

DOSSIER ARRÊTÉ
par délibération du 20/06/2024

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

5D – OAP dans chaque commune

5D34 - Seilh

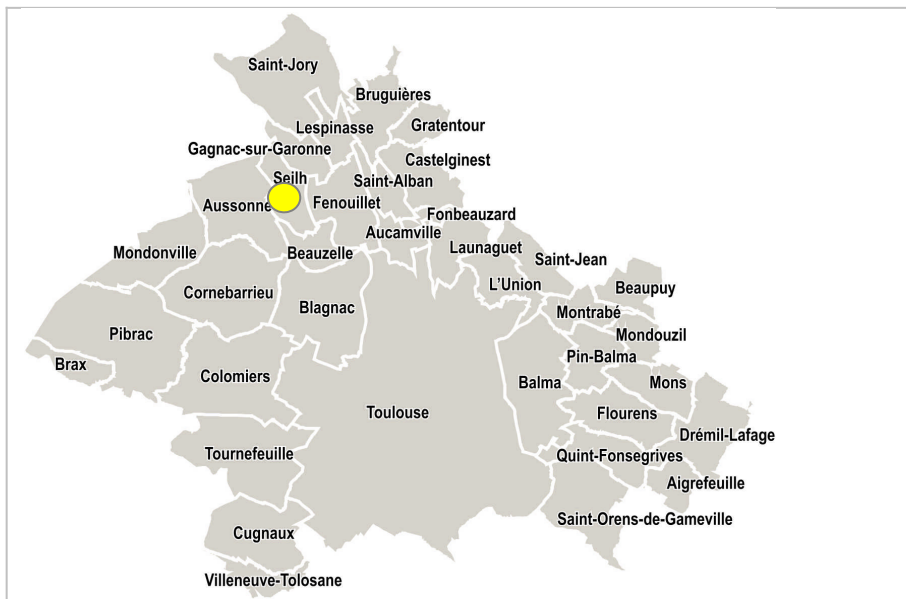
Sommaire

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

5D - OAP par commune

5D34 – Seilh

- Les Graves
- Laubis
- Chemin de Papou



Situation

6.34 ha

Le territoire de l'OAP est situé sur la commune de Seilh, dans la partie nord du territoire communal, à proximité immédiate du centre-bourg historique.

Il se situe entre le quartier pavillonnaire des Couffignades au bord de l'Aussonnelle, la route de Grenade et la route de Seilh.

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

Plusieurs enjeux doivent être pris en compte pour garantir un aménagement et une densification cohérente du secteur, en adéquation avec sa situation urbaine, son environnement proche et la sensibilité des lieux.

Le renforcement du centre-bourg et des continuités modes actifs

Le secteur se situe à proximité immédiate du centre-bourg seilhois, de l'autre côté de la route de Grenade, mais aussi à proximité du groupe scolaire Léonard de Vinci. Les berges de l'Aussonnelle, aménagées en partie Est sont elles aussi proches.

Cette localisation est éminemment stratégique, à l'interface de polarités locales (équipements publics, commerces de proximité) mais aussi d'espaces de nature importants pour la commune.

Il s'agira, à travers le projet, de renforcer les liaisons entre ces polarités et ainsi faciliter les connexions piétonnes et cycles à l'échelle du centre-bourg élargi. Le chemin des Ecoliers situé à l'est de la route de Grenade constitue à ce jour un premier maillon piéton d'accès au centre-bourg perché de Seilh qu'il s'agira de compléter.

La route de Grenade doit accueillir le REV n°1 et des aménagements cyclables sont envisagés sur la route de Seilh. Le projet devra se raccorder à ces futures continuités cycles et permettre leur mise en œuvre (implantations et reculs en cohérence).

Grand paysage et nature de proximité

L'intégration du projet passe par l'inscription du nouveau quartier dans le paysage local et un traitement soigné de ses limites.

A l'ouest, un secteur à fort enjeu de biodiversité est identifié, classé en EBC, qu'il s'agira de préserver.

A l'est, un parc arboré accompagnant la bâtisse de l'ancien relai est identifié comme un EVP. Cet espace est à préserver au maximum et à considérer comme un espace de nature de proximité pour le nouveau quartier.

Un soin particulier devra être porté à la relation avec le grand paysage, le secteur constituant un balcon en pente douce vers les bords de l'Aussonnelle. Ce relief est à prendre en compte pour le futur quartier, offrant des vues panoramiques vers le grand paysage. Ainsi, des perspectives visuelles vers l'Aussonnelle et vers les espaces naturels attenants ainsi que la gestion de la limite entre le quartier et ceux-ci seront des éléments à intégrer à la réflexion.

De plus, quelques haies bocagères et certains arbres remarquables sont observables sur le secteur. La préservation de ces éléments paysagers sur site sera un impondérable du projet à envisager.

De manière générale, une attention sera portée sur le traitement des limites afin d'assurer une transition la plus harmonieuse possible entre les espaces déjà urbanisés et le futur quartier.

Une gestion de l'eau à intégrer

La configuration du secteur de projet, en pente douce vers l'Aussonnelle, nécessite une gestion attentive des eaux de ruissellement sur le secteur ainsi qu'une préservation maximale des capacités d'infiltration des eaux à la parcelle. L'aménagement de noues paysagées, ou autres dispositifs en faveur d'une gestion intégrée sera recherché.

Une desserte à créer

Ancienne casse automobile, le secteur n'est actuellement pas aménagé et dispose de deux points d'entrée potentiels : la route de Grenade et la route d'Aussonne.

Le projet permettra de désenclaver le secteur et offrira une desserte à l'intérieur du site via un maillage viaire, évitant tout fonctionnement en impasse. La desserte proposée sera efficace et permettra une économie de coûts et d'espace au profit d'espaces végétalisés ou de jardins.

Un bouclage viaire est à proposer, avec un branchement sur la route de Grenade et la route de Seilh. Une desserte par le chemin des Couffignades est à proscrire au regard du profil contraint de la voie. Ainsi, la partie sud du secteur de projet sera desservie via le nord et la nouvelle voirie à créer.

L'aménagement des débouchés de la nouvelle voie sur les voies existantes fera l'objet d'attentions particulières afin d'assurer la sécurité des automobilistes mais aussi des piétons/cycles concernés.

Les nouvelles voiries créées seront porteuses d'une qualité d'aménagement (végétalisation, ombrage, noues, trottoirs généreux...) qui participera au cadre de vie du nouveau quartier et suggéreront la dimension résidentielle de celui-ci.

Une densification raisonnée en lien avec son environnement urbain

Localisée à proximité d'un tissu à dominante pavillonnaire et du centre-bourg historique, l'urbanisation de ce site devra prendre en compte cette particularité. Au contact de ces secteurs déjà habités, une densité raisonnée sera proposée. Une zone inconstructible liée aux parcelles habitées en partie nord du secteur est identifiée sur le secteur.

Un travail particulier sur les formes urbaines devra être établi afin d'offrir une mixité de formes urbaines et de typologie de logements tout en assurant leur intégration avec le tissu bâti existant.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Logements : 160 logements sur l'ensemble du secteur

Taux de logements locatifs sociaux : 40 %

Taux de logements en accession sociale : 10% avec une priorité donnée aux BRS

La reconstruction d'une maison individuelle après sinistre est permise, localisée au nord-ouest du secteur (cf partie graphique – inclusion dans secteur à dominante naturelle ou agricole).

Traitement des espaces partagés

Affirmer des espaces partagés végétalisés de pleine terre ayant pour vocation à être des lieux de vie destinés majoritairement aux riverains et participant pleinement à la qualité paysagère du secteur.

Le traitement des espaces partagés assurera leur confort, leur diversité et leur polyvalence et s'inscrit dans un objectif d'aménagement vertueux (sobriété de conception, matériaux poreux...).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les haies existantes ainsi les arbres de haute-tige sains existants et participant à la qualité paysagère du secteur seront préservés en considérant leurs emprises racinaires (y compris en phase chantier).

Les circulations piétonnes envisagées seront accompagnées d'espaces plantés aux strates végétales diversifiées.

Une imperméabilisation minimale des espaces de pleine-terre sera recherchée.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à R+2 sur ce secteur. Une variation de hauteurs de bâtiments pourra être recherchée afin d'assurer une bonne intégration urbaine : plus bas à proximité des quartiers pavillonnaires environnants.

Une gradation des hauteurs est à rechercher en fonction de la proximité des constructions déjà existantes. Une hauteur maximale à R+1 est à rechercher au nord-est et au sud du secteur au contact des secteurs d'urbanisation lâche. La hauteur en R+2 est à rechercher à l'ouest de la voirie à créer et à proximité de l'espace arboré central.

Une diversification des formes d'habitat pourra être recherchée (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectifs...) tout en s'inscrivant en cohérence avec l'identité communale.

Un recul devra être proposé pour les bâtiments implantés à proximité de la route de Seilh. Ce recul pourra permettre d'un côté l'intégration de la piste cyclable envisagée sur la route de Seilh et d'un autre côté l'atténuation des nuisances sonores liées au trafic routier de cet axe de circulation. Ce recul participera à une qualité paysagère des abords de la voie.

L'impact des nouvelles constructions sur les parcelles habitées voisines sera évalué et atténué autant que faire se peut (ombres portées, co-visibilité et intimité...).

Le traitement des limites séparatives permettra la préservation de l'intimité des logements existants et projetés. Elles seront végétalisées et auront une hauteur suffisante pour garantir l'intimité des opérations.

Une diversité des essences devra être recherchée afin de créer des haies mélangées. Les haies monospécifiques sont à proscrire.

Une diversité de typologie de logements devra être recherchée allant du T2 au T5 tout en offrant des possibilités d'accession à la propriété (privé ou social) et également du locatif (privé ou social).

| Type | Proportions (%) | Fourchette de surface habitable (m ²) |
|---------|-----------------|---|
| T1bis | 0-5 | 35 |
| T2 | 20 - 25 | 45 à 50 |
| T3 | 35 – 40 | 65 à 70 |
| T4 | Max 30 | 80 à 90 |
| T5 et + | 1 à 5 | 95 et + |

La mise en place de porosités visuelles et piétonnes depuis les voies vers les cœurs d'îlot, l'Aussonnelle, l'espace naturel et agricole à l'ouest et l'espace de nature de proximité à l'est sera recherchée.

Les voies de desserte seront accompagnées d'espaces végétalisés et d'espaces réservées aux piétons et cycles.

Principes de qualité architecturale

Concevoir une majorité de logements traversants et à double orientation. Toute façade aveugle est à proscrire.

Encourager la diversité du bâti et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires...)

Une attention particulière sera portée à la qualité d'usage et de traitement des espaces extérieurs privatifs ainsi qu'à la séquence d'accès de la voie circulée au chez-soi.

Le traitement des limites intérieures au programme (entre espaces extérieurs privatifs) permettra d'allier qualité d'habiter (intimité notamment) et qualité environnementale (passages petite faune, strates végétales diversifiées).

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Proposer un réseau de fossés drainants via la création de noues paysagères le long des axes de circulation proposés

Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains et d'espaces de pleine terre sur le secteur.

Privilégier les essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation dans le cas de la création d'un espace vert.

Réserver des zones pour la végétalisation de pleine terre.

Les risques et nuisances

Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration de l'eau et le maintien d'espaces de pleine terre afin de faciliter la gestion des eaux pluviales.

Assurer un recul d'implantation des bâtiments vis-à-vis de la route de Seilh pour limiter l'exposition aux nuisances sonores.

Le confort climatique

Rechercher l'équilibre minéral/végétal des espaces publics, (voiries, placette... / squares, jardins, parcs...).

Préférer des matériaux de revêtement urbain : couleur claire (albédo élevé), forte émissivité, « cool materials » (attention au côté éblouissant)

Favoriser l'ombrage des espaces publics par la végétalisation et le choix du mobilier urbain.

Les opérations garantiront le confort climatique des espaces extérieurs (ombrage, matériaux, essences végétales...) et des logements (implantations, ventilation, protections solaires...) et favoriseront les économies d'énergies (compacité, orientations, ouvertures...).

Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, biomasse...) et concevoir des bâtiments aptes à accueillir des panneaux photovoltaïques en toitures (structures et orientations adaptées...).

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Néant

Déplacements modes actifs

Prévoir une connexion douce, type mail piéton, orientée nord – sud connectant le groupe scolaire Léonard de Vinci et le chemin des Couffignade.

Prévoir une connexion douce, type mail piéton, orientée est-ouest, connectant le secteur au centre-bourg historique via le chemin des Ecoliers.

S'assurer que chaque liaison ou desserte viaire bénéficie d'un traitement cohérent (même matériaux, même mobilier urbain, même couleurs...) sécurisé et continu des espaces piétons et cycles.

Desserte des terrains par les voies

Créer une nouvelle voie de desserte du secteur adressée sur la route de Grenade et la route de Seilh.

Des accès piétons aux opérations seront aménagés le long des continuités piétonnes recherchées.

Stationnement

Les espaces de stationnement de surface seront végétalisés et ombragés de manière effective (essence adaptée, ombre profonde, système racinaire compatible...). L'usage de matériaux perméables sera à privilégier afin d'en permettre un usage alternatif en cas de faible utilisation.

Une offre de stationnement visiteur à l'intérieur de l'opération sera à proposer.

Des bornes IRVE seront proposées sur les stationnements visiteurs.

Les stationnements sécurisés vélos liés aux opérations de logements sont accessibles aisément depuis l'espace public.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

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

Eaux pluviales

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.

Réseaux secs

Les projets doivent être raccordés aux réseaux secs.

Prendre en charge l'enterrement des réseaux en cas d'aménagement de linéaires de voirie. À minima, réaliser les réservations pour les différents réseaux (fibre, etc.) selon les normes 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.

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.

Phasage du projet






Sans objet.

----- 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 de service public

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 À VALORISER OU À CRÉER

-  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




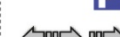
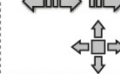
-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
-  Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

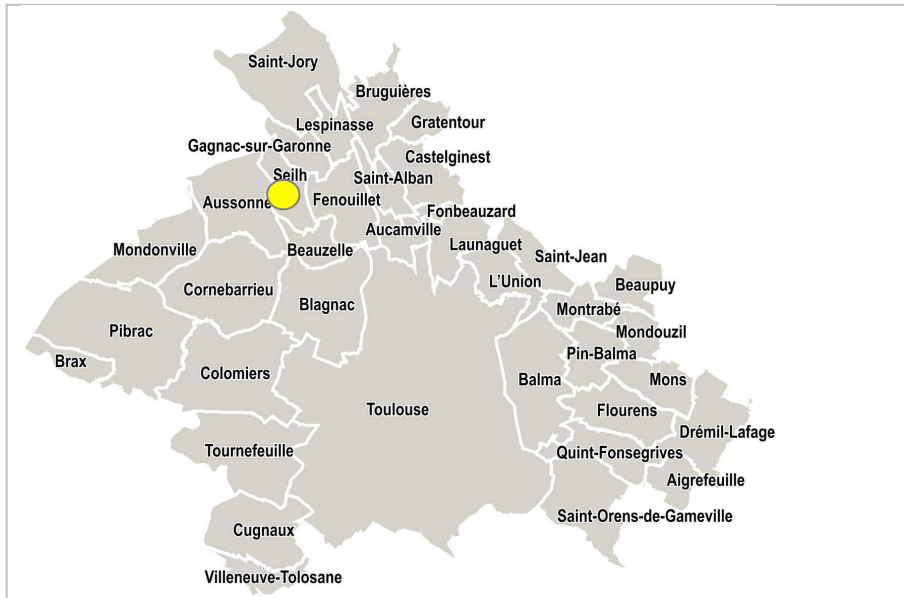
DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN

-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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





Situation

12.7 ha

Le territoire de l'OAP est situé entre la route de Grenade (RD2) à l'Ouest, nommée route de Toulouse dans la traversée de la commune de Seilh. Au Nord et au Sud, deux lotissements d'habitat individuel. A l'est, l'École de l'Annonciation et les berges de la Garonne. Le chemin du Percin voie structurante de Seilh du nord au sud traversant le site de projet sa partie Est

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

Développer un quartier dédié en premier lieu à l'habitat

En cohérence avec les objectifs du SCoT, et notamment avec le principe de cohérence urbanisme/transports,

Répondre aux objectifs du POA du PLUi-H

En promouvant la diversité, la mixité et la qualité des logements,

Proposer un modèle de développement alternatif au lotissement pavillonnaire

Pour des communes de 2ème couronne de l'agglomération toulousaine,

Créer un quartier convivial et animé

Organisé autour d'espaces publics de qualité, de commerces de proximité et de services, et favorisant les circulations douces,

Assurer la cohésion de ce quartier avec l'ensemble de la commune de Seilh

Dans la recherche d'un équilibre de centralité, notamment par l'intégration d'équipements communaux nécessaires à la vie de ce nouveau quartier, et rayonnant sur le Sud de la commune.

Objectifs

Assurer l'insertion paysagère et urbaine du quartier

Le projet a pour ambition d'urbaniser un nouveau secteur tout en l'intégrant au tissu urbain le bordant et en s'appuyant sur les structures paysagères existantes, notamment la haie et le fossé mère qui traversent le site.

Ainsi, la composition urbaine accorde une place privilégiée à l'eau et au végétal et des espaces publics et paysagers généreux relient les équipements du quartier.

La transition avec les quartiers pavillonnaires bordant le site du projet est ménagée par une hauteur bâtie faible (au maximum en R+1) et une typologie limitée : habitat individuel pouvant être accolés. A l'intérieur du quartier les hauteurs des bâtiments sont définies de façon à valoriser le parti pris d'aménagement. Ainsi, à proximité de la place centrale et dans la partie la plus proche de la RD2, les hauteurs bâties sont de l'ordre du R+3 et ponctuellement, à l'entrée du quartier en R+4.

Les espaces publics du quartier s'organisent autour du « Fil de l'eau », fossé mère directement relié aux falaises de Garonne.

L'objectif du projet, en valorisant la présence du « Fil de l'eau » à travers le quartier est de préserver ce lien au grand territoire du fleuve.

Ainsi, le long du « Fil de l'eau », un parcours se développe, depuis le cœur de quartier, son jardin et sa place, puis le long d'un cours avec la ligne de Garonne en perspective et enfin le long d'une grande prairie « inondable » en vue directe sur la ripisylve du fleuve.

A terme, la population du quartier Laubis est estimée à environ 1200 habitants. Au total, il est prévu la création d'environ 530 logements aux formes urbaines et aux typologies variées qui intégreront des logements sociaux. Des équipements publics (crèche, espace intergénérationnel, équipement ludo-sportif), des commerces et des activités tertiaires (bureaux, ateliers) complètent la programmation du quartier.

Privilégier les déplacements doux

Le projet privilégie les déplacements de proximité et particulièrement les déplacements piétons. Le futur quartier de Laubis pourra être traversé de part en part pour aller à l'école, aux commerces, pour se promener sans pour autant être directement confronté à l'utilisation de la voiture. De la contre-allée à la RD2 aux venelles piétonnes, plusieurs typologies de voies traverseront le quartier laissant à chacun le choix du mode et de l'ambiance du déplacement.

Diversifier les ambiances, marquer des gradations urbaines et structurer le quartier par des espaces publics hiérarchisés

Le plan d'ensemble est organisé en 4 bandes successives, orientées Nord-Sud. Elles correspondent à différentes séquences et ambiances, depuis la Route de Toulouse vers la Garonne, « de l'urbain au naturel ».

Le projet traduit cette gradation à travers une densité bâtie plus élevée sur la bande A (située côté route de Toulouse) que sur la bande B (située entre la bande A et le chemin du Percin). La bande C (située à l'Est du chemin du Percin) accueille uniquement des équipements (parking de l'Ecole de l'Annonciation et projet d'équipement sportif, équipements techniques...). Une prairie est créée dans l'épaisseur de la bande D (bande « naturelle » située entre la bande C et la Garonne).

Ces quatre bandes s'articulent autour d'une « colonne vertébrale » les traversant. Le tracé du fossé mère existant ; ce « Fil de l'eau » est conservé et est le support d'implantation des espaces publics majeurs du quartier. Les activités commerciales, tertiaires et artisanales y sont principalement regroupées.

Au croisement de ces deux grands principes de compositions urbaines se situent la place centrale du quartier, ouverte sur la ville tout en proposant des espaces d'intimité pour les habitants et visiteurs. A partir de ce point, l'intensité urbaine va en diminuant pour assurer la meilleure insertion possible du nouveau quartier dans son environnement.

Mettre en œuvre les conditions de rencontre en s'appuyant sur des typologies bâties existantes sur la commune

Le secteur aura une vocation principale d'habitat. Les typologies et formes d'habitat seront variées depuis la construction de petits collectifs jusqu'à la viabilisation de lots à bâtir, ou la construction de maisons de ville et d'habitats groupés.

La composition urbaine du projet vise à développer un modèle de développement alternatif à la maison individuelle au sein de communes de la 2ème couronne de Toulouse. Le travail sur la typologie de maison de ville exprime un des enjeux du projet : concilier une proportion importante d'habitat individuel avec une certaine densité. Cette typologie permet en outre une plus grande appropriation des logements et des espaces extérieurs des copropriétés par les habitants (les jardins extérieurs pourront être attribués à chaque futur occupant).

Le projet vise en outre à créer les conditions de rencontre et d'appropriation du quartier par les habitants. La rue, le seuil de l'habitation, sont autant d'éléments permettant de marquer une gradation entre l'espace public et l'espace privé, préservant ainsi l'intimité de chacun. C'est pourquoi, les façades principales des logements (collectifs comme individuels, intermédiaire ou sous forme de maisons de ville) seront orientées vers l'espace public.

Mixité fonctionnelle et sociale

Vocation des espaces

Il est prévu la création d'environ 530 logements aux formes urbaines et aux typologies variées. Des équipements publics (crèche, espace inter-générationnel, équipement ludo-sportif), des commerces et des activités tertiaires (bureaux, ateliers,...) complètent la programmation du quartier.

Un principe de gradation des typologies d'habitats sera mis en place entre les bandes A et B. La proportion de maisons de ville sera plus importante sur la bande B. L'habitat collectif se trouvera en majorité sur la bande A, le long de la Route de Toulouse et autour de la place centrale. Les lots à bâtir, pour des maisons individuelles, seront implantés aux franges du quartier, en liaison avec l'environnement bâti.

Une mixité générationnelle sera recherchée, par la création notamment d'un espace intergénérationnel au cœur du quartier.

Des services, des commerces, des locaux d'activité s'implanteront de façon privilégiée autour de la place centrale, en rez-de-chaussée, participant ainsi à la création de la centralité du quartier de Laubis. Également, d'autres commerces, services et locaux d'activité pourront s'implanter le long de la RD2, en pied d'immeuble.

La bande C, située à l'est du chemin du Percin, accueillera des équipements publics ou d'intérêt collectif (stationnement, équipements sportifs et techniques). L'implantation de ces équipements ouverts au plus grand nombre s'effectuera le long du chemin du Percin.

Une diversité de modes d'habiter sera recherchée (location, accession, social, privé).

Traitement des espaces partagés

Le principe de gradation se retrouve dans la continuité d'espaces publics le long du « Fil de l'Eau », qui est organisée en trois séquences, en trois espaces publics distincts correspondant à des ambiances et donc des usages variés, du plus urbain au plus naturel :

▶ La « Place de Laubis », place centrale, espace public majeur du quartier, support d'usages majoritairement dédiés aux piétons : placette commerciale, marché, jardin...

▶ Le « Cours des Ateliers », s'inscrivant dans la continuité de la « Place de Laubis », majoritairement dédié à un usage de loisir : pétanque, aire de jeux, promenade le long de la haie préservée du « fil de l'eau »...

▶ La « Prairie », au-delà du Chemin du Percin vers la Garonne, élément à l'origine technique (bassin de rétention des eaux de pluie), aménagée de façon à ce que les piétons puissent y accéder et s'approprier cet espace.

Le reste des espaces publics correspond aux voies et cheminements piétons qui desservent le quartier. Les trois axes Nord-Sud sont mis en évidence par des largeurs importantes et des plantations généreuses : alignements d'arbres sur la Route de Toulouse et le Chemin du Percin, haie préservée et prolongée sur l'Avenue du Fil. Les rues orientées Est-Ouest, plus étroites, sont plantées de façon plus diffuse. Les venelles offrent des raccourcis et une ambiance à l'échelle du piéton (éclairage plus bas, plantations de faible développement...).

Les aménagements sont réalisés dans le but de privilégier les cheminements doux, au sein du quartier et en liaison avec les quartiers environnants :

▶ Route de Toulouse : création d'une contre-allée le long de la route existante pour permettre la desserte du quartier (nombre de piquage sur la RD2 limité) tout en réservant des emprises suffisantes pour permettre à terme une requalification de la RD2.

▶ Chemin du Percin – tronçon sud : conservation dans le projet d'aménagement des éléments existants, chaussée notamment et réalisation des aménagements côté ouest du chemin du Percin : trottoir, stationnement, plantations...

▶ Chemin du Percin – tronçon nord : modification du tracé du tronçon nord du chemin du Percin afin de sécuriser l'ensemble des déplacements et faciliter les croisements des bus. Les usages de ce tronçon (stationnement, cheminements doux) prolongent ceux du tronçon sud. Le profil de ce tronçon est en continuité de celui du tronçon sud.

▶ Rue de desserte interne orientée Nord-Sud (« Rue du Fil ») : conservation, régénération et prolongement de la haie existante, création de larges trottoirs et d'une chaussée en sens-unique.

▶ Voies de desserte interne orientées Est-Ouest : création de voie de desserte en sens-unique, avec aménagement de trottoirs, de stationnements et mise en place de plantations.

▶ Venelles : création de venelles publiques orientées Est-Ouest permettant la desserte piétonne des lots et bordées d'une noue plantée permettant la préservation de l'intimité des jardins privés la bordant.

▶ Cours communes privées (lots de la bande B hors lots à bâtir) : création d'espaces partagés privés collectifs regroupant les stationnements ainsi que tout

équipements collectifs : jardin commun, locaux vélos, chaufferie collective, etc. Ces espaces seront plantés et aménagés comme de véritables espaces de vie commune (traversées visuelles et paysagères). Ils invitent à la rencontre entre voisins et à l'émergence d'une vie sociale animée à l'intérieur d'une copropriété.

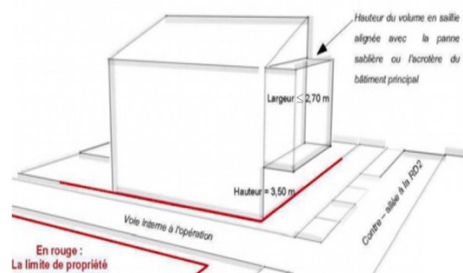


Illustration possible des cours communes et des principes de jardins intérieurs préservant l'intimité entre les logements

La façade de la plus grande longueur des constructions ou ensembles bâtis (dans le cas de constructions contiguës ou de constructions reliées par un édicule – coursives, escalier...) sera orientée Est-Ouest, c'est à dire perpendiculairement à la RD2.

En référence aux arcades couvertes communes dans la région toulousaine et afin de créer une façade urbaine le long de la route de Toulouse venant qualifier l'entrée de la ville de Seilh, le long de cet axe, le front bâti sera ponctué régulièrement en saillie. Ces volumes surplombant l'espace public participeront à améliorer la qualité de l'espace public, alors ombragé, et à créer une cohérence à l'échelle du quartier. Les bâtiments implantés le long de cet axe pourront alors comporter au moins un volume en saillie sur une partie de leur longueur côté route de Toulouse. Ce volume en saillie pourra avoir une profondeur de 2,70m maximum, et devra avoir une hauteur de 3,50m. La toiture de ce volume sera en cohérence et en harmonie avec le bâti principal auquel il est rattaché. Les volumes en saillie le long de la route de Toulouse sont composés de loggias terrasses, il ne s'agit pas de surface habitable.

La notion d'arcade, de galerie, de couvert se veut également présente au niveau de la centralité du quartier. Avec ces volumes en saillie surplombant le cheminement le long de la limite Ouest de l'opération, un cheminement couvert apparaît sur cet axe, et vient se retourner au niveau de l'entrée du quartier, la marquant tout d'abord, puis soulignant la place.



Principe de volumétries des saillies le long de la contre-allée à la RD2

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Les façades principales de logements (collectifs comme individuels, intermédiaires ou sous forme de maisons de ville) seront orientées vers l'espace public. Le positionnement des entrées sera soumis à l'avis de l'aménageur.

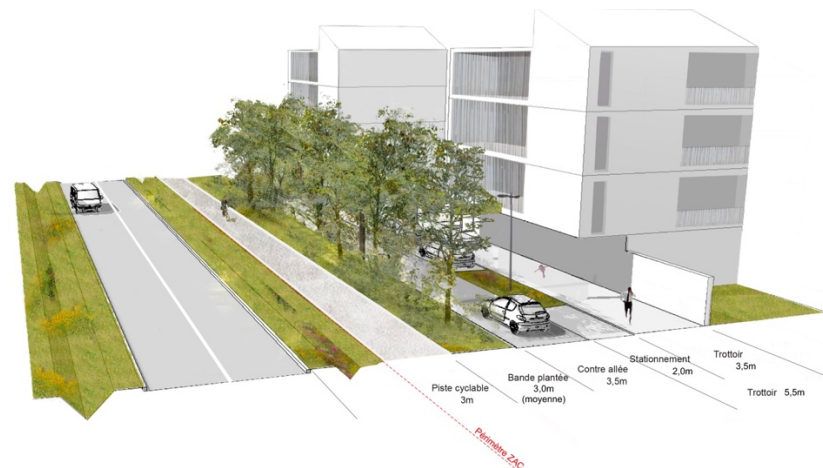


Illustration possible de l'aménagement de la façade urbaine sur la RD2

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :

Pour une meilleure intégration du projet architectural dans le projet urbain, des implantations différentes peuvent être possibles. Ces implantations devront être justifiées et soumises à l'avis de l'aménageur.

Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), les constructions seront implantées selon les règles suivantes :

Le long de toutes les voies et emprises publiques, les façades côté voie seront implantées parallèlement aux limites sur voies.

Le long de la RD2 et de sa contre-allée, toute construction devra s'implanter (type de limites n°1, sur le schéma ci-dessous), à une distance de 18m minimum de l'axe de la chaussée de la RD2 ou de l'axe du giratoire (axe prolongeant celui de la RD2) et en alignement de l'emprise publique.

Le long du chemin de Percin et de toute voie parallèle à cet axe (voies orientées Nord-Sud), toute construction sera implantée à l'alignement de l'emprise de la voie (type de limites n°1, sur le schéma ci-contre).

Le long de l'ensemble des voies perpendiculaires à la RD2 et au chemin de Percin (voies orientées Est-Ouest) :

Dans le cas d'une unité foncière comprenant des maisons individuelles telle que le prévoit la programmation sur les extrémités nord et sud du quartier, considérées comme "des franges" ; toute construction pourra être implantée soit à l'alignement de la voie sur un linéaire d'au moins 3,00 m, soit avec un retrait compris entre 6,00 m et 12,00 m par rapport à la voie (type de limite n°4). Aussi, dans le but de conserver une cohérence du projet urbain qui invite au découpage en lanière et à cette lecture d'une variation visible en façade, ce retrait peut varier ponctuellement et être admis si cela est justifié et soumis à l'avis de l'aménageur.

Dans le cas d'une unité foncière ayant une superficie supérieure à 500 mètres carrés et ne se situant pas aux extrémités nord et sud de l'emprise de la ZAC; toute construction pourra être implantée soit à l'alignement de la voie sur un linéaire d'au moins 3,00 m, soit avec un retrait tel que défini ci-dessous ;

- dans le cas d'une limite nord, ce retrait sera compris entre 1,50 et 3,00 m (type de limites n°2, sur le schéma ci-dessous),
- dans le cas d'une limite sud, ce retrait sera supérieur ou égal à 3,00 m (type de limite n°3, sur le schéma ci-dessous).

Également, dans le but de conserver une cohérence du projet urbain qui invite au découpage en lanière et à cette lecture d'une variation visible en façade, ce retrait peut varier ponctuellement et être admis si cela est justifié et soumis à l'avis de l'aménageur.

Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) pourra être admise. Elle doit être en cohérence avec le projet architectural à l'échelle de la parcelle, et en cohérence avec les espaces publics adjacents à l'échelle du projet urbain. Également, son implantation doit être justifiée et soumise à l'avis de l'aménageur.



Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

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 urbaine correspondantes à chaque programme.

Des hauteurs maximales de bâtiments seront mises en place, graduées en fonction du parti-pris de la composition urbaine et en lien avec l'urbanisation existante. Ainsi, conformément au document graphique, les bâtiments auront :

- ▶ En secteur d'intensification faible (jaune clair) : 7 m de hauteur maximum sans dépasser 2 niveaux soit R+1,
- ▶ En secteur d'intensification moyenne (jaune moyen) : 10 m de hauteur maximum sans dépasser 3 niveaux soit R+2,
- ▶ En secteur d'intensification moyenne à forte (jaune foncé et rose moyen) : 13 m de hauteur maximum sans dépasser 4 niveaux soit R+3,
- ▶ En secteur d'intensification forte (rose foncé) : 16 m de hauteur maximum sans dépasser 5 niveaux soit R+4.

Des dépassements de hauteur jusqu'à 1,50 m peuvent être admis, à condition que ces éléments fassent l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment :

- ▶ Pour des ouvrages indispensables ou nécessaire au fonctionnement du bâtiment, de faible emprise,
- ▶ Pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité,
- ▶ Pour l'acrotère dans le cas où il contribue à l'intégration des ouvrages, indispensables au bon fonctionnement du bâtiment et des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité.
- ▶ Pour la construction de charpentes ouvertes, de type pergolas, auvents ou claustras.

Il n'est pas fixé de hauteur spécifique pour les constructions en installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC). Les hauteurs de constructions seront mesurées sur sablière ou sur acrotère, à partir du niveau fini de l'espace public en pied d'immeuble dont l'altimétrie est la plus haute. Dans le cas où du stationnement enterré, semi-enterré ou en rez de chaussée sous bâtiment serait réalisé, le nombre total de niveaux ne comprend pas le volume consacré au parking.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Perspectives visuelles : Des perspectives visuelles sur la tour sarrasine de l'Ecole de l'Annonciation seront préservées depuis la place centrale, le choix des plantations et des hauteurs bâties devra être compatible avec cet objectif.

Ambiance végétale et plantation : Une ambiance végétale et champêtre liée à l'eau sera recherchée dans l'aménagement paysager des espaces publics et paysagers du quartier.

Les plantations seront d'essences locales et la végétation déjà présente sera préservée au maximum, tant sur les espaces publics que privés.

En entrée de quartier, sur la place centrale, un arbre-repère de grande taille sera implanté. Les espaces publics du « Fil de l'eau » sont considérés comme le cœur de quartier.

Ils seront largement ouverts aux usages possibles du quartier.

L'ensemble des voies du quartier, ainsi que la contre-allée à la RD2 et le chemin du Percin seront plantés d'arbres d'alignement d'essences variées dont le développement sera choisi en fonction du profil de la voie et de l'usage des bâtiments qui la bordent.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être répartis librement sur les aires de stationnement ou leurs abords immédiats.

Au sein des îlots de la bande B, hors des lots à bâtir, les places de stationnement seront regroupées au sein de parkings collectifs, et seront organisées de part et d'autre d'une allée orientée Nord-Sud, de façon à permettre la traversée piétonne de la parcelle.

Sur chaque unité foncière, à l'exception du secteur rose foncé (intensification urbaine forte), 20% au moins de la surface seront aménagés en espace de pleine terre (espace de terre meuble engazonné et/ou planté, pouvant comprendre les cheminements piétons perméables et ne comprenant pas les aires de stationnement et leurs surfaces de circulation, les piscines, les terrasses...).

Tout projet de construction d'habitat collectif ou semi-collectif (plus de deux logements) comportera une étude précise d'éclairage extérieur envisagé.

Clôtures

Deux types de clôtures pourront être autorisées sur le périmètre de l'OA :

▶ Soit un mur de clôture : traité avec soin, intégré à la composition d'ensemble et considéré comme le prolongement bâti de ces constructions, interrompu ponctuellement pour permettre la création d'ouvertures visuelles ou de portillons d'accès piéton qui peuvent être ajourés également

▶ Soit une clôture ajourée : réalisée en bois, en maille souple ou en serrurerie obligatoirement doublée d'une haie champêtre composée d'essences variées, telles que définies dans la palette végétale du cahier des prescriptions de la ZAC Laubis.

Si le projet comporte des clôtures, l'implantation et les hauteurs de ces deux types de clôtures sont localisées sur le plan schématique ci-après et définies ci-dessous (la hauteur de clôture se mesure par rapport au niveau fini des espaces publics). Pour une meilleure intégration du projet architectural dans le projet urbain, des types de clôtures différentes peuvent être admises, elles doivent être justifiées et soumises à l'avis de l'aménageur :

En limite séparative au sein d'une même unité foncière :

En limite latérale, la clôture est de type ajouré et d'une hauteur allant jusqu'à 1,50 m, elle peut être admise au-delà si elle est justifiée et soumis à l'avis de l'aménageur. La clôture peut être constituée d'un mur d'une hauteur de 2.10m, dans le prolongement du logement afin de protéger une terrasse.

En fond de parcelle, la clôture sera de type ajouré et hauteur allant jusqu'à 1,50 m, elle peut être admise au-delà si elle est justifiée et soumis à l'avis de l'aménageur. Pour marquer la spécificité de certains lots en frange de la ZAC (A01, A12, B01, B12), la clôture pourra avoir une hauteur de 1,80m.

En limite d'emprise publique :

Le long de la RD2, de sa contre-allée, du chemin du Percin et de toute voie parallèle (voies Nord-Sud), la clôture sera de type 1, c'est à dire constituée d'un mur d'une hauteur de 1,80 m maximum, Ce mur pourra mesurer 2,10m de haut dans le prolongement immédiat des logements, afin de protéger une terrasse extérieure (une terrasse maximum par logement bordant la limite d'emprise publique).

Le long des autres voies et emprises publiques (voies orientées Est- Ouest), la clôture sera de type 2, c'est à dire ajourée et d'une hauteur allant jusqu'à 1,50 m. Le long des aires de stationnement commun (cours communes) et autour des coffrets de raccordement aux réseaux du domaine public et boîtes aux lettres implantés en limite

de propriété, la clôture sera de type 3 et constituée d'un mur d'une hauteur allant jusqu'à 1,50 m. Pour une meilleure intégration du projet architectural au sein du projet urbain, l'implantation et la nature de cette clôture peuvent être différente à condition qu'elles soient justifiées et soumises à l'avis de l'aménageur.

Des clôtures différentes pourront être admises pour les SPIC (type 4).

Dans tous les cas, il est interdit de bâtir un mur continu sur l'intégralité de la limite sur voie (mur de clôture en alternance avec des clôtures ajourées).



Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Le confort climatique

Il sera recherché toute méthode constructive en matière d'économie d'énergie : privilégier notamment les orientations bioclimatiques afin de bénéficier des apports solaires passifs.

Desserte en transports en commun

Lignes et stations de transport en commun

Le site est desservi par la ligne de bus (Tisseo) n°30 (Fenouillet – Aéroport Toulouse Blagnac). Cette ligne propose notamment une correspondance vers la ligne de tramway T1, raccordant ainsi Seilh à Toulouse.

Les arrêts de bus se situent chemin de Percin.

Desserte des terrains par les voies et réseaux

Voirie

La desserte véhicules motorisés du quartier s'effectuera à partir de la Route de Toulouse (RD2) et du Chemin du Percin dont le tracé du tronçon sud est conservé.

Les rues de desserte à l'intérieur du quartier sont à sens unique et dessinent des boucles en forme de 8 de façon à éviter tout report de trafic de la RD2 sur le Chemin du Percin et inversement.

L'ensemble du quartier sera réglementé en zone 30.

Une piste cyclable est prévue le long de la RD2, il s'agit de la voie n°1 du REV (Réseau Express Vélo). Son prolongement permettra la réalisation d'un itinéraire cyclable à l'échelle communautaire. Une voie verte est prévue le long du Chemin du Percin, dans le prolongement de celle existante. Dans les rues internes, la chaussée est partagée entre automobilistes et cyclistes. La largeur de la chaussée (environ 3,50 m) autorise le contre-sens cyclable.

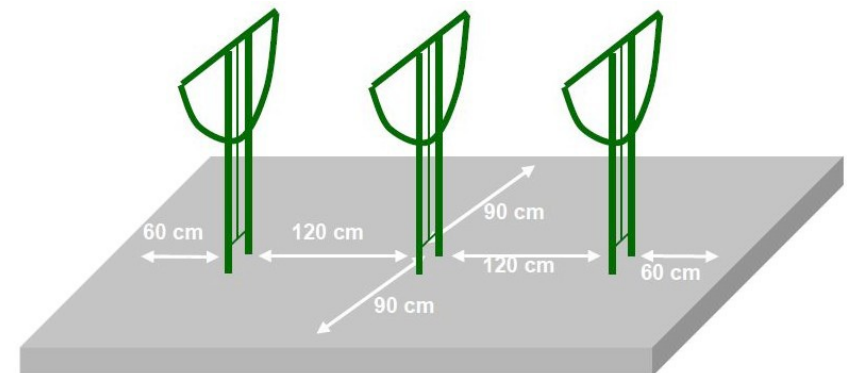
Réalisation d'un nombre suffisant de stationnement au sein du quartier, de façon à répondre à la demande des habitants et des usagers :

Stationnement public : création d'environ 150 places de stationnements publics, réparties le long des voies de desserte du quartier et un parking d'environ 40 places sur la place centrale.

Stationnement privé (résidentiel/activités/service) : le nombre de stationnements créés répondra à la réglementation du PLU. En dehors des lots à bâtir, les stationnements privés seront aménagés sous forme d'aires de stationnement communes : enterrées ou semi-enterrées pour les opérations de la bande A (une recherche de limitation d'emprise des rampes d'accès sera effectuée) ; au sein de « cours communes plantées » pour les opérations de la bande B ou sur emprise de la parcelle (lot à bâtir).

École de l'Annonciation ; le parking de l'École de l'Annonciation sera aménagé en respect des orientations paysagères indiquées ci-dessus.

Des stationnements vélos seront aménagés conformément au règlement du PLU. Afin qu'ils soient fonctionnels, ils devront respecter les dimensions explicitées dans le schéma ci-dessous.



Dimensionnement minimum des supports vélo

Réseaux

Eaux usées et eau potable : raccordement des flots sur le réseau de collecte d'eaux usées et eau potable du quartier, lui-même raccordé au réseau existant en périphérie.

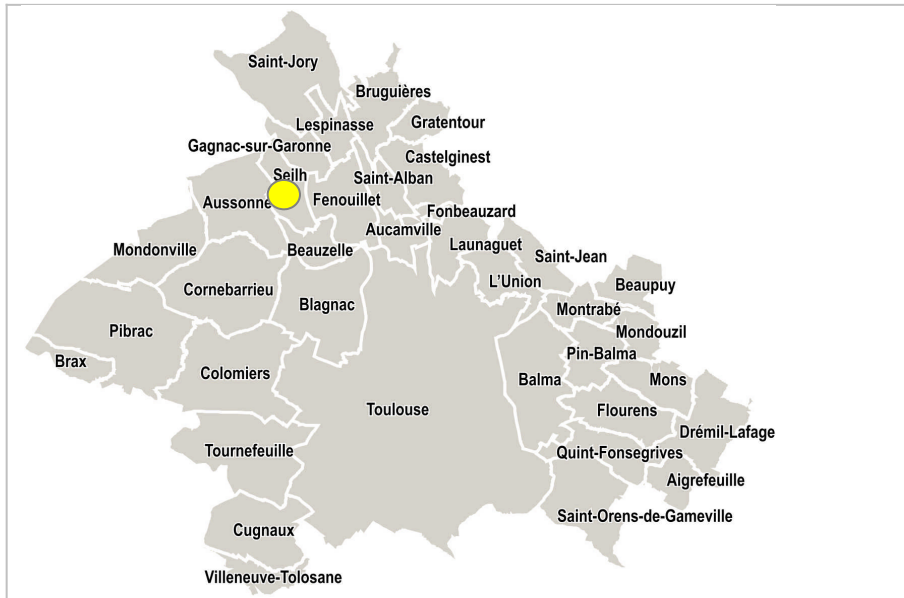
Eaux pluviales : un bassin de rétention/infiltration (bassins/noues), dimensionné pour une pluie d'occurrence trentennale, assurera la gestion des eaux pluviales des espaces publics du quartier. Le débit de fuite d'un maximum 10l/s.ha sera rejeté dans le fossé mère de Percin.

Les constructions devront contribuer à optimiser la gestion de l'eau pluviale sur l'ensemble du site. Pour limiter l'effet de l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou le stockage des eaux pluviales afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part et d'éviter la saturation des réseaux d'autre part, doivent être mises en œuvre. Un système de gestion des eaux pluviales (bassin/noue...) sera mis en place sur chaque unité foncière pour une pluie d'occurrence trentennale. Un débit de fuite maximum de 10l/s.ha pourra être rejeté dans le réseau collectif d'eaux pluviales.

Réseaux secs (électriques, telecom, gaz, éclairage public) : les réseaux secs seront enterrés. Les raccordements numériques devront prendre en compte le raccordement haut débit de l'ensemble des logements et équipements.

COMMUNE DE SEILH - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - LAUBIS





Situation

1.96 ha

Le territoire de l'OAP est situé sur la commune de Seilh, dans sa partie sud dans un secteur d'habitat diffus organisé le long de la RD 63, le chemin de Papou.

Il se situe dans un secteur à proximité d'un quartier en pleine mutation avec la ZAC de Laubis à l'Est et l'arrivée au sud du MEET et du tramway. Il est en contact direct avec la plaine agricole de Garonne.

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

Plusieurs enjeux doivent être pris en compte pour garantir une densification raisonnée du secteur, en adéquation avec son environnement proche et la sensibilité des lieux.

Le désenclavement du site et sa connexion avec les quartiers existants et en projet

Le site de l'OAP est majoritairement composé de terrains localisés en fond de parcelle, desservis par des allées privées. Seule la partie sud est directement desservie par l'impasse du Pré Fleuri.

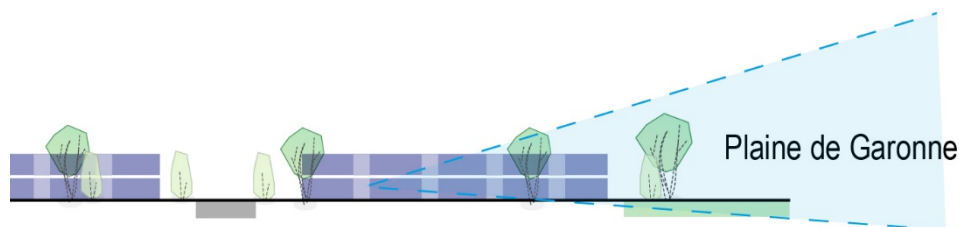
Le projet permettra de désenclaver le secteur et d'offrir une desserte à l'intérieur du site via un maillage viaire, en évitant tout fonctionnement en impasse. La desserte proposée sera efficace et permettra une économie de coûts et d'espace au profit d'espaces végétalisés ou de jardins.

L'urbanisation de ce site participera à la préfiguration d'un futur maillage vers l'Est, en direction du site Chapello et de la ZAC de Laubis. Une connexion modes doux devra être intégrée au secteur.

Grand paysage et nature de proximité

L'intégration des futures opérations résidentielles passe par l'inscription du quartier dans le paysage local et un traitement soigné de ses limites.

Un soin particulier devra être porté à la relation avec le grand paysage, plus précisément avec la plaine agricole de la Garonne. Des percées visuelles vers la plaine ainsi que la gestion de la limite entre le quartier et celle-ci seront des éléments à intégrer à la réflexion.



De plus, quelques haies bocagères et certains arbres remarquables sont observables sur le secteur. La préservation de ces éléments paysagers sur site sera un impondérable du projet à envisager.

De manière générale, une attention sera portée sur le traitement des limites afin d'assurer une transition la plus harmonieuse possible entre les espaces déjà urbanisés et le futur quartier.

Une densification raisonnée en lien avec son environnement urbain

Localisée au cœur d'un tissu à dominante pavillonnaire, l'urbanisation de ce site devra prendre en compte le caractère pavillonnaire des environs immédiats.

En ce sens, la densification de ces terrains devra être raisonnée afin d'assurer la meilleure intégration possible dans le fonctionnement interne du quartier.

Un travail particulier sur les formes urbaines devra être établi afin d'offrir une mixité de formes urbaines et de typologie de logements tout en assurant leur intégration avec le tissu bâti existant.

La gestion des eaux pluviales

Le site présente plusieurs fossés qui permettent aujourd'hui d'assurer l'écoulement naturel des eaux pluviales à l'échelle du secteur et au-delà.

Leur préservation et leur mise en valeur constitue un enjeu important à la fois sur le plan fonctionnel pour assurer la gestion de l'écoulement des eaux pluviales, mais également sur le plan paysager pour assurer un cadre de vie agréable aux habitants du quartier.

Ils pourront être la base d'une trame bleue autour de laquelle pourront s'articuler d'autres noues ou fossés.

La prise en compte de la ligne Haute Tension

Élément impactant fortement le paysage local, cette ligne Haute tension traverse le site de l'OAP du Nord-Ouest au Sud Est.

Celle-ci génère des servitudes et des contraintes qui devront être intégrées à la réflexion, avec, à minima une inconstructibilité en dessous de ces lignes HT et un recul de 5m des constructions (préconisation Rte) .

Une attention particulière devra être portée à cet ouvrage tant sur le plan esthétique que sur le plan sanitaire.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Logements : 65 à 70 logements sur l'ensemble du secteur

Traitement des espaces partagés

Affirmer des espaces partagés végétalisés de pleine terre ayant pour vocation à être des lieux de vie destinés majoritairement aux riverains et participant pleinement à la qualité paysagère du secteur.

Le traitement des espaces partagés assurera leur confort, leur diversité et leur polyvalence et s'inscrira dans un objectif d'aménagement vertueux (sobriété de conception, matériaux poreux...) .

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les haies bocagères ainsi les arbres de haute-tige sains existants et participant à la qualité paysagère du secteur seront préservés en considérant leurs emprises racinaires (y compris en phase chantier) .

Les circulations piétonnes envisagées seront accompagnées d'espaces plantés aux strates végétales diversifiées.

Une imperméabilisation minimale des espaces de pleine-terre sera recherchée.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à R+1 sur ce secteur (sans sous-combles) . Une variation de hauteurs de bâtiments pourra être recherchée afin d'assurer une bonne intégration urbaine : plus bas à proximité des quartiers pavillonnaires environnants, plus haut en cœur de secteur.

Une diversification des formes d'habitat pourra être recherchée (maison individuelle, maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, petit collectifs...) tout en " dialoguant " avec l'identité communale

L'implantation de logements individuels est à favoriser à proximité immédiate des habitations existantes, en périphérie de site, permettant ainsi l'implantation de proposer une densité plus importante en cœur de site.

L'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines sera évalué et atténué autant que faire se peut (ombres portées, co-visibilité et intimité...) .

Le traitement des limites séparatives permettra la préservation de l'intimité des logements existants et projetés. Elles seront végétalisées et auront une hauteur suffisante pour garantir l'intimité des opérations.

Une diversité des essences devra être recherchée afin de créer des haies mélangées. Les haies monospécifiques sont à proscrire.

Une diversité de typologie de logements devra être recherchée allant du T2 au T5 tout en offrant des possibilités d'accession à la propriété (privé ou social) et également du locatif (privé ou social) .

La mise en place de porosités visuelles et piétonnes depuis les voies vers les cœurs d'ilot et la plaine agricole de Garonne sera recherchée pour une participation du quartier à une qualité du cadre de vie général.

Un espace vert public sera créé en cœur de secteur. Il sera planté d'essences locales et aménagé de telle sorte qu'il soit à la fois un lieu de rencontres mais également un lot de fraîcheur à l'échelle du site.

La voie de bouclage interne sera accompagnée d'une noue arborée et d'espaces réservées aux piétons et cycles.

Le fossé existant bordant le site au nord devra bénéficier d'un traitement paysager de qualité intégrant à minima des plantations d'essences locales. Il sera également accompagné d'espaces réservés aux cheminements doux.

Un espace vert fermé devra être aménagé autour du pylône HT. Il s'agira d'une zone technique réservée à l'accès du pylône. Il devra néanmoins être aménagé de façon qualitative avec une véritable réflexion paysagère.

Principes de qualité architecturale

Concevoir une majorité de logements traversants et à double orientation. Toute façade aveugle est à proscrire.

Encourager la diversité du bâti et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires...)

Une attention particulière sera portée à la qualité d'usage et de traitement des espaces extérieurs privatifs ainsi qu'à la séquence d'accès de la voie circulée au chez-soi.

Le traitement des limites intérieures au programme (entre espaces extérieurs privatifs) permettra d'allier qualité d'habiter (intimité notamment) et qualité environnementale (passages petite faune, strates végétales diversifiées) .

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Conforter le réseau de fossés drainants par la création de noues paysagères le long des axes de circulation.

Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains et d'espaces de pleine terre sur le secteur.

Privilégier les essences végétales locales et diversifiées nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation dans le cas de la création d'un espace vert.

Réserver des zones pour la végétalisation de pleine terre.

Les risques et nuisances

Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration de l'eau et le maintien d'espaces de pleine terre afin de faciliter la gestion des eaux pluviales.

Prendre en compte la présence de la ligne HT sur le site par la création d'une zone verte réservée à son entretien au pied du pylône et en proscrivant toute implantation de constructions sous les lignes HT.

Le confort climatique

Rechercher l'équilibre minéral/végétal des espaces publics, (voiries, placette... / squares, jardins, parcs...).

Préférer des matériaux de revêtement urbain : couleur claire (albédo élevé) , forte émissivité, « cool materials » (attention au dé éblouissant)

Favoriser l'ombrage des espaces publics par la végétalisation et le choix du mobilier urbain.

Les opérations garantiront le confort climatique des espaces extérieurs (ombrage, matériaux, essences végétales...) et des logements (implantations, ventilation, protections solaires...) et favoriseront les économies d'énergies (compacité, orientations, ouvertures...) .

Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, biomasse...) et concevoir des bâtiments aptes à accueillir des panneaux photovoltaïques en toitures (structures et orientations adaptées...) .

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Néant

Déplacements modes actifs

Prévoir une connexion douce vers l'Est en direction de la ZAC de Laubis via le site de Chapello.

Prolonger, sécuriser et rendre confortables les cheminements piétons et cycles au cœur du périmètre de projet et entre celui-ci et les quartiers voisins.

S'assurer que chaque liaison ou desserte viaire bénéficie d'un traitement cohérent (même matériaux, même mobilier urbain, même couleurs...) sécurisé et continu des espaces piétons et cycles.

Desserte des terrains par les voies

Créer une nouvelle voie de desserte du secteur adressée sur le chemin Bel Air. Des accès à sens unique pourront être envisagés au nord et au sud du secteur. Des accès piétons aux opérations seront aménagés le long des continuités piétonnes recherchées.

Stationnement

Les espaces de stationnement de surface seront végétalisés et ombragés de manière effective (essence adaptée, ombre profonde, système racinaire compatible...). L'usage de matériaux perméables sera à privilégier afin d'en permettre un usage alternatif en cas de faible utilisation. Une offre de stationnement visiteur à l'intérieur de l'opération sera à proposer. Des bornes IRVE seront proposées sur les stationnements visiteurs. Les stationnements sécurisés vélos liés aux opérations de logements sont accessibles aisément depuis l'espace public.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

Les projets doivent être raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées. Il n'est pas certain que l'ensemble des ilots de l'OAP puissent se raccorder gravitairement sur le réseau existant chemin de Bel Air. La mise en œuvre d'un poste de refoulement ou de relevage pourrait être nécessaire.

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

La mise en place d'un poteau incendie sera à prévoir dans le projet, idéalement situé en cœur de secteur pour une meilleure efficacité.

Eaux pluviales

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.

Réseaux secs

Les projets doivent être raccordés aux réseaux secs. Prendre en charge l'enterrement des réseaux en cas d'aménagement de linéaires de voirie. minima, réaliser les réservations pour les différents réseaux (fibre, etc.) selon les normes 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.

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.

Phasage du projet






Sans objet.

--- 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 de service public

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 À VALORISER OU À CRÉER

-  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

DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN

-  Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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

