

**DOSSIER ARRÊTÉ**  
par délibération du 20/06/2024

**5 – Orientations d'Aménagement  
et de Programmation (OAP)**

**5D – OAP dans chaque commune**

**5D33 – Saint-Orens-de-Gameville**



# Sommaire

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

### 5D - OAP par commune

#### **5D33 – Saint-Orens de Gameville**

- Béatrice
- Firmis
- Haut de Gam
- Tucard





## Enjeux et objectifs du projet

### Le site de Béatrice : 2 sous-secteurs :

Secteur 1 : Un îlot longitudinal actuellement occupé par 14 maisons individuelles situées en pied et en façade de la RM 2.

Secteur 2 : La partie Est d'un îlot actuellement occupé par 3 maisons individuelles desservies par la rue Béatrice.

### Les enjeux :

ENJEU 1 : D'une logique d'opportunité foncière à une logique de projet d'ensemble:

Après l'identification, avec l'aide des services de la municipalité, de certaines parcelles pouvant se regrouper par 2, 3 ou 4 unités, il s'agit de simuler un renouvellement urbain « maîtrisé » (17 maisons existantes pour 60 à 80 logements potentiels).

ENJEU 2 : Favoriser l'implantation de nouvelles typologies :

Proposer des typologies adaptées au contexte :

- ▶ Trois typologies : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé.
- ▶ Une gradation de hauteurs.

ENJEU 3 : Favoriser le parcours résidentiel des habitants en créant des espaces publics fédérateurs, en renforçant la trame verte existante et en bénéficiant de la création de la nouvelle ligne LINEO 7.

S'appuyer sur les préconisations de la charte métropolitaine pour la qualité urbaine pour :

- ▶ Favoriser la création de logements traversants,
- ▶ Créer des îlots de verdure, des espaces verts d'un seul tenant, même sur une juxtaposition de plusieurs unités foncières,
- ▶ Favoriser les continuités végétales et créer des vues sur le cœur d'îlot,
- ▶ Profiter de l'offre plus attractive en matière de transport en commun (LINEO 7) pour multiplier les liaisons transversales vers les quartiers limitrophes.
- ▶ S'appuyer sur et agrandir le contexte végétal existant sur le domaine privé pour paysager l'axe RM 2 de façade à façade (soit 40 mètres d'espace libre de façade à façade).

## Principes et objectifs de qualité architecturale

Apporter une diversité des formes urbaines et architecturales, variant les densités selon l'ensoleillement.

Dans les opérations d'ensemble, 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 ou encore des cours intérieures sont attendues.

Concevoir des logements en majeure partie traversants comprenant des espaces extérieurs qualitatifs : balcons, loggias, toits terrasses, jardins individuels ou collectifs etc.

Concevoir des logements qualitatifs concernant les aménagements intérieurs, l'isolation acoustique mais également pour le choix des matériaux.

Concevoir des espaces communs de qualité au sein des opérations d'ensemble.

Encourager dans les opérations d'habitat, la création de cœur d'îlot paysager favorisant une qualité du cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales. Le traitement en cœur d'îlot devra limiter le vis-à-vis entre bâtiments.

Concevoir des logements adaptés pour les familles, prenant en compte l'ensemble des besoins du parcours résidentiel (typologies variées, accès facilités...)

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Un programme potentiel de 60 à 80 logements environ sur une emprise de 1.25ha.  
 Une typologie qui s'inscrit dans le tissu urbain environnant réalisé récemment en bordure de la RD2 soit du logement collectif le long d'un axe de desserte des TC performant.

### Traitement des espaces partagés

Une opération de renouvellement urbain organisée autour de liaisons entre les quartiers nord situés en contre-bas et l'axe RM2.

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

L'aménagement du secteur et son intégration dans un environnement sensible s'organise grâce à une répartition des densités et des typologies.

Une façade « urbaine » s'organise le long de l'avenue de Gameville et assure la continuité entre les quartiers environnants et le centre de Saint-Orens.

Les accès aux lots et aux opérations d'habitat s'effectueront par la Rue Béatrice, aucun accès ne sera autorisé par la RM2.

La prise en compte des vues lointaines, des abords boisés existants qui seront traitées grâce à la mise en valeur de l'écran végétal existant et créé en façade.

## Principes de composition de façade urbaine

Au sud de la RM 2, les nouvelles constructions devront s'inscrire harmonieusement au droit de cet espace, favorisant des ruptures de façades. Des séquences devront favoriser des percées visuelles vers les cœurs d'ilots et séquences végétalisées. Le rythme des façades pourra être travaillé au moyen d'épannelages variés.

En secteur d'intensification faible : jusqu'à R+1 soit 7 mètres sous sablière ou 7.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.

En secteur d'intensification moyen : jusqu'à R+2 soit 10 mètres sous sablière ou 10.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.

En secteur d'intensification forte : partiellement jusqu'à R+3 soit 13 mètres sous sablière ou 13.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates



## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La préservation des arbres existants.

Les clôtures situées en limite séparative devront être perméables à la petite faune et devront à cet effet disposer :

- ▶ D'ouvertures de 15 cm x 15 cm tous les 5 m
- ▶ De mailles larges > 10 cm et hauteur > 10 cm au-dessus du sol

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Une concentration de lignes de bus (4 lignes 109.201.78.83 et Linéo 9 à terme jusqu'au lycée avec connexion Linéo 7 et Téléo vers l'Oncopole par Malpère).

### Déplacements modes doux

Passage prévu du Réseau Express Vélos.

### Desserte des terrains par les voies

Les accès aux lots libres seront regroupés.

### Stationnement

Dans les lots collectifs, il conviendra de favoriser le stationnement en sous-sol ou en RDC sous bâti ou sous pergola. Le stationnement doit être dissimulé par du bâti ou de la végétation.

Dans les lots de logements intermédiaires ou individuels, le stationnement sera réparti entre garages et places de stationnement aériens. Le stationnement aérien devra être conçu de manière à optimiser les surfaces perméables et végétalisées. Une attention devra être portée à la création d'un couvert végétal favorisant le stationnement à l'ombre.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Desserte UE

Les projets doivent être raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées.

### Desserte AEP

Les projets peuvent être alimentés par les réseaux publics de distribution d'eau potable.

### Desserte EP

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes.

Prendre en compte le principe de gestion des eaux à la parcelle.

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens.

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s.ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima).

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non conventionnelles (pluie, grises, ...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

## Collecte et gestion des déchets

Mode de collecte : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée.

Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

Collecte du verre et des textiles : sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD (Règlement du service public de gestion des déchets).

--- 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

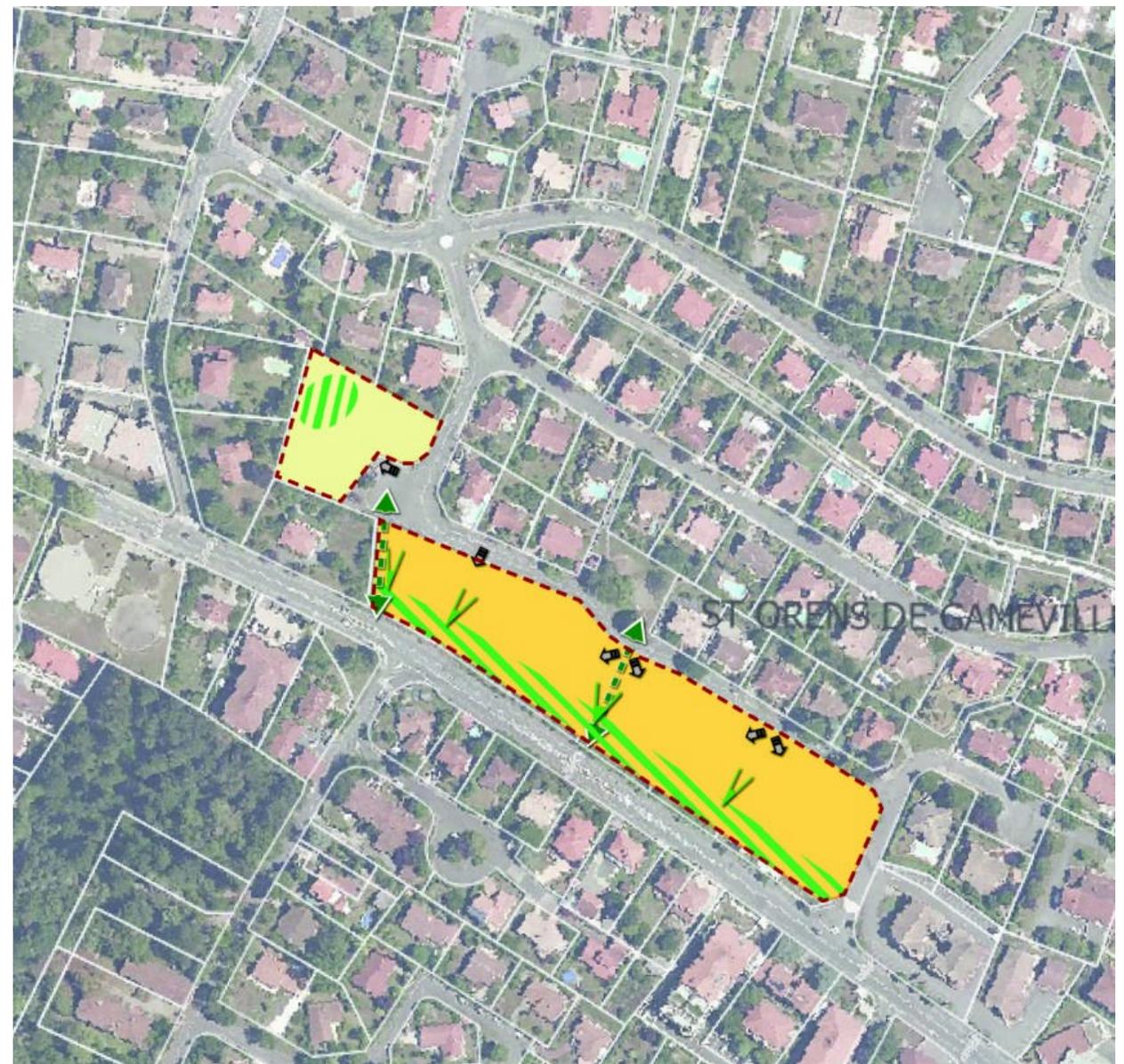
**DÉPLACEMENTS**

**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

**1.86 ha**

Le territoire Est de l'OAP est desservi au Nord par la Rue de Tucard et au Sud par la Rue Sophie Scholl, la Rue Jacqueline Auriol depuis la RM2.

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur les paysages**
- **Mettre en valeur l'environnement**
- Mettre en valeur les entrées de villes
- **Permettre le renouvellement urbain**
- Mettre en valeur le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité



## Enjeux et objectifs du projet

### Le site de Firmis

Secteur 1 au Nord : Une parcelle partiellement boisée accessible par la Rue de Tucard

Secteur 2 au Sud : 2 parcelles accessibles par la Rue Sophie Scholl et la Rue Jacqueline Auriol

### Les enjeux

D'une logique d'opportunité foncière à une logique de projet d'ensemble : Proposer une typologie en accord avec les opérations réalisées récemment. Favoriser l'implantation de nouvelles typologies tout en préservant le cadre de vie : Proposer des typologies adaptées au contexte :

- Trois typologies : habitat collectif, habitat intermédiaire, habitat individuel groupé.
- Une gradation de hauteurs.
- Favoriser le parcours résidentiel des habitants en créant des espaces publics fédérateurs, en renforçant la trame verte existante et en bénéficiant de la création de la nouvelle ligne LINEO7
- S'appuyer sur les préconisations de la charte métropolitaine pour la qualité urbaine pour :
- Favoriser la création de logements traversants
- Créer des îlots de verdure, des espaces verts d'un seul tenant, même sur une juxtaposition de plusieurs unités foncières
- Favoriser les continuités végétales et créer des vues sur le cœur d'îlot
- Profiter de l'offre plus attractive en matière de transport en commun (LINEO 7) pour multiplier les liaisons transversales vers les quartiers limitrophes.

### Principes et objectifs de qualité architecturale

Apporter une diversité des formes urbaines et architecturales, variant les densités selon l'ensoleillement.

Dans les opérations d'ensemble, 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 ou encore des cours intérieures sont attendues.

Concevoir des logements en majeure partie traversants comprenant des espaces extérieurs qualitatifs : balcons, loggias, toits terrasses, jardins individuels ou collectifs etc.

Concevoir des logements qualitatifs concernant les aménagements intérieurs, l'isolation acoustique mais également pour le choix des matériaux.

Concevoir des espaces communs de qualité au sein des opérations d'ensemble.

Encourager dans les opérations d'habitat, la création de cœur d'îlot paysager favorisant une qualité du cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales. Le traitement en cœur d'îlot devra limiter le vis-à-vis entre bâtiments.

Concevoir des logements adaptés pour les familles, prenant en compte l'ensemble des besoins du parcours résidentiel (typologies variées, accès facilités...)

### Mixité fonctionnelle et sociale

#### Éléments de programmation du projet

Un programme potentiel de 60 à 80 logements environ sur une emprise de 1.8 ha.

Une typologie qui s'inscrit dans le tissu urbain environnant réalisé récemment en bordure de la rue de Tucard soit du logement collectif le long d'un axe de desserte des TC performant.

#### Traitement des espaces partagés

Une opération d'urbanisation organisée autour de liaisons entre les opérations réalisées au Sud et à l'Est.

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

L'aménagement du secteur et son intégration dans un environnement sensible s'organise grâce à une répartition des densités et des typologies.

Une façade « urbaine » s'organise le long de la rue de Tucard et assure la continuité entre les quartiers environnants et le centre de Saint-Orens.

La prise en compte des vues lointaines, des abords boisés existants qui seront traitées grâce à la mise en valeur de l'écran végétal existant et créé en façade.

### Principes de composition de façade urbaine

Au sud de la ZAC de Tucard, les nouvelles constructions devront s'inscrire harmonieusement au droit de cet espace, favorisant des ruptures de façades. Des séquences devront favoriser des percées visuelles vers les cœurs d'îlots et séquences végétalisées. Le rythme des façades pourra être travaillé au moyen d'épannelages variés.

**En secteur d'intensification faible** : jusqu'à R+1 soit 7 mètres sous sablière ou 7.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.

**En secteur d'intensification moyen** : jusqu'à R+2 soit 10 mètres sous sablière ou 10.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.

**En secteur d'intensification forte** : partiellement jusqu'à R+3 soit 13 mètres sous sablière ou 13.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La préservation des arbres existants.

### Cœur d'îlot végétalisé

Le projet devra prévoir l'aménagement d'une zone végétalisée en cœur de programme constituée de trois strates (herbacée, arbustive et arborée) composée exclusivement d'essences locales. Les essences allergisantes et toxiques seront exclues. Les sujets arborés seront plantés à une distance minimale de 10 m des bâtiments projetés afin de garantir le bon développement du houppier et du système racinaire. Les essences à enracinement profond seront préférées aux essences à enracinement superficiel.

Cet îlot devra constituer s'apparenter à un réservoir de biodiversité et sera donc libre de toute construction et d'aménagements qui seraient de nature à entraver la libre circulation de la petite faune sauvage (hérissons, renards...).

Cet îlot devra également être planté de façon à préserver les logements individuels du vis-à-vis avec les logements collectifs.

### Conservation des haies existantes

Les haies situées en limite Nord du périmètre de l'OAP, en limite Ouest et au centre devront impérativement être conservées. A cet effet, toute implantation de constructions sera interdite dans un espace tampon situé à 15 m de part et d'autre de chaque haie considérée.

### Plantation de haies

Une haie constituée de trois strates (herbacée, arbustive et arborée) et composée exclusivement d'essences locales devra être implantée en limite Sud du projet afin de préserver l'intimité des logements à bâtir vis-à-vis des logements collectifs situés plus au Sud.

### Clôtures

Dans un objectif de favoriser le développement de la biodiversité dans le projet, les murets sont proscrits et une perméabilité entre le sol et le bas de toutes les clôtures est à aménager pour permettre la circulation de la petite faune.

Ainsi, les clôtures situées en limite séparative devront être perméables à la petite faune et devront à cet effet disposer :

- ▶ D'ouvertures de 15 cm x 15 cm tous les 5 m
- ▶ De mailles larges > 10 cm et hauteur > 10 cm au-dessus du sol
- ▶ Ou de passages à faune

D'autre part, les clôtures situées à l'interface du domaine public devront également être doublées d'une haie vive composée d'essences locales et de deux strates arbustive et arborée.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Une concentration de lignes de bus (4 lignes 109.201.78.83 et Linéo 9 à terme jusqu'au lycée avec connexion Linéo 7 et Téléo vers l'Oncopole par Malpère).

## Déplacements modes doux

Passage prévu du Réseau Express Vélos.

Les voies exclusivement dédiées aux déplacements actifs devront être accompagnées d'un aménagement paysager qui sera composé d'au moins deux strates (herbacée et/ou arbustive et/ou arborée) et de quelques essences d'arbres fruitiers comestibles indigènes.

## Desserte des terrains par les voies

Les accès aux lots libres seront regroupés.

## Stationnement

Dans les lots collectifs, il conviendra de favoriser le stationnement en RDC sous bâti ou sous pergola. Le stationnement doit être dissimulé par du bâti ou de la végétation.

Dans les lots de logements intermédiaires ou individuels, le stationnement sera réparti entre garages et places de stationnement aériens. Le stationnement aérien devra être conçu de manière à optimiser les surfaces perméables et végétalisées. Une attention devra être portée à la création d'un couvert végétal favorisant le stationnement à l'ombre.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Desserte UE

Les projets doivent être raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées.

### Desserte AEP

Les projets peuvent être alimentés par les réseaux publics de distribution d'eau potable.

### Desserte EP

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes.

Prendre en compte le principe de gestion des eaux à la parcelle.

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens.

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s/ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima).

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non conventionnelles (pluie, grises, ...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

## Collecte et gestion des déchets

Mode de collecte : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée.

Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

Collecte du verre et des textiles : sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD (Règlement du service public de gestion des déchets).







## Situation

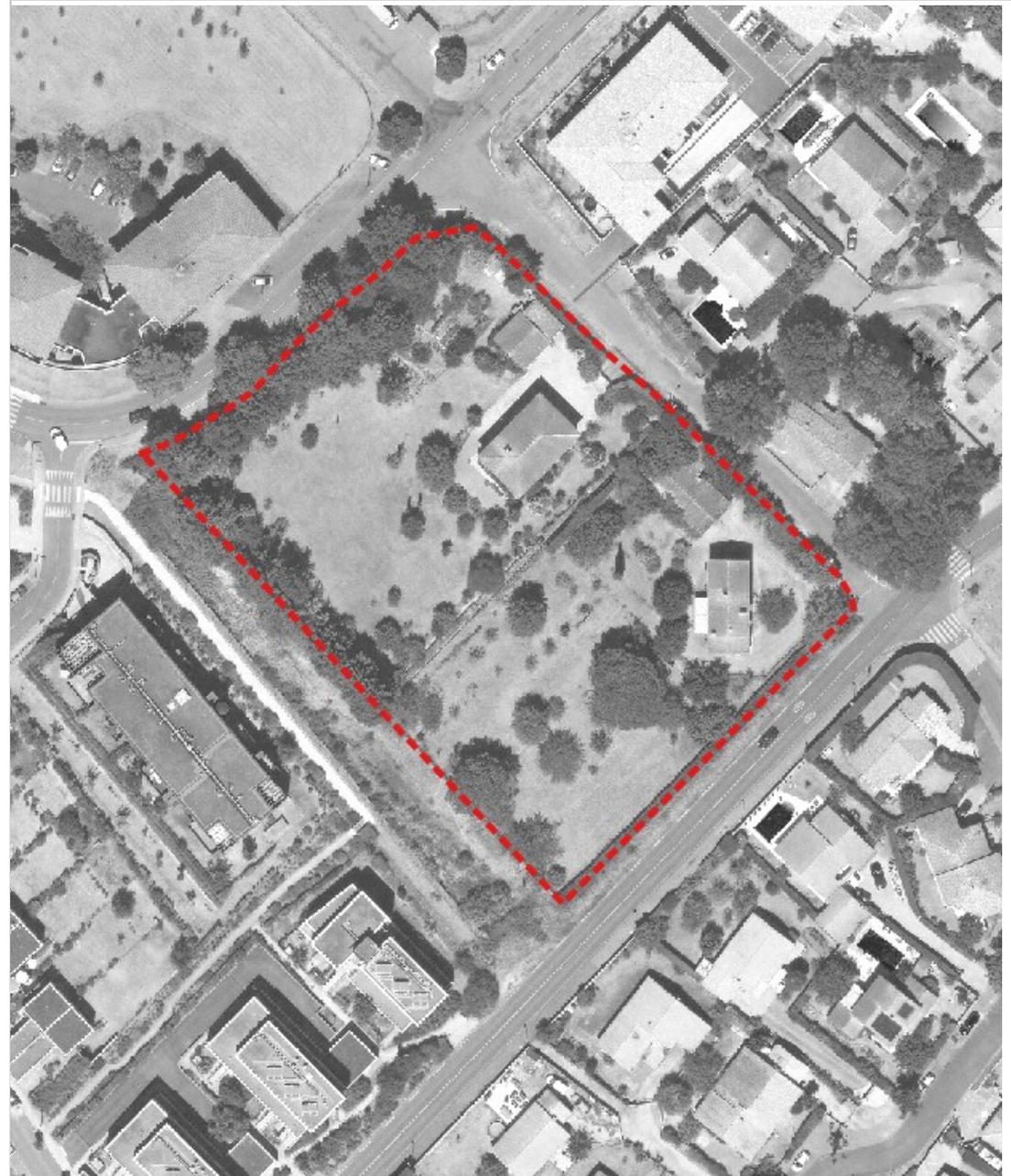
**0.8 ha**

Le territoire de l'OAP est desservi au Nord-Ouest par la rue des Sports et au Nord-Est par la rue de Nazan qui est à sens unique sortant sur l'avenue Augustin Labouilhe. A cette intersection, la circulation est gérée par un feu tricolore. Au Sud le secteur est délimité par un bassin d'orage réalisé dans le cadre de l'opération ZAC Tucard.

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur les paysages**
- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en valeur les entrées de ville
- **Permettre le renouvellement urbain**
- Mettre en valeur le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité
- **Assurer le développement de la commune**



## Enjeux et objectifs du projet

**Le site de Hauts de Gam :** un îlot occupé par 2 maisons individuelles situé en pied de coteaux avec au Sud les immeubles collectifs de la ZAC Tucard et au Nord un secteur d'habitat pavillonnaire.

**Les enjeux sont :**

- ▶ La création d'un îlot à vocation d'habitat assurant une transition douce entre des typologies différentes et une bonne intégration avec les quartiers limitrophes en profitant du maillage de liaisons douces réalisé dans le cadre de la ZAC Tucard et proche du réseau de TC (ligne 83).
- ▶ L'accueil d'un habitat mixte permettant de créer un nouveau quartier « Hauts de Gam » autour de plusieurs typologies s'intégrant avec l'environnement bâti actuel (habitat collectif, groupé et lots libres).
- ▶ Assurer l'achèvement d'un nouveau quartier ; une occasion de fédérer plusieurs secteurs monofonctionnels et d'assurer une continuité urbaine entre le quartier du Nord de la commune et l'avenue Augustin Labouilhe menant vers la centralité.



▶ « Hauts de Gam » une opportunité de valoriser un écran naturel en limite du bassin d'orage et de prendre en compte des vues lointaines vers le Nord et d'exploiter des arbres existants.

▶ Une composition qui s'organise sur la trame de la ZAC Tucard.

## Principes de qualité architecturale : les fondamentaux du projet urbain



*Répartition des typologies*

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

Un programme potentiel de 20 logements environ sur une emprise de 0.8 ha, soit une densité de 24 logts/ha.

Une typologie qui s'inscrit dans le tissu urbain environnant : une densité moyenne à proximité de la ZAC sur la base d'habitat groupé ou intermédiaire et d'une densité faible sur la base d'habitat individuel.

### Traitement des espaces partagés

Un quartier organisé de part et d'autre d'une voie de desserte à double sens et espace vert commun ouvert sur l'Avenue Labouilhe à vocation de loisirs et de récréation.

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

Le secteur est situé dans le périmètre d'expertise par les architectes des Bâtiments de France.

L'aménagement du secteur et son intégration dans un environnement sensible s'organise grâce à une répartition des densités et des typologies.

Une façade « urbaine » s'organise le long de l'avenue et assure la continuité entre les quartiers environnants et le centre de Saint-Orens.

Les accès aux lots et aux opérations d'habitat s'effectueront par la voie créée et par la Rue de Nazan.

La prise en compte des vues lointaines, des abords boisés existants et des franges de la ZAC Tucard qui seront traitées grâce à la mise en valeur de l'écran végétal existant.

La prise en compte du bassin d'orage existant en pied d'immeuble.



## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Un alignement d'arbres est à créer le long de la rue de Nazan et il convient de préserver les arbres existants.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Deux arrêts de TC de la ligne 83 existent au Nord et au Sud du site sur l'avenue Labouilhe (arrêt Mûriers et Saint-Orens/Église).

### Déplacements modes doux

Prolongement de la liaison douce rue des Sports sous les frondaisons.

### Desserte des terrains par les voies

Les accès aux lots libres seront regroupés.

### Stationnement

Le stationnement sera intégré aux voies sous forme de plateaux mixtes, on évitera les trottoirs.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Desserte UE

Les projets doivent être raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées.

### Desserte AEP

Les projets peuvent être alimentés par les réseaux publics de distribution d'eau potable.

### Desserte EP

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes.

Prendre en compte le principe de gestion des eaux à la parcelle.

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens.

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s/ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima).

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non conventionnelles (pluie, grises, ...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

## Collecte et gestion des déchets

Mode de collecte : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée.

Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

Collecte du verre et des textiles : sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD (Règlement du service public de gestion des déchets).

--- 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

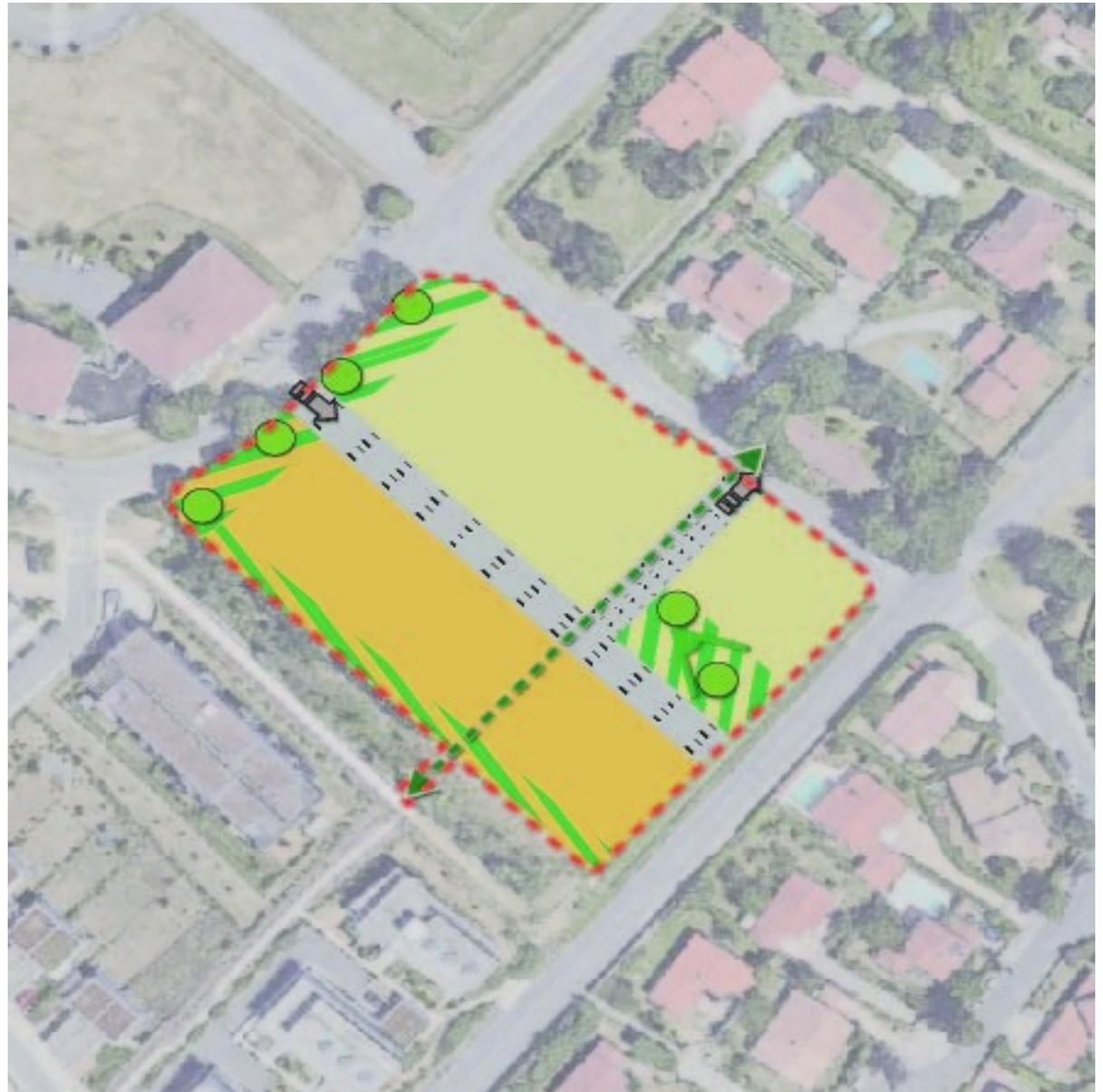
**DÉPLACEMENTS**

**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





## Situation

21 ha

Le territoire de l'OAP est desservi au sud par l'avenue de Revel, voie structurante de la commune. Le périmètre est limité au sud et à l'ouest par des espaces urbanisés, au nord par le futur parc des Crêtes et à l'est par le chemin rural de Nazan.

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement**
- Mettre en valeur le patrimoine
- **Assurer le développement de la commune**
- **Mettre en valeur les paysages**
- Mettre en valeur les entrées de villes
- Permettre le renouvellement urbain



## Enjeux et objectifs du projet

### Assurer le développement urbain

L'enjeu principal est de permettre à la commune de Saint-Orens de Gameville de poursuivre son développement. Les nouvelles constructions compléteront l'offre d'équipement par l'implantation d'une gendarmerie et d'un groupe scolaire.

Tirer parti d'un quartier bien équipé et desservi en transport en commun pour proposer une offre de logement de qualité et diversifiée.

### Tirer parti d'un paysage et d'une topographie singulière

Les nouvelles constructions s'implantent sur un secteur en coteau orienté sud qui offre des vues sur le Grand Paysage. Les constructions tireront partie de cette topographie et veilleront à minimiser les déblais et remblais.

### Développer les trames vertes et bleues

Le quartier de l'Orée du Bois et le secteur de l'OAP sont bordés par des espaces naturels et boisés support d'une biodiversité locale. L'enjeu sera donc de créer des continuités vertes afin de favoriser le développement de cette biodiversité.

A l'échelle du grand territoire, il s'agira de favoriser la connexion entre poches de biodiversité (parc des Crêtes, bois de Tachou, bois du Tricou, bois de Tardieu) en s'appuyant notamment sur le chemin de Nazan.

A l'échelle de l'OAP il s'agira de concevoir des espaces publics et privés proposant des espaces fortement paysagers dans l'esprit d'un quartier entre ville et nature. La création de ces continuités écologiques à l'échelle du quartier sera support de fonctions utiles au quartier :

- ▶ un maillage de modes doux favorisant les rabattements vers le nouveau Linéo,
- ▶ des seuils naturels entre les constructions des lots bâtis et espaces publics,
- ▶ une fonction de loisir invitant à la promenade et facilitant l'accès aux espaces naturels du quartier.



Cartographie des espaces verts à proximité du périmètre de l'OAP

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

#### Logements

Proposer un habitat de qualité, en favorisant une diversification des formes d'habitat (collectif, habitat intermédiaire, quelques lots libres).

L'OAP accueillera environ 73 000 m<sup>2</sup> de SDP (environ 1260 logements familiaux) sur l'ensemble de ce périmètre.

Commerces et services

Une gendarmerie est construite sur la tranche 1 de l'Orée du Bois,

Un nouveau groupe scolaire sera construit au cœur de l'Orée du bois, à proximité du Linéo et de la coulée verte,

L'offre de service au centre du quartier sera complétée,

### Traitement des espaces partagés

La coulée verte entre les tranches 2 et 3 est conçue comme un lien naturel entre polarité du quartier, équipement scolaire et parc des Crêtes et permet d'irriguer le quartier en végétal par un réseau de rue et de sentes paysagères.

Planter les constructions en retrait des limites parcellaires afin d'aménager des espaces tampons comprenant des aménagements paysagers.

La création de cœur d'îlot paysager au sein des lots privés favorisant un cadre de vie qualitatif et l'infiltration des eaux pluviales. Les arbres isolés de grandes hauteurs, les masses boisées devront être conservés.

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

Proposer des typologies bâties qui assurent la transition avec le tissu pavillonnaire et collectif avoisinant tout en permettant de densifier ce secteur de la commune.

Planter les constructions majoritairement en recul des limites parcellaires. Les espaces de retrait seront plantés et contribueront à l'amplification du paysage public. Ce recul permettra également de renforcer le caractère paysager du chemin de Nazan.

L'ensemble du périmètre de l'OAP accueille une **densité brute de 60 logts/ha**.

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

### Composition de façade urbaine

Le long des linéaires de « composition de façade urbaine » identifiés sur l'OAP, un traitement particulièrement soigné du bâti adressé sur les espaces publics sera exigé.

Ces façades bénéficieront de halls directement accessibles depuis sur les espaces publics. La hauteur des rez-de-chaussée sera plus importante que les étages courants. Les matérialités employées en façades seront qualitatives (exemple : brique) et limiterons l'emploi d'enduit.

Les façades proposeront des jeux volumétriques ou des césures évitant la perception de bâtiments monolithiques depuis les espaces publics. Des dispositifs de balcons, de terrasses ou de loggias sont attendus, au profit d'une qualité d'usages des bâtiments.

Les éléments techniques et locaux communs seront intégrés au bâti ou feront l'objet d'une intégration paysage soignée.

### Principes paysagers à valoriser ou à créer

Prendre en compte dans la conception de la forme urbaine, la morphologie du site et la topographie existante : favoriser les talus plantés, éviter les enrochements et les soutènements. L'intégration des bâtiments dans la pente se fera prioritairement par encastrement (niveau de parking sous-terrain) et en accompagnement (étagement en cascade). Ces typologies d'aménagement seront conçues de manière à favoriser les vues sur le grand paysage et vers le massif des Pyrénées.

Maintenir la végétation existante (arbres) autant que possible.

Les haies paysagères seront privilégiées pour traiter les limites des parcelles. Si besoin, elles seront complétées de clôtures fortement ajourées.

La coulée verte permet à chacun d'accéder à des espaces publics paysagers et de rejoindre facilement le futur Parc des Crêtes en haut du quartier.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

Rechercher un aménagement compatible avec la préservation des boisements existants,

Traiter les aménagements hydrauliques en surface,

S'appuyer sur la palette végétale (annexée au règlement du PLUi-H) pour le choix des essences à planter sur le secteur dans les espaces publics et collectifs.

### Le confort climatique

Atténuer les températures estivales en limitant l'imperméabilisation des sols :

- ▶ Mettre en place des cœurs d'îlots de qualité et des retraits paysagers sur les lots privés
- ▶ Proposer un réseau de noues paysagères et de bassins de rétention plantés à l'échelle des espaces publics
- ▶ Assurer une bonne protection solaire estivale des bâtiments
- ▶ Privilégier les logements traversants ou à défaut à orientations multiples
- ▶ Favoriser des volumétries compactes ainsi que la mitoyenneté des logements afin de permettre l'inertie climatique des constructions

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

Le secteur sera desservi par une nouvelle ligne Linéo le long de l'actuel chemin de Barrue. Un arrêt sera mis en place au cœur du quartier, en contrebas de la coulée verte, au croisement du Linéo avec l'allée des Pins. Il permettra de desservir les équipements publics ainsi que le pôle de commerce.

Liaisons mode doux à créer vers les stations de transport en commun.

### Déplacements modes doux

Mettre en place un maillage piétons/cycles connecté au cœur du quartier, aux stations de bus (Linéo) et aux aménagements cyclables REV.

Un maillage piéton connecté au futur parc des Crêtes ainsi qu'au chemin de Nazan.

Accompagner les continuités modes doux par des aménagements paysagers.

### Desserte des terrains par les voies

Le projet devra intégrer un maillage viaire local. Les impasses seront à éviter. Ces voies devront correspondre à la charte en vigueur de Toulouse Métropole.

Le maillage viaire sera paysagé et inclut systématiquement des plantations d'arbres. Ces aménagements peuvent également servir à mettre en place de la rétention d'eau (noues et bassins).

### Stationnement

Le stationnement privé est compris dans l'emprise de la parcelle et correspond aux normes en vigueur du PLUi-H sur le secteur. Les options enterrées et semi-enterrées sous l'emprise des bâtiments sont à favoriser pour limiter l'impact visuel des véhicules et réduire l'imperméabilisation des sols.

Les aménagements dédiés au stationnement des vélos au sein des opérations devront répondre aux normes en vigueur du PLUi-H.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

La zone située en zonage collectif devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un poste de relevage et/ou refoulement à créer pour la zone sera éventuellement nécessaire.

La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Des systèmes de lutte contre l'incendie à l'intérieur de l'OAP devront être envisagés.

### Eaux pluviales

Les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat, les parkings associés...) devront intégrer leur propre gestion pluviale.

Les rejets pluviaux des îlots et de la zone dans son ensemble devront respecter un ratio de 10 l/s/ha et un dimensionnement sur une pluie de période de retour vicennale.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone, la gestion pluviale devra favoriser la récupération et les stockages pluviaux par systèmes hydrauliques aériens à faibles profondeurs. Cela peut se traduire par des noues d'accompagnement de voirie, de grands espaces verts de stockage plurifonctionnels type plaine inondable, etc.

Même si le secteur n'est pas réputé être favorable à l'infiltration, les caractéristiques hydrogéologiques du sol en place peuvent être étudiées pour s'assurer des possibilités, même minimales, d'infiltration des eaux dans le sol.

### Collecte et gestion des déchets

Mode de collecte : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée.

Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

Collecte du verre et des textiles : sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD (Règlement du service public de gestion des déchets).

## Phasage du projet

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

**Phase 1** : Première phase destinée à accueillir une gendarmerie ainsi que des logements.

**Phase 2** : La seconde phase intègre l'implantation d'un groupe scolaire, d'une offre de logement et de services

**Phase 3** : La phase 3 complète l'offre de logements proposée dans les deux phases précédentes (cette dernière se divise en elle-même en deux phases

3.a et 3.b)



--- 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

