :**

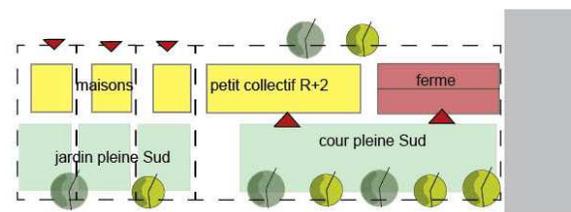
L'implantation historique des maraîchères sur leur parcelle est caractérisée par une implantation en limite nord et la création d'une cour occupant la moitié sud de la parcelle. La ferme maraîchère reconvertie s'insère ainsi sans difficulté dans le tissu urbain rénové.

La densification des parcelles maraîchères peut ainsi se faire par le sud ou le nord, mais également par l'ouest.



Dans le cas où la densification s'effectue par le sud ou le nord, une attention sera portée à la préservation du système de distribution central par la cour pour desservir la maraîchère et les nouveaux logements. Il s'agira en effet de préserver l'esprit de lieu de rencontre et de passage de cette cour dans sa fonction et dans son traitement paysager. La distance entre la ferme et les nouveaux logements sera au moins égale à 2 fois la hauteur de la ferme. Le traitement de la cour sera le plus sobre possible, le stationnement y sera restreint. Elle devra être traitée comme un lieu de vie partagé.

Dans le cas où la densification s'effectue par l'ouest en fond de parcelle, une attention particulière sera portée sur l'intégration des nouveaux bâtis dans la géométrie de la maraîchère existante, selon un principe d'« enfilade ».



Un effort sera attendu sur le traitement de la transition volumétrique d'un gabarit à l'autre. Les logements collectifs ne devront ainsi pas être trop épais (10 à 12m maximum) de manière à pouvoir rester traversants.

Les lignes de composition de façade de la maraîchère (cordon, corniches, etc.) devront être rappelées dans le traitement de la façade du bâtiment de logement collectif lui succédant vers l'ouest.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

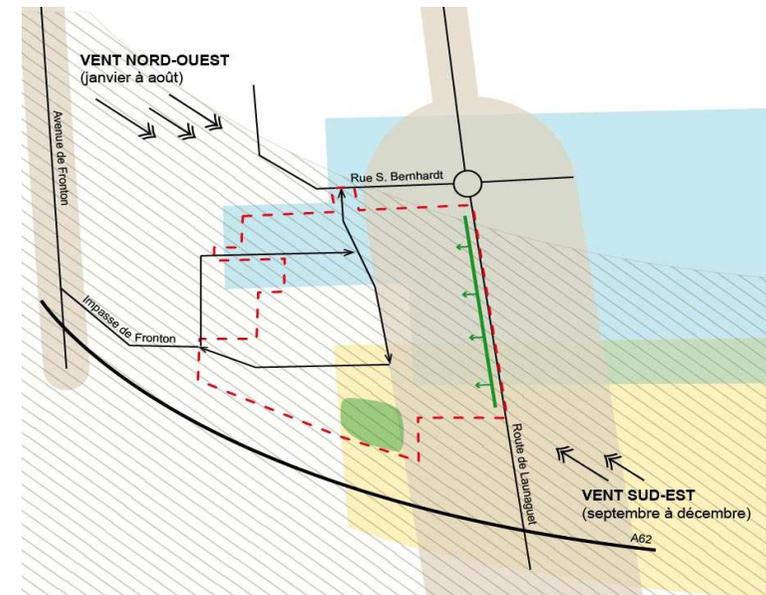
- ▶ Il s'agira de :
  - préserver le patrimoine naturel présent sur le site et le valoriser dans le cadre des projets d'aménagements : nouvelles constructions, espace de détente-loisirs ;
  - relier les espaces naturels existants à la trame verte présente limitrophe au secteur ;
  - permettre la diffusion de la trame verte depuis le cœur d'îlot par des aménagements paysagers supports de biodiversité qui accompagnent les liaisons douces ;
  - limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et privilégier les espaces végétalisés de pleine terre sur l'ensemble du périmètre ;
  - conserver les sujets arborés dans la mesure du possible, après avoir réalisé une expertise arboricole pour évaluer l'état phytosanitaire des arbres.

### Les risques et nuisances

Il s'agira de :

- ▶ Prendre en compte le risque très élevé de remontée de nappe. Dans les zones sensibles, il est recommandé de ne pas réaliser de sous-sol et de ne pas prévoir d'aménagements susceptibles de polluer la nappe affleurante \* ;
- ▶ Prendre en compte l'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles \* ;
- ▶ Préserver le secteur des nuisances sonores et visuelles des infrastructures de transport (A62, route de Launaguet) à travers :
  - un traitement acoustique des façades à travers l'utilisation de matériaux adaptés ;
  - la mise en place de reculs paysagers ;
  - la préservation de l'espace arboré au sud.

\* Le risque de remontée de nappe et le phénomène de retrait-gonflement des argiles ont été évalués à grande échelle. La réalisation d'un suivi piézométrique pour identifier la profondeur de la nappe et le lancement d'une étude géotechnique seront nécessaires.



--- Périmètre de l'OAP

#### RISQUES ET NUISANCES

-  Aléa de remontée de nappe très élevé, nappe affleurante\* (BRGM) à prendre en compte
-  Aléa moyen de retrait-gonflement des argiles lié au risque de sécheresse\* (BRGM) à prendre en compte
-  Secteurs affectés par le bruit des infrastructures autoroutières (A62 : voie de catégorie 1 - bande de 300 m)  
Traitement acoustique des futures constructions à mettre en oeuvre
-  Secteurs affectés par le bruit des infrastructures routières (voies de catégorie 4 - bande de 30 m  
voies de catégorie 3 - bande de 100 m)
-  Espace arboré à densifier afin de faire écran aux nuisances sonores et visuelles
-  Recul et traitement acoustique des bâtiments à préconiser

#### CONFORT CLIMATIQUE

-  Vents dominants à prendre en compte dans l'implantation des constructions

## Le confort climatique

- ▶ Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées et les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet de l'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelle avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.
- ▶ Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants et l'exposition nord-sud.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Liaisons douces à créer vers les stations de transport en commun, notamment le rabattement vers le projet Linéo 10 en cours d'étude sur l'avenue de Fronton.

### Déplacements modes actifs

- ▶ Le projet devra permettre la création de 2 liaisons douces est-ouest principales :
  - Au sud, la liaison douce s'appuie sur la structure parcellaire agricole existante et permettra d'offrir au quartier un débouché modes doux sur la route de Launaguet dans la continuité de l'impasse de Fronton ;
  - Au nord, la liaison douce devra permettre un débouché sur le giratoire Sarah Bernhardt / route de Launaguet, afin de créer une transparence directe entre le secteur Sarah Bernhardt et Moulis Croix-Bénite.
- ▶ L'aménagement de l'ensemble des voies nouvelles intégrera les déplacements modes doux dans un souci de confort d'usages et de qualité paysagère.

## Desserte des terrains par les voies

Il s'agira de hiérarchiser la trame viaire à travers :

- une **voie principale nord-sud** pour :
  - desservir le secteur de manière privilégiée *via* la rue Sarah Bernhardt ;
  - valoriser la trame verte et le fossé paysager.
- une **voie secondaire est-ouest** de desserte du quartier, reliant l'impasse de Fronton et le nouvel axe nord-sud.

Leur traitement doit permettre de pacifier les usages.

- ▶ Principes d'accès aux maisons : La desserte des rangées de maisons, implantées selon un principe de traversant nord-sud (entrée nord, jardin privé sud), sera réalisée sans principe d'impasse, via la mise en place de voies de desserte est-ouest se raccordant à la voirie structurante centrale.
- ▶ Principes d'accès aux logements collectifs : les collectifs seront desservis directement depuis l'axe central sur lequel ils auront leur adresse.

## Stationnement

- ▶ Le stationnement résidentiel sera fractionné pour éviter l'imperméabilisation du sol sur des surfaces importantes.
- ▶ Lorsque la nature des sols le permet, le stationnement en sous-sol sera privilégié pour les logements collectifs. Le stationnement au pied des façades sera proscrit afin de permettre la création des bandes de jardin en pied de façade.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

#### Assainissement

- ▶ Les réseaux en eaux pluviales et en eaux usées devront être en conformité avec le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- ▶ Systématiquement, les nouvelles architectures de réseaux en eaux usées et en eaux pluviales devront être de type séparatif, aussi bien sur les espaces privés que sur les espaces publics.

#### Eaux usées

- ▶ Les principes de gestion autonome des eaux usées seront systématiquement proscrits.
- ▶ Les effluents eaux usées et eaux vannes provenant des projets devront être systématiquement raccordée aux réseaux métropolitains.

#### Eaux potables

- ▶ La gestion des eaux potables devra être en conformité avec le règlement eaux potables de Toulouse Métropole.

### Eaux pluviales

- ▶ Compte tenu des contraintes du site, la gestion hydraulique devra être étudiée et traitée dans son ensemble.
- ▶ La gestion des eaux pluviales devra être en conformité avec le règlement d'assainissement pluvial de Toulouse Métropole et les rejets des eaux de ruissellement sur le domaine public devront être limités à 10l/s/ha.
- ▶ Des modes doux et alternatifs de gestion des eaux pluviales devront systématiquement être étudiés et appliqués sur les espaces publics et privés (noue paysagère, prairie en creux, tranchée ou fossé drainant,...). Le rejet au réseau métropolitain doit être considéré comme dernier recours à une incapacité technique des sols à assumer l'infiltration. Cette infaisabilité devra être appuyée d'un dossier technique démontrant l'incapacité du zéro rejet.

----- 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                     |

