Plan Local d'Urbanisme



Toulouse

Quartier Guilhermy - Projet de construction d'un gymnase

Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 10/04/2025

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3B – OAP de type aménagement

- OAP « Guilhermy »

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

GUILHERMY

107 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulouse Métropole ;
- dans les secteurs de démocratie locale 6.2 « Pradettes – Lardenne – Basso Cambo » et 6.4 « Saint-Simon » au sud-ouest de la ville de Toulouse ;
- dans le périmètre d'influence du futur transport en commun en site propre « Voie du Canal Saint-Martory » (VCSM) ;
- à proximité du quartier Saint-Simon et des communes de Tournefeuille et Cugnaux.



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Un quartier mixte :** La création d'un quartier mixte est privilégiée. Il s'agit tout d'abord de conforter la vocation résidentielle du secteur de Guilhermy. Dans le périmètre proche du futur transport en commun en site propre, il est privilégié une logique de renouvellement urbain et de diversification des formes urbaines, en particulier autour de la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire et de la voie bde desserte qui lui est liée. A dominante habitat, ce secteur pourra accueillir au moins un équipement public, des commerces de proximité et des services. Par ailleurs, il convient de pouvoir conforter la dominante économique déjà partiellement constituée le long de la rocade Arc en ciel (boulevard Eisenhower).
- **Equipements publics, activités :** Equipements à créer : le projet devra permettre l'implantation d'équipements publics rendus nécessaires pour l'accueil de futurs habitants mais aussi pour satisfaire les besoins des populations actuelles du quartier Guilhermy et Saint Simon. L'OAP identifie les secteurs pour la réalisation d'équipement publics. D'autres équipements dont l'implantation peut être intégrée à des bâtiments à usage d'habitat ou économiques peuvent être réalisés.
- **Equipements existants :** Il s'agit aussi de définir des orientations concernant la desserte de la base de loisirs de la Ramée depuis Eisenhower. L'accessibilité de cet équipement communautaire structurant à l'échelle de l'agglomération doit être confortée et qualifiée. Il s'agit aussi de préciser les conditions d'implantation d'un nouvel équipement à terme sur ce secteur.
- **Principes patrimoniaux et paysagers :** Sur un territoire qui connaît une dynamique de développement et d'urbanisation soutenue, il s'agit de proposer une alternative à la densification urbaine à travers la mise en place d'une structure paysagère pérenne qui définisse des principes de développement et de composition urbaine de Guilhermy. Les pourtours de l'infrastructure de transports en commun sont le support de la création d'une nouvelle trame paysagère. Cet espace ouvert pourra être le support d'aménagements légers. L'ensemble de ces programmations doit permettre de maintenir l'identité de faubourg le long du chemin de Guilhermy. Enfin le long de la rocade Arc en ciel, il convient de préserver des terrains afin d'y encadrer la constructibilité, notamment autour de la future infrastructure VCSM, et d'éviter un front urbain bâti continu. Un schéma directeur réalisé par la communauté urbaine précisera ces principes d'aménagement, leur qualification gabarits et nature (publics, privés…).

Principes de composition urbaine

- **Maillage** : le maillage ainsi que les conditions de desserte doivent être confortés préalablement à l'engagement ou à la poursuite de l'urbanisation du secteur Guilhermy. Les voies à conforter ou à créer sont :
  - soit repérées par le présent schéma de l'OAP en identifiant les voiries à réaliser ou à conforter
  - soit par l'institution d'outils réglementaires de type « emplacement réservé » ou « servitude pour voirie. Le désenclavement du secteur, grâce à la création d'une voie depuis le chemin de Guilhermy et la servitude qui lui est liée, est un préalable à l'urbanisation de ce secteur car représentant l'une des composantes majeures du projet. Le positionnement de cette voie impactera le moins possible les parcelles privées limitrophes sur lesquelles un habitat de type individuel groupé et intermédiaire est privilégié. Il est souhaitable que l'urbanisation de ce sous-secteur intervienne après celui des parcelles de l'impasse Las Brugues dont le désenclavement est prioritaire du fait de la réalisation d'équipements publics.
  - Afin de ne pas augmenter les conflits d'usages sur la route de St Simon, certains accès identifiés initialement sont supprimés. Le chemin de Licard et surtout Guilhermy ont vocation à assurer la desserte du secteur.

Principes de composition urbaine

- **Principes de traitement des espaces partagés :** La création d'espaces publics est un enjeu important de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'identification de trames vertes au sein de l'OAP constitue un des éléments de composition du projet. Elles permettent l'implantation d'aménagements publics à l'échelle du quartier. Elles sont associées à la requalification de voies anciennes ou nouvelles pour caractériser les espaces publics.
- **La création d'un nouvel espace à dominante piétonne en lien avec le groupe scolaire** est à réaliser depuis le chemin de Guilhermy, l'impasse de Las Brugues étant insuffisante dans son dimensionnement actuel.
- **La création de voiries et réseaux est rendue nécessaire pour le développement urbain du secteur,** répondre au déficit d'équipements existants et favoriser l'accès modes doux aux équipements publics et aux transports en commun.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Principe d'intensité faible : de 0 m à 12.50 m environ**
- **Principe d'intensité moyenne : de 0 m à 18.50 m environ**
- **Principe d'intensité forte : de 0 m à 25 m environ**

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

Orientations programmatiques

Programme prévisionnel estimatif :

- Une diversité de logements (privés, sociaux, location, accession) et de typologies sera recherchée.
- Une production tertiaire de certaines activités et services d'environ 10 ha.
- Au moins un groupe scolaire, et un autre équipement à terme.
- Une voie nouvelle permettant le désenclavement de la partie sud de l'OAP Guilhermy, et prolongeant l'impasse Deloume et la rue Simone Signoret avec un débouché sur le chemin de Licard.
- Une extension de l'emprise de l'OAP dans son angle Nord-Ouest permettra de développer et qualifier l'entrée vers la base de loisirs de la Ramée et le golf.
- Un confortement de la vocation d'habitat dans le secteur compris entre l'impasse de Guilhermy et le chemin de Guilhermy devra permettre d'éviter le développement et l'implantation d'activités devant trouver une localisation préférentielle autour de l'avenue du Général Eisenhower.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les voies actuelles doivent être localement requalifiées mais aussi complétées** par la réalisation de voies nouvelles afin de permettre la desserte des secteurs résidentiels existants et à venir. C'est le cas de l'impasse Harchenko depuis le chemin de Guilhermy ou encore la desserte nouvelle de la rue Simone Signoret et Tino Rossi depuis le chemin de Licard. Concernant les secteurs d'urbanisation futurs actuellement non desservis, il est donc programmé de réaliser des voiries de desserte adaptées. Ces voies ont vocation à desservir principalement les futurs secteurs d'habitat. Elles n'ont pas de fonction de transit au-delà du quartier. Parmi ces voies nouvelles, la création du prolongement de l'impasse Las Brugues vers le chemin de Guilhermy est rendue nécessaire. La réalisation de cette voie sera réalisée en cohérence avec le projet de bus en site propre dans une logique de compacité des infrastructures. En liaison avec celle-ci, un nouvel accès est programmé vers le giratoire existant de la VCSM. Son implantation et son emprise seront définies ultérieurement afin de ne pas impacter directement les bâtiments des activités économiques existantes, et de ne pas obérer leur maintien sur site.

  Il convient de souligner que le projet de réalisation de la voirie VCSM du Conseil Général, dans son traitement et son insertion actuelle, ne constitue pas une voirie de desserte du secteur de Guilhermy. La réalisation d'une infrastructure à terme en tant que liaison entre Cugnaux et Toulouse doit être préservée, et est intégrée dans l'OAP sur les bases du dossier. L'OAP permet d'identifier à ce stade les enjeux de maillage nécessaires à la réalisation de cette voie vers le boulevard Eisenhower, mais à moyen terme. Des évolutions seront possibles et un principe de réservation sera à définir sur ce secteur dans le cadre de la réalisation du schéma d'aménagement.

Orientations paysagères

- **Le canal Saint-Martory sera préservé et mis en valeur** en limitant toute possibilité de construction de bâtiment ou d'aménagement entraînant une forte minéralisation des sols ou touchant aux espaces de pleine terre. Des interventions visant à conforter la trame paysagère par des plantations sont admises dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble.
- **Les formes urbaines, à proximité du chemin de Guilhermy, devront participer au maintien d'une trame de faubourg**, particulière à ce secteur, et constituant son identité. La constructibilité sera encadrée. Un paysagement ou un maintien des espaces verts est souhaité. Le canalet du ruisseau le long du chemin de Guilhermy doit être protégé : il peut faire uniquement l'objet d'aménagements ponctuels visant à conforter les espaces publics et/ou les plantations. Sa fonction hydraulique est à maintenir.
- **La porte d'entrée de la base de loisirs de la Ramée est qualifiée en maintenant une trame verte** où seule sera admise la réalisation d'équipements rendus nécessaires à la réalisation d'un équipement public. Des perméabilités visuelles sont à maintenir dans tous les cas.
- **Un projet d'ensemble « plan paysager » devra être réalisé sur l'ensemble des terrains destinés à être urbanisés** afin d'en souligner la cohérence d'ensemble. Les alignements d'arbres remarquables intégrés au projet d'ensemble seront préservés.
- **La trame bocagère identifiée (secteur de Las Brugues) est à maintenir ou à reconstituer**. Tout impact direct ou indirect devra faire l'objet d'un plan paysager de détail précisant l'impact éventuel et les mesures compensatoires prévues.
- Les éléments relatifs au patrimoine bâti sont à préserver localement. Le classement en Elément Bâti Protégé (EBP) de la Demeure de Guilhermy fait partie intégrante du projet de l'OAP. Ainsi, les éléments bâtis et les espaces environnants et plantés sont à préserver pour cet ensemble situé impasse des Réfractaires et Maquisards.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voirie :

- De façon générale, **les voies en impasse seront évitées** de façon à limiter les enclavements. Un schéma d'ensemble sera réalisé. L'exécution des voiries peut être phasée.
- L'OAP intègre l'insertion de la VCSM voie routière, à savoir une voirie routière qui traverse mais ne dessert pas le futur quartier Guihermy.
- Dans un souci de cohérence de forme urbaine et de fonctionnement, **il est envisagé que certaines voiries existantes soient ponctuellement reconfigurées** afin de répondre aux nouvelles exigences de déplacement, en complément de celles mentionnées précédemment. Ponctuellement pour renforcer et mailler les voiries et/ou réseaux, des initiatives pourront être engagées par la collectivité.
- La création de carrefours d'accès en compatibilité avec le projet VCSM est rendue possible.
- **Une future voie de liaison prolongeant les voies Deloume et Simone Signoret est programmée** afin de désenclaver la partie sud de l'OAP Guilhermy. A ces fins, l'ensemble des parcelles situées à la fois entre la route de Saint-Simon, le rue Simone Signoret et le chemin de Licard et en continuité immédiate de la servitude permettant la création de ladite voie, sont à considérer comme non desservies en l'état. La réalisation d'une voie nouvelle de desserte est une condition à la réalisation de l'aménagement de la partie sud de l'OAP Guilhermy.

Réseaux :

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

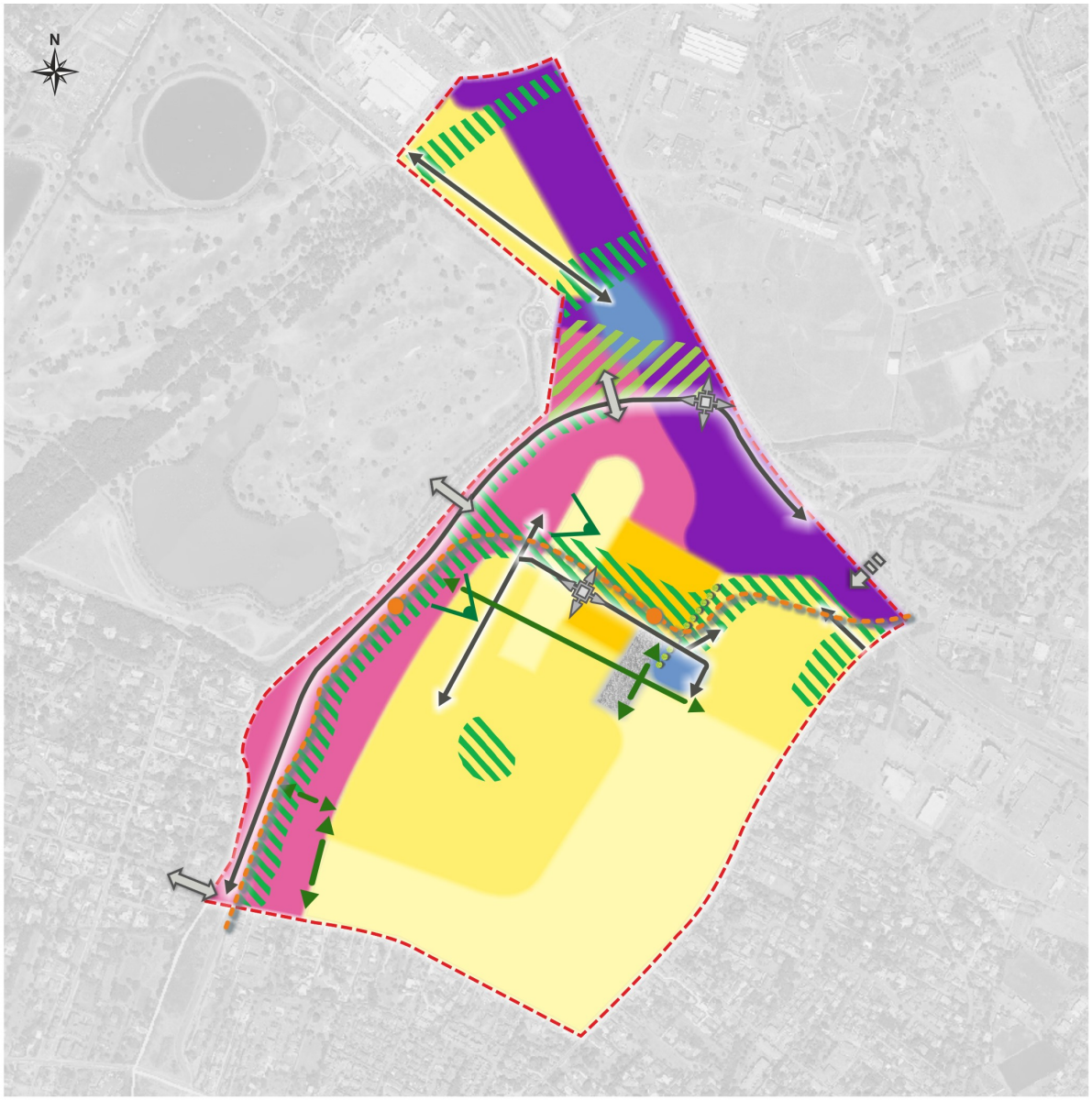
- Liaison et/ou desserte
- Liaison mode doux
- Ligne et station de transports en commun en site propre

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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



Plan Local d'Urbanisme



Quartier des Izards – Trois Cocus

Mise en compatibilité

approuvée par arrêté préfectoral du 23/01/2024

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3B – OAP de type aménagement

- OAP « Les Izards – Trois Cocus »

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

IZARDS TROIS COCUS

84 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle territorial Nord de Toulouse Métropole ;
- dans le quartier 3.3 « Trois-Cocus – Borderouge – Croix-Daurade – Paleficat » de la démocratie locale de la commune de Toulouse ;
- entre le périphérique (A62) au Nord,le quartier de la Vache et la voie ferrée Toulouse-Bordeaux au Sud, le quartier de Lalande à l'Ouest et le quartier de Borderouge à l'Est ;
- desservi par la station de métro ligne B « Trois Cocus », à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ».



Enjeux

- **Mener le renouvellement urbain** de la Cité des Izards, de la Cité Blanche et de la Cité des Violettes et accompagner la réhabilitation des résidences Chamois et Micouleau, pour unir ces différents ensembles dans un même quartier cohérent créant ainsi une nouvelle mixité sociale.
- **Maintenir et développer une activité agricole urbaine** dans la commune de Toulouse.
- **Relier le quartier et les quartiers avoisinants** : Constituer sur les franges de Borderouge et de Lalande une transition construite pour, d'une manière générale, offrir plus de liens avec les quartiers voisins et intégrer le tissu urbain existant.
- **Constituer des continuités urbaine**s dans les différentes parties du quartier : chaque composante n'est plus une entité distincte des autres mais trouve des continuités dans la forme, l'espace public et le paysage au sein du quartier.

Objectifs

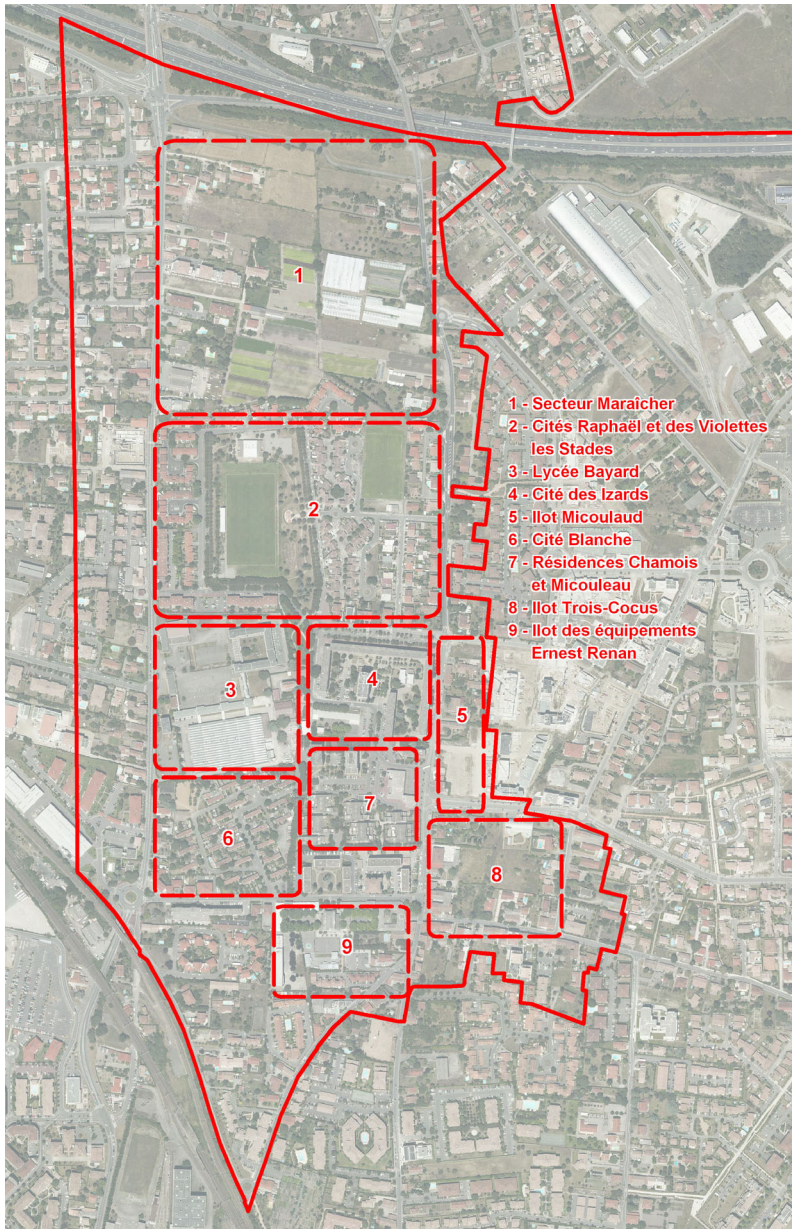
article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Enjeux

- **Habiter l'ossature verte** : Compléter les espaces publics de l'ossature verte du quartier par des constructions (dans l'axe nord-sud structurant) s'intégrant dans un schéma plus large à l'échelle métropolitaine.
- **Réaménager un cœur de quartier** : Elargir la place Micoulaud et intensifier ses abords pour créer un centre de quartier animé tout en conservant le caractère villageois. La place se re-fabrique par ses nouvelles façades et trouve des prolongements à l'ouest de la bibliothèque vers la résidence des Chamois et la Cité des Izards, et vers le quartier de Borderouge (espace public fortement revalorisé dans son caractère et son périmètre).
- **Fabriquer un réseau équilibré d'espaces publics passants** (places, placettes, parvis, plateaux, cours, jardins, allées…).
- **Répartir les types de logements :** les constructions seront généralement de type collectif sur les limites bordant l'espace public pour retrouver un caractère intermédiaire (habitat dense individualisé) sur les arrières des parcelles.



Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Renforcement de l'intensité urbaine autour du métro, tout en maintenant le caractère villageois du quartier**, le quartier dit « Izards - Trois Cocus » étant un quartier populaire, multiculturel qui, depuis le XIXe siècle et l'urbanisation des faubourgs de Toulouse, s'est intensifié de manière importante en lieu et place de nombreuses exploitations maraîchères.
- **Maintien et réhabilitation d'une partie du patrimoine social existant**
- **Valorisation du patrimoine agricole et bâti** (fermes maraîchères, Toulousaines…) en protégeant un grand nombre de constructions de caractère* au sein du projet (par exemple le renouvellement urbain le long du chemin des Izards, sur l'îlot « Trois Cocus », pourra intégrer la maison « Fondecave », au 2 chemin des Izards, à des constructions neuves).
- **Constitution d'une ossature verte**
  - structurant le quartier à l'échelle métropolitaine et fabriquant localement un milieu habité, fait de continuités douces, d'espaces de proximités tant publics que privés
  - confortant la richesse paysagère existante du quartier : les exploitations agricoles au nord, les terrains de sport, l'axe planté nord-sud existant accompagnant la voierie, l'histoire des jardins individuels domestiques tels que ceux de l'ancienne « cité jardin » de la Cité Blanche…. Transversalement à cette ossature, le réseau des cheminements sera conforté pour reconnecter le quartier à Borderouge Lalande et La Vache.
- **Renouvellement et intensification du cœur du quartier autour du métro** pour une ville intense au centre et au sud : le commerce sera maintenu et renforcé pendant que l'offre d'habitat sera régénérée avec plus de mixité.
- **Développement d'une ville nature au nord** par l'ouverture des espaces agricoles sur le quartier tout en confortant et développant l'activité maraîchère existante en compatibilité avec un développement mesuré d'habitat sur ses franges.
- **Affirmation de l'ensemble de la voirie comme un espace public riche d'usages** qui structure et relie les nouveaux espaces publics créés sur l'ensemble du quartier, du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Le cœur du quartier autour de la station de métro Trois Cocus et ses espaces publics ponctués de cheminements piétons-cycles offriront des liaisons avec la Cité blanche au sud ouest, avec la Cité des Violettes et le secteur maraîcher au nord et enfin avec les franges de Borderouge à l'Est. Il deviendra ainsi une centralité articulant les différentes entités du quartier aujourd'hui sectorisées. Chacune des parties de l'espace public, de la place majeure à la venelle de desserte, participera au même ensemble.

Principes de composition urbaine

- **Création de plusieurs nouvelles voies transversales de desserte locale :** au nord contre la rocade, au sud de la zone maraîchère ainsi qu'au nord de la Cité Blanche. La liaison à créer entre la place Micoulaud et la route de Launaguet, à travers les résidences Chamois et Micouleau et la Cité Blanche, permettra de désenclaver et apaiser le coeur du quartier, en améliorant la circulation automobile et favorisant les déplacements des piétons et des cyclistes.
- **Equipement du quartier et réinvestissement ou réutilisation des lieux et équipements délaissés**.
- **Amélioration du quotidien** au travers d'actions réalisées à court terme (espaces publics, équipements, mobilités…) s'inscrivant dans une première transformation du quartier et une forte démarche sociale.
- **Répartition des dominantes d'habitat collectif au Sud et au centre** créant un cœur de quartier attractif. Au nord construire des logements intermédiaires et ponctuellement des collectifs profitant des vues dégagées sur le cœur des espaces agricoles.
- **Développement d'une diversité de formes urbaines** conjuguant caractère villageois et intensité d'un quartier attractif, et fabriquant des continuités entre chacun des fragments du quartier
- **Recherche des formes urbaines et architecturales diversifiées sur l'ensemble du périmètre de l'OAP** :
  - des **bâtiments formant des cours ouvertes** sur un paysage proche, par exemple sur des secteurs s'ouvrant sur un paysage plus ouvert le long des stades ;
  - des **bâtiments en lanières** offrant des venelles et des cours de dessertes, en liaison notamment avec le tissu individuel existant ;
  - des **bâtiments formant des groupes (séries, peignes, plots groupés, redents…)** sur des parcelles offrant un paysage immédiat en continuité avec celui de l'espace public,
  - des **bâtiments mixtes associant des formes différentes** issues de ce vocabulaire commun avec, par exemple, un bâtiment pouvant présenter une émergence formant un plot et sur ses ailes, avoir des caractéristiques de lanières de type intermédiaire) ;
  - des **bâtiments repères ou jalons plus remarquables,** caractérisant un lieu particulier dans le quartier tel qu'un angle de rue, un espace public emblématique (entrée de quartier, parvis, placette), une perspective…

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Variation, mesure et équilibre des formes urbaines, en fonction des secteurs de l'OAP :**
  - des formes **d'îlots ouverts et tramés au caractère urbain** (Cité des Izards) fabriquant des cœurs d'îlots plus intimes ;
  - des formes **d'îlots de type « parc habité » offrant des continuités paysagères** (Cité Blanche, Cité des Violettes…)
  - des formes d'îlots qui associent des alignements batis sur rue ponctuellement discontinus et des constructions en bandes dans le cœur d'îlot. Variation des volumes bâtis à l'échelle des îlots de construction : à l'intérieur d'un même îlot des hauteurs diverses cohabiteront au même titre que le collectif et l'individuel. **Sur les opérations de reconstruction de la Cité Blanche par exemple, les retraits du bâti par rapport à l'espace public seront compris entre 0 et 2 mètres.** Cela permettra, notamment de redécouper le linéaire des façades pour atténuer le caractère collectif des bâtiments, de créer des redents pour offrir plus de vues depuis les logements et profiter de doubles orientations, de créer des accès plus intimes aux logements individuels, d'installer des protections végétales pour les logements en-rez-de-chaussée et/ou de mettre à distance de la rue sans réduire l'espace extérieur au cœur des ilôts, qui resteront ainsi ouverts et aérés.

Au sein des ilôts de la Cité Blanche, l'emprise au sol sera globalement limitée à 55%, afin de mieux optimiser la disposition des constructions en tenant compte de la géométrie complexe des parcelles ou des contraintes de constructibilté techniques ou règlementaires, de mieux contraster les hauteurs des bâtiments d'un ilôt et limiter les ombres portées, d'offrir plus de diversité typologique (mixité entre des logementscollectifs, intermédiaires et individuels groupés) et architecturale, de dégager en cœur d'ilôt des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensolleillés. **L'emprise au sol pourra être portée à 60%** dans les cas où les débords de façade (balcons, bandeaux …) ou toitures des stationnements semi-enterrés, limitées à une hauteur de 1.5 mètres par rapport au terrain naturel, seront végétalisées.

* 15 rue des Chamois / 3 et 5 chemin d'Audibert / 192, 195, 199, 201, 206, 217 route de Launaguet / 2, 70, 76, 79, 82, 89, 97 chemin des Izards /177, 198 rue Edmond Rostand / 150, 164, du 165 au 171 chemin de Lanusse

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : de 6,5 à 14,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : de 6,5 à 25 mètres**

- **Les secteurs d'intensification forte** au cœur du quartier, autour du métro le long du chemin des Izards, sur la Cité des Izards, les résidences Chamois/Micouleau, les copropriétés du chemin d'Audibert et la Cité Blanche.
  - **La Cité des Izards** : Les constructions nouvelles permettront de retrouver des hauteurs intermédiaires par rapport à l'existant avec des émergences ponctuelles en R+6 et très ponctuellement en R+7
  - **Le Chemin de Izards** sur les franges de Borderouge : Des alignements seront recherchés en bordure de voierie pour structurer la traversée du quartier.
  - **La Cité Blanche** : le niveau d'intensification proposé permettra d'exploiter au mieux et de façon homogène la variation des hauteurs . Une grande diversité de situations sera présente au sein de chaque ilôt, accordant ainsi une offre de logement diversifiée (collectif/intermédiaire/individuel) adaptée à la recherche de mixité et aux besoins des habitants.

  Sur les opérations de reconstruction de la Cité Blanche par exemple, les hauteurs des bâtiments seront comprises entre 6.5 mètres (R+1) et 14.5 mètres (R+5) avec des émergences ponctuelles à 17.5 mètres(R+6). Cela permettra notamment de créer des stationnements semi-enterrés, de surélever les logements par rapport à l'espace public pour les protéger des vues, de limiter les vis-à-vis entre les logements, de ménager des perspectives à travers les bâtiments entre l'espace public et les cœurs d'ilôt, de dégager en cœur d'ilôt des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensoleillés. Une seule émergence ponctuelle en R+6 sera permise sur chaque ilôt, soit un seul bâtiment, à raison de 30% maximum de l'emprise au sol totale, et à condition qu'il ne porte ombre sur le cœur d'ilôt que pour une seule orientation (cela ne pourra donc pas concerner les bâtiments au Sud des lots donnant sur la « boucle verte »). Cette émergence ponctuelle ne pourra être envisagée qu'au profit d'une réduction de la hauteur sur une autre partie du lot ou du bâtiment.

Vocations et typologies

  - De manière générale, le fond des parcelles présentera une décroissance des hauteurs permettant de retrouver la moyenne des hauteurs correspondant aux secteurs d'intensification moyenne qui bordent les secteurs d'intensification forte.

- **Les secteurs d'intensification moyenne** dans la périphérie élargie des secteurs d'intensification forte profiteront d'un réseau d'espace public renforcé.
  - **La Cité des Violettes :** le niveau d'intensification proposé permettra d'exploiter au mieux et de façon homogène la variation des hauteurs sur l'ensemble de ces secteurs. Une grande diversité de situations sera présente au sein de l'îlot accordant ainsi une offre de logement diversifiée (collectif/intermédiaire/individuel) adaptée à une mixité et aux divers besoins des habitants.
  - **Rue Rostand :** le niveau d'intensification proposé permettra de pondérer les transformations de ces dernières années en privilégiant des formes qui assurent des transitions entre les hauteurs déjà construites. Il s'appuiera sur le réseau des chemeinements piétons-cycles et les percées visuelles entre les différents lots de ce secteur en respectant le principe de hauteurs variées.
  - **Route de Launaguet :** le niveau d'intensification moyenne se répartira de part et d'autre du futur pôle multimodal de La Vache pour permettre la correction du front bâti de la route de Launaguet.
- **Les secteurs d'intensification faible** dans la périphérie élargie du secteur d'intensification moyenne et permettront d'assurer des transitions avec l'habitat individuel déjà présent. Ils assureront une diversité et une attractivité de l'offre de logements au sein de la ville de Toulouse en développant par exemple des formes d'habitat dense individualisé. Les secteurs d'intensification faible devront permettre de retrouver, par le biais des opérations, des circulations manquantes dans le tissu constitué.
  - D'une manière générale, **les collectifs les plus hauts** prendront façade sur l'espace public. Ce sera notamment le cas sur les îlots bordant la place Micoulaud et le Chemin des Izards, les espaces publics majeurs du quartier.
  - **Les logements individuels** groupés denses ou intermédiaires prolongeront les collectifs dans la profondeur de la parcelle ou en cœur d'îlot (le long du chemin des Izards par exemple).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Les logements collectifs** limiteront les vis-à-vis et seront orientés de façon à s'ouvrir sur un paysage proche et ouvert. Ils offriront des espaces intermédiaires propres aux appropriations diverses, donnant une plus-value à la qualité des logements.
- **Les logements intermédiaires** favoriseront des superpositions permettant, pour certains, d'avoir un jardin en RDC, et pour d'autres, des terrasses généreuses. Les logements groupés à caractère plus individuels permettront de développer une offre à l'accession (sociale ou privée), de bénéficier d'un jardin dans un cadre urbain et de mettre à distance les bâtiments de plus grande hauteur.
- Les projets de logement devront présenter des réponses pour de nouveaux modes d'habiter, en intégrant notamment l'expansion du numérique, le vieillissement de la population, la modularité des logements tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin d'hiver et toitures « habitées ».

Habitat :

- A l'échelle du quartier, une mixité de forme entre collectif et petit collectif et/ou dense individualisé sera recherchée. Il s'agit d'apporter un nouvel élan au quartier via des opérations de renouvellement urbain majeures, tout en préservant son identité populaire.
- Elles comprendront la démolition et le renouvellement de 370 logements existant pour un solde positif de 1000 à 1500 logements sur le périmètre d'intervention ; des opérations de réhabilitation et résidentialisation accompagneront ces opérations (ex : Résidences Micouleau et des Chamois, initiatives privées, OPAH…).

Les principes généraux :

- **Abaisser à moins de 50% la part de logements locatifs sociaux à terme** sur le cœur du quartier prioritaire de la politique de la ville (secteur Izards, Violettes, Cité Blanche), en adaptant la programmation des nouvelles opérations de reconstruction à cet objectif.
- L'accession, dont sociale, priorisée : produire des logements avec des prix de commercialisation compétitifs sur le marché local de l'immobilier
- Produire des logements de grande qualité d'usage et de conception afin de conforter l'occupation par des propriétaires occupants
- Programmation spatiale et temporelle cohérente pour optimiser la commercialisation des logements, en articulation avec les projets de réhabilitation et de requalification des copropriétés.

Vocations et typologies

Assurer une transition entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire existant. Proposer des projets d'habitat spécifique, tel que habitat coopératif, pour les seniors.. Par exemple, dans la Cité Blanche, une offre de logements adaptés permettra l'accueil des personnes âgées en leur proposant des lieux de rencontre.

Par ailleurs, de nouvelles zones d'habitat seront développées sur la partie Nord « les champs habités » avec notamment des produits innovants et attractifs de type habitat dense individualisé.

Activités économiques :

- **Maintenir et développer l'activité agricole** dans le secteur Nord avec un principe d'ouverture aux habitants du quartier (promenade, usages…) en associant cette dynamique agricole dans une dimension sociale, récréative et éducative au sein du périmètre de l'OAP.
- **Permettre l'implantation d'activités au nord** contre la rocade : travailler au sein du quartier, produire, protéger du bruit en s'intégrant et cohabitant avec le paysage agricole et l'ossature verte créée.
- **Maintenir et développer le commerce** ldans le Cœur de Quartier « Micoulaud-Trois Cocus » en lien avec Borderouge à l'Est et la Cité des Izards à l'ouest, pouvant, dans le cas de son agrandissement, se diffuser à proximité de la place.
- Dans le cadre de la **reconstruction de la Cité Blanche, de nouvelles activités résidentielles** (services, bureaux, artisanat, petites entreprises…) pourront s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments de la rue Claude Bernard, la route de Launaguet et la nouvelle liaison Est-Ouest.

Mixité fonctionnelle :

- Considérer à l'échelle du quartier et des constructions, l'habitat, les activités et les services publics ou d'intérêt collectif : cette diversité s'exprimera à l'intérieur de chacune des opérations.
- Concentrer l'activité commerciale autour de l'espace à dominante piétonne, en liaison avec les transports collectifs et principalement en rez-de-chaussée.
- Rechercher une grande variété d'usages et de fonctions attachés à cette centralité: restauration, terrasse extérieure, jardins partagés, jeux d'enfants, espaces de rencontres, espaces de repos, espaces festifs, usages saisonniers.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

Services Publics :

- **Renforcer les équipements existant au sud et au centre** en valorisant les espaces publics attenants. Créer, au nord, de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de la population présente en tirant parti du paysage agricole valorisé.
- **Accompagner le renouvellement urbain** par la prise en compte des services existants pour les conforter ou les développer.
  - Structure éducative, groupe scolaire (au nord à proximité de la zone maraîchère pouvant absorber les besoins d'augmentation de population).
  - Crèche en renforcement de l'équipement de l'îlot d'équipements Renan.
  - Sport : dans la proximité des terrains d'entrainement au niveau du lycée Bayard.
  - Médico-social : intégré au centre du quartier à proximité du métro.
  - Les autres services, culturel, accueil jeune, associatifs, vie des personnes âgées… à intégrer au sein des différentes opérations.

  Par exemple, dans la reconstruction de la Cité Blanche on proposera des services favorisant la convivialité et la mixité inter-générationnelle, en leur associant des lieux de rencontre : création d'un Espace Seniors, relocalisation du boulodrome des Chamois, aménagement d'aires de jeux pour les enfants et les adolescents…

Orientations programmatiques

Stationnement :

- **Maîtriser l'impact du stationnement** sur les espaces publics et privés.
- **Proposer une offre de stationnement publique et privée adaptée** aux besoins des habitants, travailleurs, visiteurs et usagers des logements, activités économiques , services et équipements publics.
- **Equilibrer l'offre de stationnement** public entre les «poches» dédiées et le long des des voies, espaces qui seront au maximum plantées d'arbres**.**
- **Favoriser la mutualisation du stationnement résidentiel enterré ou semi-enterré entre les différentes opérations de logements,** afin de limiter l'imperméabilisation du sol.
- Développer le stationnement résidentiel semi-enterré pour limiter l'impact sur la nappe phréatique, diminuer les coûts de construction et améliorer la qualité de vie des logements en rehaussant les rez-de- chaussée par rapport aux espaces publics.
- **Offrir un stationnement paysager en surface :** Le stationnement aérien dans l'espace public et privé sera traité de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Il constituera un espace paysager de qualité, offrant de l'ombre et un cadre de vie valorisé.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Organiser les espaces partagés** dans la trame des rues existante en les intégrant complètement dans le système général de circulation et en les jalonnant de séquences qui accompagnent et ponctuent les parcours de tous.
- **Mutualisation des usages à l'intérieur de chaque espace partagé** ; leur traitement n'en reste pas moins simple et unitaire
- **Mise en relation des espaces partagés**, associés aux cheminements doux afin de permettre le renforcement de la continuité des parcours piétons dans le quartier,
- **Limitation de l'effet routier de la voirie** : avec les voies intégrées aux places qu'elles traversent, les rues à faibles trafics devenant des cours aux usages variés et les parvis des bâtiments le long des rues faisant office de surlargeurs dont le piéton bénéficiera. A titre d'exemple la place Micoulaud sera un espace partagé toujours traversé par la voiture sur son axe Nord Sud.
- **L'axe paysager nord sud** qui s'étend des espaces agricoles jusqu'à l'ilôt des équipements Ernest Renan sera renforcé en profitant :
  - des qualités paysagères des espaces agricoles pour offrir un chemin de promenade au nord.
  - des grandes largeurs ponctuelles qu'il offre en bordure du stade Rigal pour former une grande promenade au caractère de « parc habité ».
  - du réseau des cheminements piétons et cycles qui irriguent le quartier et seront complétés (Sentier des trois Coucous…), des jardins des nouvelles opérations immobilières (cœur et franges plantées des îlots) et des respirations existantes (parvis de l'église).
- **La place Micoulaud** sera agrandie et composée d'un plateau piéton qui s'étendra plus largement sur ses franges, sur le chemin des Izards et la rue du Colonel Paillole. Des liaisons douces la connecteront, dans toutes les directions, aux parties qui la bordent (Résidence des Chamois, ilôt Micoulaud). Elle permettra de reconsidérer « l'arrière » de la bibliothèque.
- **L'ouverture de la voie de liaison transversale Est-Ouest entre la place Micoulaud et la route de Launaguet**, existante mais, aujourd'hui discontinue, se structurera autour de :
  - la place Micoulaud et l'articulation Bus Métro depuis la rue du Colonel Paillole
  - l'ouverture d'une voie de desserte locale à sens unique, favorisant les déplacements des piétons et cycles à travers les résidences Chamois et Micouleau, en parallèle de leur résidentialisation et de la réorganisation du stationnement résidentiel et public ;

Principes de traitement des espaces partagés

  - une nouvelle organisation de l'espace public dans le cadre du réaménagement de la Cité Blanche notamment le long de la nouvelle voie débouchant sur la route de Launaguet, d'une aire de stationnement paysagé public à l'interface avec le lycée Urbain Vitry et, de cheminements piétons et cycles confortables vers le futur pôle d'échange multimodal de la Vache.
- **Le mail nord-sud dans la cité des Izards**, traversée plantée nord-sud, structurera le renouvellement urbain de la cité des Izards.
- **Le nouveau réseau de la Cité Blanche** sera traversé par la nouvelle voie est-ouest formant une partie de la grande transversale de la place Micoulaud à la route de Launaguet; une promenade paysagée traversera la Cité Blanche renouvelée, en s'appuyant sur la partie inconstructible du métro et se connectera aux chemins piétons et cycles qui la bordent (Sentier des Trois Coucous, venelles sud de la résidence des Chamois).
- **Les sentes et les petits espaces, au coeur et entre les îlots de construction**, dans tout le périmètre, auront un aspect qualitatif et viendront ponctuer ou renforcer le réseau général des espaces partagés (sentes de Borderouge prolongées dans le quartier, micro-jardins de proximité…).
- **Les carrefours** seront traités comme des espaces publics structurants, animés et riches d'usages, nécessitant, en accompagnement, des aménagements modérateurs de vitesse sur la route de Launaguet, le chemin des Izards, le chemin des Chamois, le chemin d'Audibert.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **Définition de la structure paysagère du quartier** à partir de quatre entités complémentaires :
  - un **grand axe paysager Nord / Sud.**
  - des **alignements Nord / Sud** sur les axes existants ou à créer.
  - des **sentes et parcs transversaux** permettant les liens Est-Ouest.
  - de nombreuses **poches jardinées** réparties dans tout le périmètre.
- **Constitution d'une trame verte nord-sud** en un milieu riche qui innervera le quartier du nord agricole vers le sud intense
- **Renforcement de l'ossature végétale existante** par des transversales venant ce connecter à la structure, alimentant ainsi le quartier en lieux de promenades et de loisirs
- **Affirmation d'un caractère paysager du quartier**, formé de continuités diverses, entre les espaces publics, les différentes parties habitées du quartier, les espaces extérieurs de chacun des lots construits et le secteur maraîcher : continuités écologiques, percées visuelles, alignements d'arbres, sol perméable, maintien et continuité des fossés.
- **Aménagements paysagers des espaces partagés**, y compris ceux inhérents aux îlots de construction,
- **Mise en valeur des caractéristiques paysagères du quartier**, fortement liées à la géographie et à l'histoire du site :
  - **maintien de la ressource en eau** dans le sous-sol en permettant son cheminement en surface y compris sur les espaces publics majeurs du projet,
  - préservation du **patrimoine bâti des Toulousaines** souvent accompagné de jardins de qualité et intégration au système paysager global,
  - **Au nord :** le paysage se calquera sur l'existant dans le secteur maraîcher en s'appuyant sur le fossé mère dans l'axe Nord-Sud. Des transversales structurées sur les chemins agricoles deviendront des lieux de promenade pour les piétons et les cycles. Au nord, la frange de la rocade sera mise en relation avec ce corridor.
  - **Le long du stade, l'ossature verte** s'appuiera sur les opérations qui y seront construites et la structure existante de l'alignement de Micocouliers. Les voies transversales renforceront ce paysage ainsi que la structure paysagère des lots construits (Cité des Violettes par exemple).

Orientations paysagères

- **Autour du métro, le maillage public des cheminements piétons-cycles** du quartier sera renforcé par le maillage interne privé des îlots. Dans certains lots un travail spécifique pourra être fait pour garder la possibilité d'ouvrir ces sentes sur l'espace public. L'intention générale est de rendre visible le cœur des lots privés et de le faire participer au paysage général.
- **La Cité Blanche dans son renouvellement** permettra de retrouver le caractère des différents espaces paysagers qui existent déjà : espaces ouverts, cours, venelles, jardins privatifs et lieux mutualisés en ajoutant un parc ouvert au quartier et connecté à l'ossature verte en direction du futur pôle multimodal de La Vache. Certains arbres, conservés lors des démolitions pour leur intérêt paysager et/ou écologique, seront mis en valeur dans l'aménagement des espaces publics ou privés.
- **Les franges de Borderouge** : l'ensemble des constructions sur le chemin des Izards (sur les îlots Micoulaud et Trois Cocus) permettra de trouver des prolongements au réseau des sentes de Borderouge. Ce système se prolongera vers l'ouest au sein des opérations de renouvellement (nord de la Cité des Izards, venelle sud de la résidence des Chamois par exemple).
- **Traitement des limites paysagères entre les espaces publics et les espaces privés :** Le long de l'axe paysager Nord-Sud, on cherchera à créer une relation de continuité entre le paysage de l'espace public (noues, haies, alignements d'arbres ou cépées…) et la limite des espaces privés qui le bordent. Les clôtures devront être plantées et rester transparentes, pour ne pas créer des fronts « aveugles » tout en constituant une épaisseur végétale. Les rez-de-chaussée des bâtiments pourront s'ouvrir directement sur le paysage de l'espace public,tout en étant mis à distance par l'épaisseur de ce dernier (par exemple, le long du Sentier des Tois Coucous).

- **Accompagnement de la biodiversité locale :**
  - **Maintien des espèces floristiques et faunistiques existantes** en respectant dans les aménagements et les constructions les besoins et contraintes inhérentes à celles-ci,
  - **Prise en compte les corridors écologiques existants** en les prolongeant et les renforçant via la connexion entre la grande ossature paysagère du quartier et les corridors écologiques appuyés sur les fossés-mère et les infrastructures,
  - **Préservation d'une certaine perméabilité entre les délaissés de la rocade Nord et des zones maraîchères** et maintien de leur rôle d'espaces refuge de la Faune et de la Flore (continuum à l'échelle du secteur nord toulousain).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **Implantation de petits aménagements propices au développement de la biodiversité :** encorbellement sur le bâti favorable aux Hirondelles Fenêtres (espèces protégées présentes sur site), conservation des vieux sujets boisés, replantation de bosquets…
- **Choix d'essences, de matériaux, de clôtures permettant les continuités :** le caractère maraîcher et agricole se retrouvera notamment dans le choix des essences.

Réseaux

- **Eaux pluviales :**
  - Réutiliser les emprises de voiries pour impacter à minima les réseaux existants (ex : Cité Blanche).
  - Limiter l'imperméabilisation du sol.
  - Privilégier l'évacuation gravitaire. La nature des aménagements et des matériaux sera en cohérence avec ce principe.
  - Favoriser l'écoulement naturel des eaux pluviales, avec notamment l'usage de noues .
  - Préserver la ressource en eau à l'ilot : les constructions de logements devront contribuer à optimiser la gestion de l'eau sur l'ensemble du site.
- **Eaux usées :**
  - Raccordement sur assainissement collectif
- **Réseaux électriques et communication :**
  - Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.
  - Les raccordements numériques devront prendre en compte le raccordement haut débit de l'ensemble des logements et équipements.

Déplacements

- **La liaison transversale avec le quartier de Borderouge** sera renforcée par l'ouverture du cœur de la Cité des Izards sur la Cité Blanche.
- **La Route de Launaguet et le chemin des Izards** seront considérés comme des axes structurants Nord-Sud de desserte des véhicules. La Route de Launaguet doit trouver à terme un caractère d'axe urbain constitué et aménagé pour permettre une bonne desserte routière tout en redonnant une place aux piétons et aux cyclistes, en particulier le long des nouvelles façades de la Cité Blanche entre le futur pôle d'échange multimodal de la Vache et le lycée Urbain Vitry.
- **Chemin des Izards**, un traitement en zone à vitesse modérée sera recherché afin de favoriser un meilleur partage de l'espace public.
- **La place Micoulaud** sera traversée par le Chemin des Izards et l'ensemble des places et parvis créés dans le quartier constituant des zones partagées dans lesquelles la place du piéton sera valorisée.
- **Un axe nord sud** (ossature verte paysagère) entre ces deux voies structurera les déplacements doux au cœur du quartier.
- **Les modes doux** s'articuleront transversalement a ceux de l'ossature verte Nord-Sud et constitueront un renforcement du maillage existant et ceux des quartiers attenants :
  - **Au sud**, la liaison entre la station de métro « Trois Cocus » et le futur pôle d'échange multimodal de la Vache structurera une liaison piétonne affirmée dans le quartier tout en organisant de nouvelles voiries de desserte.
  - **Au nord**, les cheminements agricoles seront conservés en cohérence avec le fonctionnement des activités maraîchères et pourront devenir le support de promenades.

  Les accès automobiles aux parcelles construites devront limiter les distances de déplacement de celles-ci en les ramenant au plus près des voies de dessertes (limitant la création de voirie).
- **Transversalement (Est-Ouest)** les modes doux seront privilégiés sur le site en connexion avec les quartiers attenants. Ces nouvelles liaisons supporteront également des modes doux et leurs raccordements aux voies existantes nécessiteront un traitement adapté des carrefours.

  L'attractivité du futur pôle d'échange multimodal de la Vache demandera une réflexion particulière à ses abords pour réorganiser son accessibilité (tous modes) et son ouverture sur les quartiers existants.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

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

- 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

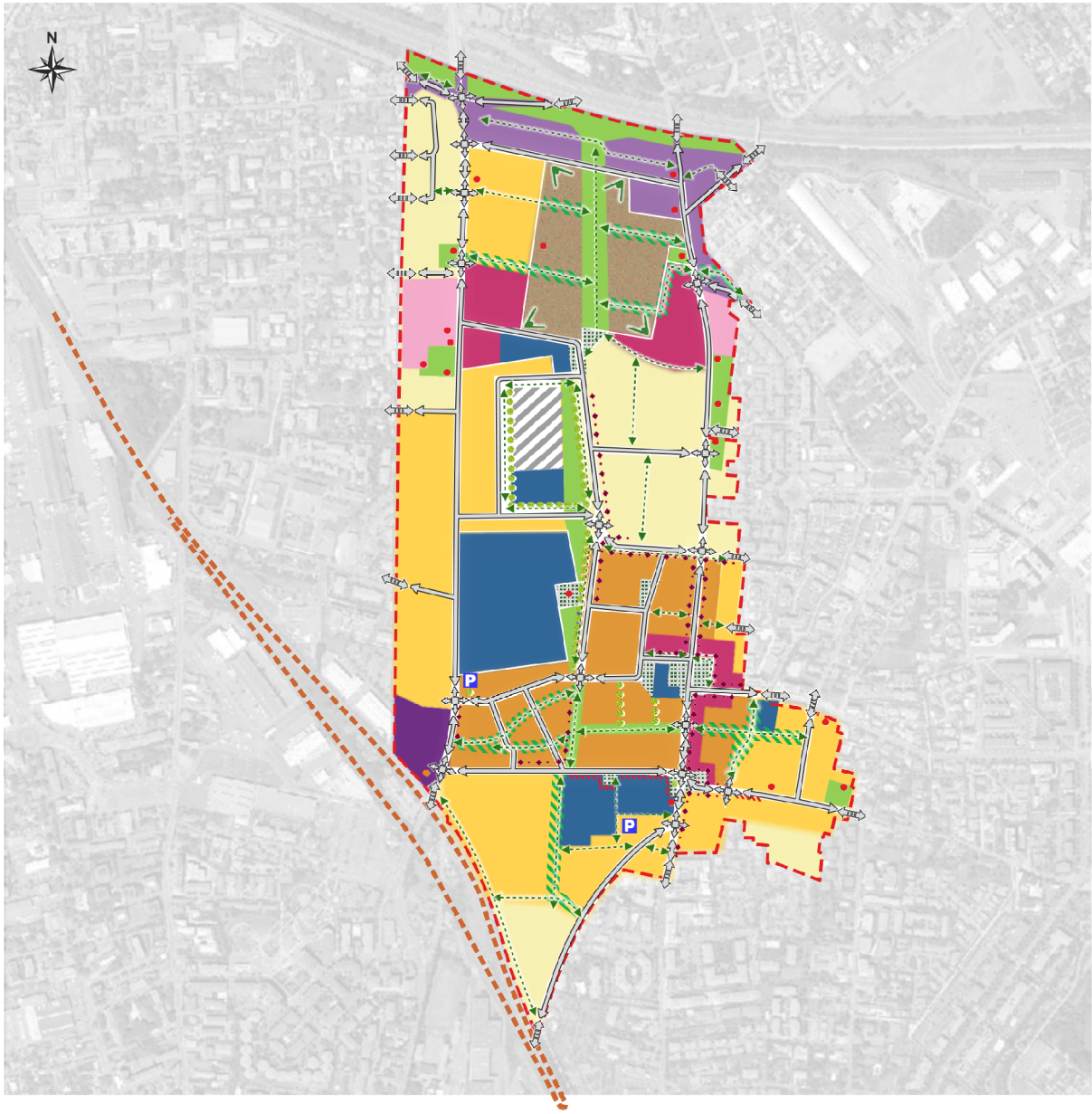
DÉPLACEMENTS

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



SECTEUR 3

IZARDS TROIS COCUS

Plan Local d'Urbanisme



Modification 2

approuvée par délibération du 12/10/2023

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

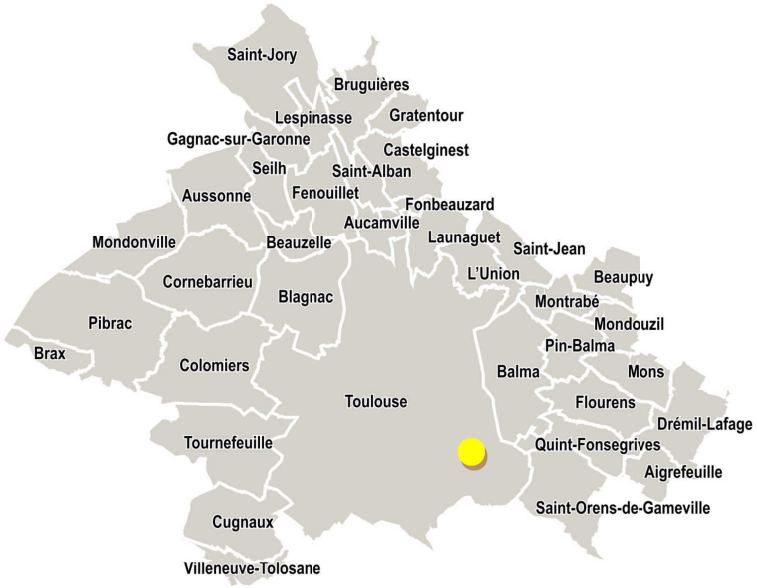
3B – OAP de type aménagement

– OAP « Alalouf »

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr



Situation 4,5 ha

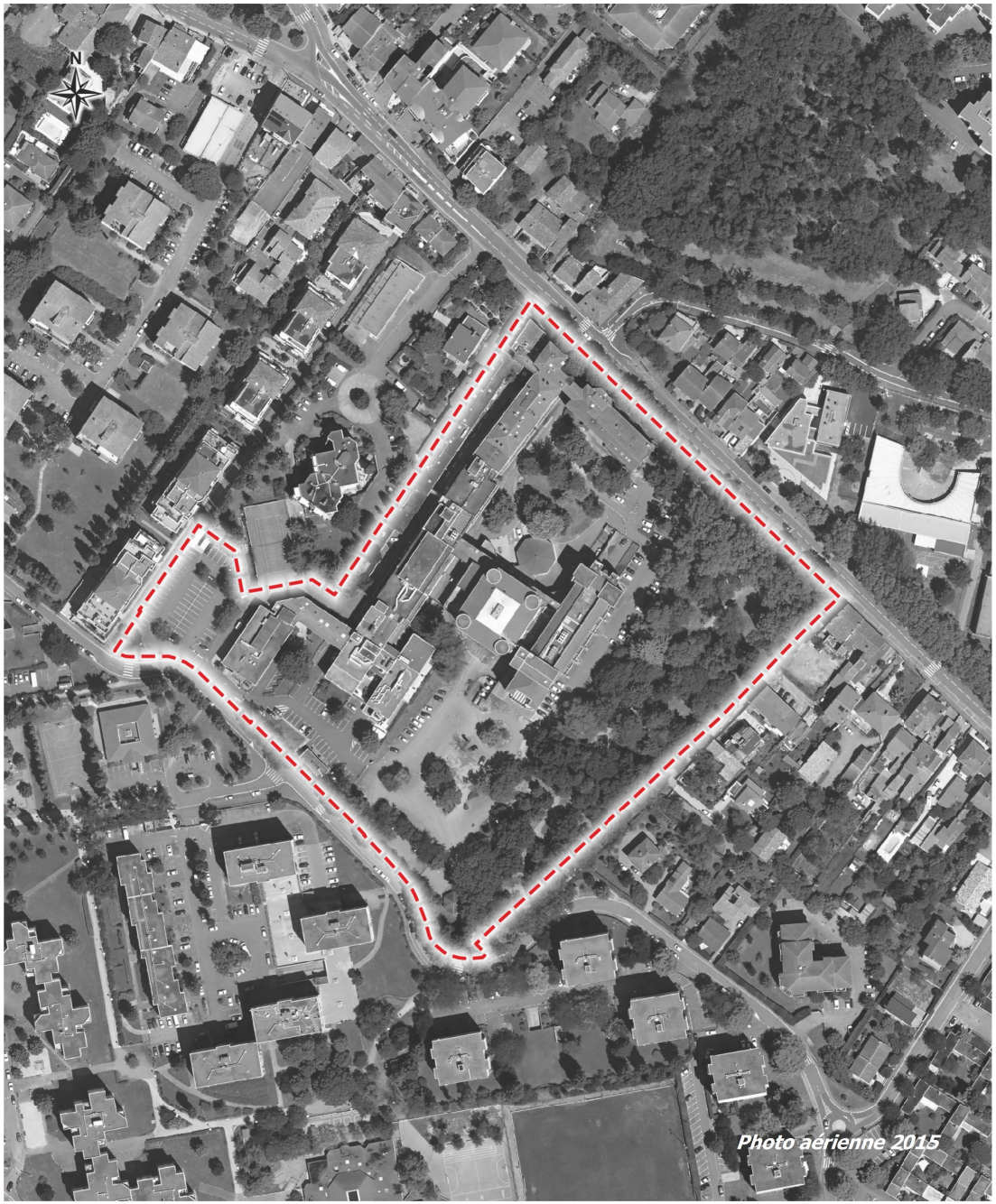
Le territoire de l'OAP est situé :

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

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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



Enjeux et objectifs du projet

Organiser le renouvellement urbain

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

Activer les grands vecteurs historiques

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

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

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

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

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

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

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

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

Traitement des espaces partagés

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

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

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

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

Principes paysagers à valoriser ou à créer

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

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

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

Les risques et nuisances

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

Le confort climatique

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

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

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

Desserte des terrains par les voies

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

Stationnement

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

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

Eaux pluviales

- Le site est desservi par le réseau d'eau pluviale, le projet d'aménagement devra respecter la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole (limiter le rejet pluvial de l'opération à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans). Les principes de gestion des eaux pluviales viseront à favoriser dès que possible l'infiltration à la parcelle, ils pourront être multifonctionnels et/ou mutualisés avec les espaces verts.

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

- 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

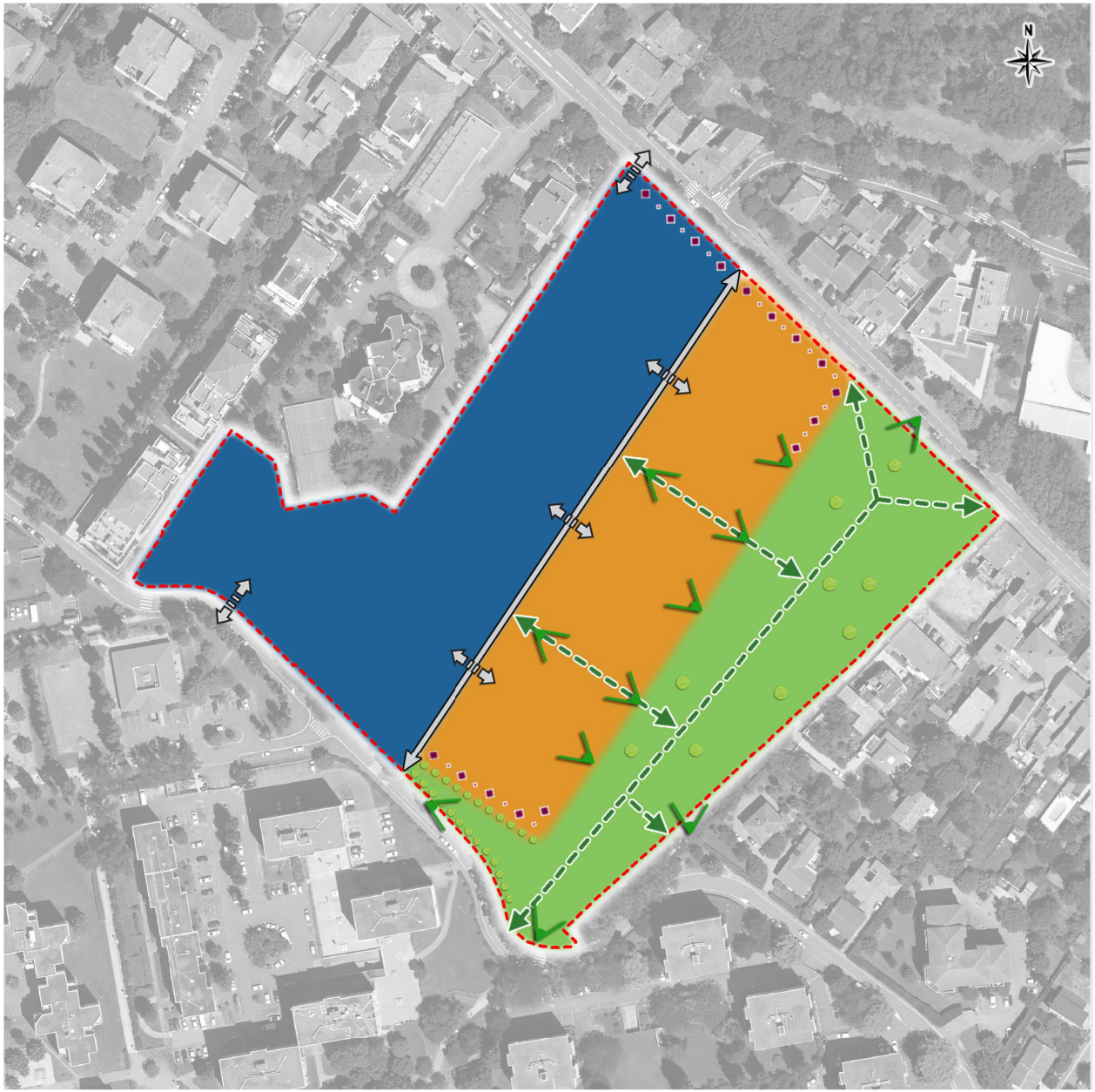
DÉPLACEMENTS

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



Plan Local d'Urbanisme



Modification 2

approuvée par délibération du 12/10/2023

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3B – OAP de type aménagement

– OAP « Cartoucherie »

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

CARTOUCHERIE

CARTOUCHERIE

30 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

CARTOUCHERIE

CARTOUCHERIE

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **La Cartoucherie,** ancien site industriel de plusieurs dizaines d'hectares, constitue une enclave au sein du Quadrant Cépière-Garonne. Son aménagement est l'occasion de désenclaver le secteur et d'installer une trame d'espaces publics permettant le développement futur d'un urbanisme harmonieux et cohérent à l'échelle de l'ouest Toulousain.

- Le quartier sera structuré autour des Halles conservées de manière à **relier, du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest, les différents secteurs du quadrant Cépière-Garonne.**

- **Les éléments patrimoniaux seront valorisés** : les Halles témoignent du passé industriel du site et véhiculent l'identité du quartier. Elles constituent l'ancrage du projet urbain, en définissant le tracé régulateur du quartier, et le dessin de la place support de la centralité, par l'affichage des deux façades principales emblématiques.

- **L'intensité urbaine et l'usage du sol seront accrus, en particulier, à proximité des stations de Tram** Cartoucherie et Zenith, structurant l'espace en protection des vents dominants, au profit d'espaces paysagers publics et privés.

- **La façade sur l'avenue de Grande-Bretagne** sera découpée, alternant bâtiments hauts et bas, permettant des transparences et la réduction de l'impact de frontalité depuis le quartier Casselardit. Elle sera agrémentée d'une séquence verte dans la partie Est du tram.

- **La place des Halles**, en lien avec la station de tram Cartoucherie, constituera la polarité du quartier, regroupant commerces et services ainsi qu'un programme spécifique au sein des Halles, devenant un lieu identitaire et de destination à l'échelle de la ville. Les rez-de-chaussée autour de la place des Halles, ainsi que ses accroches sur l'avenue de Grande Bretagne, accueilleront des programmes de commerces et de services.

Principes de composition urbaine

- **Le parc en lien avec la station Zenith**, constituera un espace propice au développement de la nature en ville et à l'agrément des habitants et usagers du quartier. Le parc a vocation d'intégrer des espaces de loisirs, de sports, de détente ou encore de restauration ; sa programmation définitive fera l'objet d'une concertation avec les habitants.

- **La place des modes doux sera affirmée de par l'aménagement de l'espace public** qui donnera une place prioritaire aux piétons et cycles sur l'ensemble du quartier. Les voies accessibles à l'automobile seront des espaces de circulation apaisée, partagés par tous les modes. La vie de quartier sera favorisée grâce à l'application de la réglementation zone 30 ou zone de rencontre.

- **La composition bâtie s'appuiera sur les principes suivant :**
  - La modération énergétique, par la promotion d'une architecture bioclimatique, l'installation d'un réseau de chaleur vertueux, et la constitution d'îlots de fraîcheur (intensité végétale).
  - La préservation des ressources**,** en organisant l'infiltration des eaux pluviales (100%), et le développement de corridors écologiques.
  - Une répartition des masses bâties en fonction des contraintes climatiques et acoustiques.
  - Des implantations et des orientations bâties favorisant les apports solaires, la qualité des vues et la gestion des vis-à-vis.

- Autour du pôle de centralité et du parc, les îlots seront multifonctionnels, accueillant avec les programmes de logements, des équipements ou ouvrages d'intérêts collectifs. Dans les autres composantes du quartier, les îlots accueilleront majoritairement des logements et seront conçus sous la forme d'îlots ouverts. Le cœur d'îlot, généreusement dimensionné, permettra le développement d'espaces paysagés.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

VOCATIONS

Secteur à dominante habitat :

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

Secteur de mixité fonctionnelle :

- Les secteurs de mixité fonctionnelle sont situés autour des lieux principaux. Ils associeront notamment de l'habitat avec des locaux d'activité et/ou commerciaux ou encore des services publics.

Secteur à dominante économique :

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

Secteur à dominante de service public :

- Il est prévu l'implantation d'un pôle régional d'enseignement et de formation aux métiers de la santé, d'un groupe scolaire et d'un espace enfance/famille au sud-ouest de la ZAC.
- Sur la partie Est de la ZAC, à proximité immédiate du parc, sera implanté un équipement public mutualisé à vocation culturelle et socio-culturelle. Cet équipement pourra être implanté dans un bâtiment mixte, en pied d'immeuble de logement par exemple.

Vocations et typologies

TYPOLOGIES

- La diversité typologique participera à la composition d'ensemble :
  - L'intensité sera répartie, au sein de chaque îlot, dans une composition volumétrique privilégiant les apports solaires par de fortes ruptures d'épannelage.
  - L'intensité forte sera traduite par des bâtiments hauts (hauteur maximale environ 48m) : Ils jalonneront le quartier en constituant des éléments d'accroche urbaine. Ils pourront être implantés également de telle manière à ce que leurs ombres portées balayantes se développent préférentiellement sur des espaces publics. Leur composition devra favoriser l'élancement et la légèreté, en présentant des pans de façade dont la longueur sera significativement inférieure à leur hauteur. A l'Est du tram, les principes d'intensité forte exprimée ci-dessus devront être respectés et sont complétés par les éléments suivants :
    - La généralisation de l'intensité forte dans ce secteur sera traduite par quelques bâtiments pouvant atteindre la hauteur maximale d'environ 48m. Ces points haut devront être accompagnés de volume marquant les ruptures d'épannelage appartenant plus aux intensités moyenne voir faible.
    - L'ensemble devant permettre une gestion raisonnée de la densité respectant des exigences avec notamment des distances suffisantes entre bâtiments garantissant une bonne gestion des vis-à-vis.
  - L'intensité moyenne sera traduite par des bâtiments dont la hauteur ne dépassera pas 29m environ. Ils participeront à constituer l'armature urbaine sur les axes principaux et secondaires du quartier. Leur composition devra intégrer des fractionnements suffisants pour éviter la monotonie d'un alignement dense et continu.
  - L'intensité faible sera traduite par des bâtiments bas et intermédiaires (hauteur maximale environ 20m) : ils seront principalement localisés dans les secteurs de cœur de quartier. Leurs implantations et volumétries favoriseront les percées visuelles vers les cœurs d'îlot.
- Les commerces et services autour de la place des Halles et en bordure de l'avenue de Grande-Bretagne accueilleront des programmes de commerces et services de proximité pour les habitants du quartier, et des équipements et commerces d'échelle communale, voire d'agglomération.

CARTOUCHERIE

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations programmatiques

- **Habitat :**
  - Création d'environ 3 100 logements, mixant de l'habitat collectif / semi-collectif / intermédiaire. Les nouveaux logements seront du locatif privé, de l'accession à la propriété et du logement social.
  - La part de logement social s'inscrira dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- **Équipements publics :**
  - Groupe scolaire et espace enfance/famille
  - Équipement de proximité. Cet équipement pourra s'installer, à proximité immédiate du parc, dans un bâtiment mixte, dans le socle d'un immeuble de logements par exemple.
  - Équipement culturel en face des halles.
- **Enseignement supérieur :**
  - Écoles d'enseignement supérieur et de recherche
- **Activités économiques :**
  - Création d'environ 75 000m² de bureaux
  - Création d'environ 13 000m² de surfaces commerciales ou de services
- **Stationnement :**
  - Les espaces publics ne sont pas destinés au stationnement de surface, à l'exception de places PMR et d'aires de livraisons.
  - Le stationnement des automobiles pourra être réparti au sein des îlots et, complémentairement, au sein d'ouvrages mutualisés (type silo).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Ils pourront être composés :

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

Orientations paysagères

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

CARTOUCHERIE

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d 'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

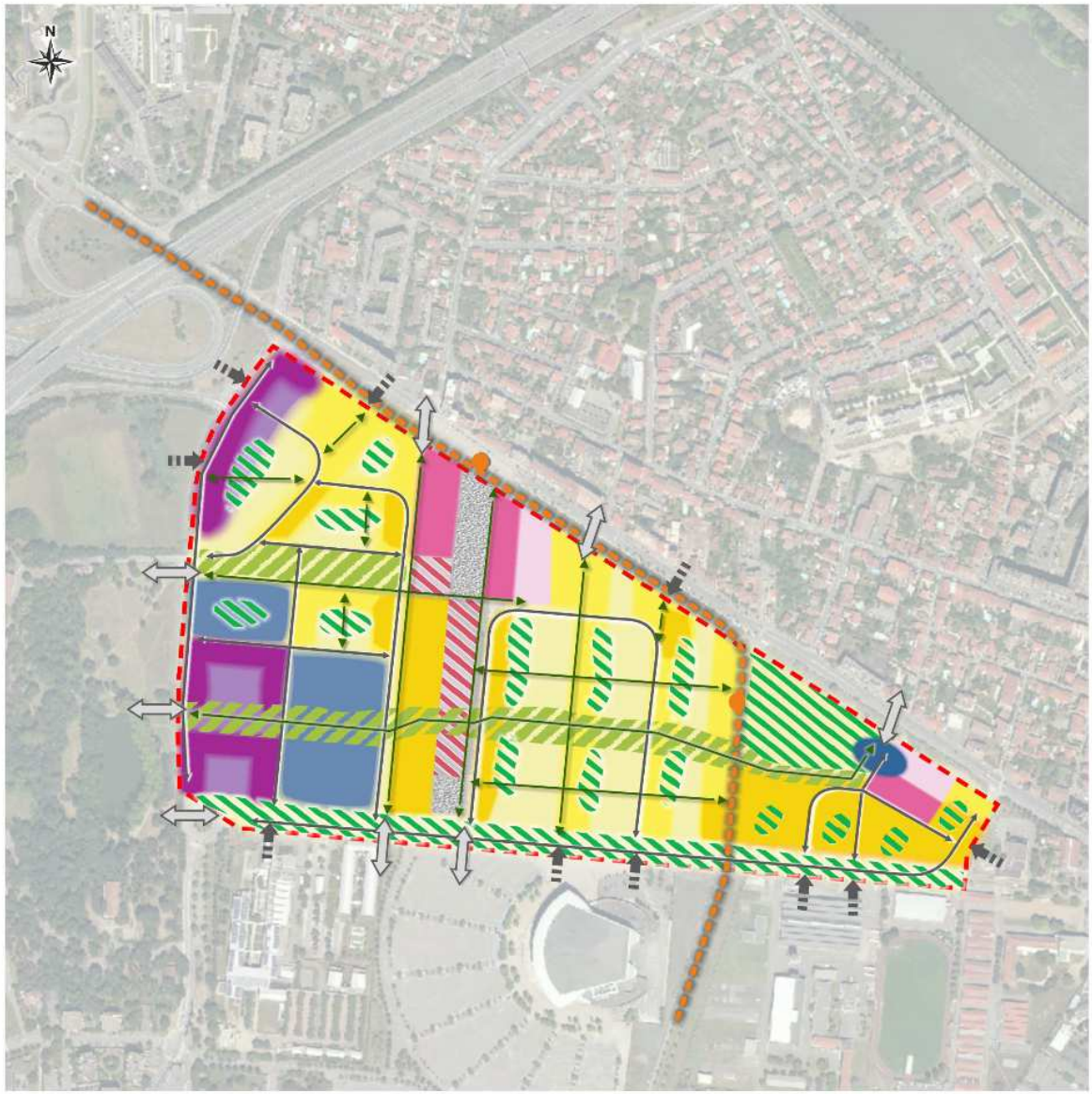
- Liaison et/ou desserte
- Liaison mode doux
- Ligne et station de transports en commun en site propre

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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



CARTOUCHERIE

Plan Local d'Urbanisme



Modification 2

approuvée par délibération du 12/10/2023

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3B – OAP de type aménagement

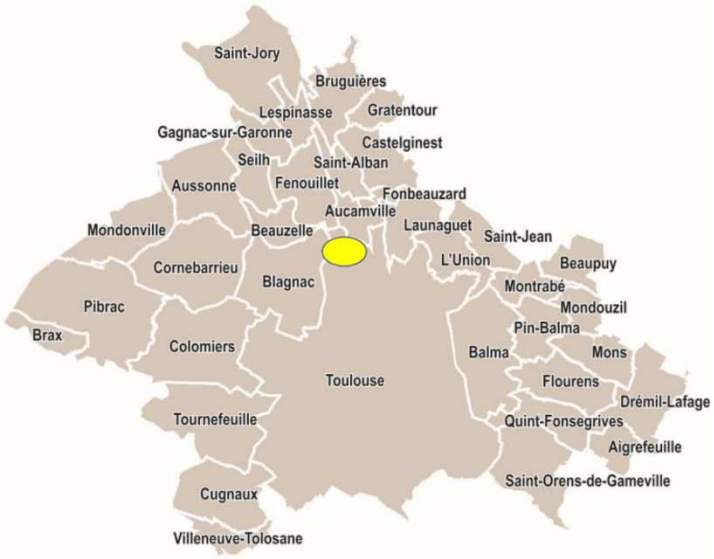
– OAP « Cervantes »

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

CERVANTES



Situation — 3,1 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- Dans le nord de la Ville de Toulouse, secteur de la Barrière de Paris
- Entre l'Avenue des Etats-Unis à l'Est et la rue Cervantes à l'Ouest
- Sur l'unité foncière libérée par l'ancien concessionnaire Peugeot

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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



Enjeux et objectifs du projet

Une haute qualité environnementale

Au regard des enjeux environnementaux, la reconversion des friches industrielles abandonnées (comme ce terrain anciennement occupé par le concessionnaire Peugeot) apparaît comme une urgence environnementale dans le développement des métropoles.

Ce site entièrement artificialisé et sans végétation, est intégralement composé d'un bâtiment et d'une nappe de parking imperméable.
Cette composition participe à l'effet d'îlot de chaleur urbain de ce quartier.

Sa transformation est l'occasion de créer un quartier habité et renaturé, ainsi que de redonner sa place à la végétation, la reconstitution du sol et l'infiltration naturelle afin de participer plus largement au confort climatique en ville.

Ainsi, ce nouvel aménagement du site permettra :

- De traiter la pollution causée par les usages passés.
- De retrouver des continuités écologiques entre le parc Cervantes à l'ouest et l'Avenue des Etats-Unis à l'Est.
- De créer de nouvelles continuités végétales avec les parcelles situées au nord et au sud, qui comportent des jardins privatifs plantés accueillant une plus grande biodiversité.



Figure 1 Le site occupé par le concessionnaire Peugeot – 2018

Enjeux et objectifs du projet

Création d'une centralité

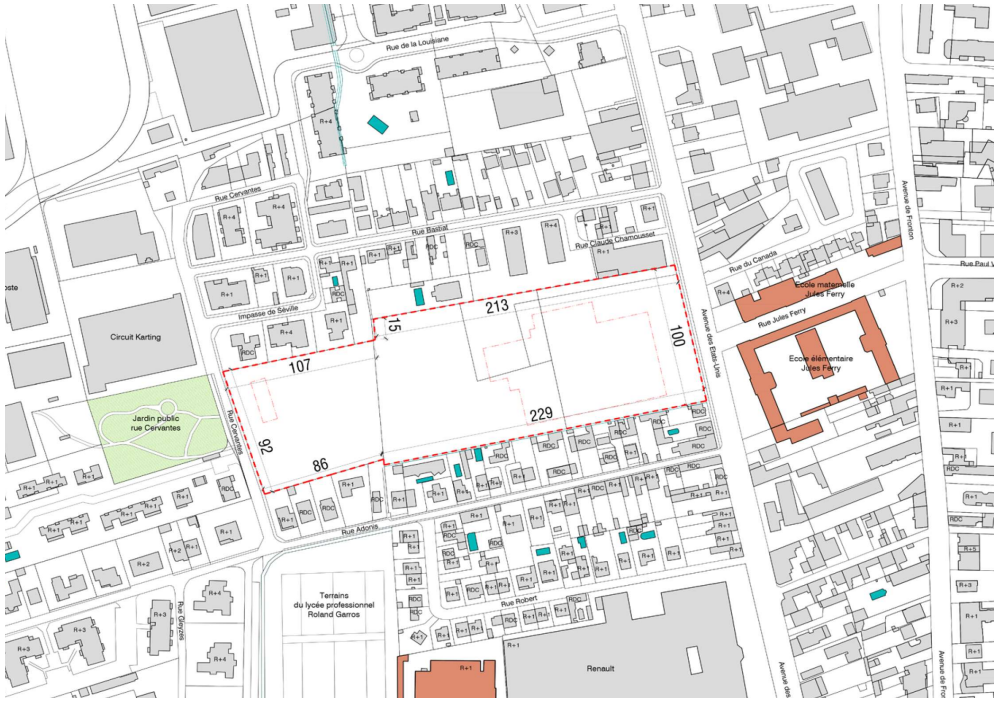
Le tissu urbain compris entre l'Avenue des Etats-Unis et la rue Cervantes est hétérogène, composé de maisons individuelles, d'immeubles de logements, d'activités et d'équipements implantés sur des grandes emprises.

L'Avenue des Etats-Unis est un axe historique de Toulouse. Il s'agit d'une voie structurante à échelle de l'agglomération toulousaine, circulée, permettant notamment l'accès au centre-ville depuis l'autoroute A62.

La reconversion de cette unité foncière participera au renouvellement de l'image du Nord de Toulouse et amorcera une requalification de ce secteur.

L'implantation de nouvelles constructions le long de cet axe apportera une animation nouvelle au secteur.

Une bande végétalisée le long de la frange Est du terrain apportera une respiration le long de cette Avenue au caractère routier.





Vue de l'avenue des Etats Unis au droit du site



Vue du site dans l'axe de la rue Jules Ferry



Rue Cervantès à l'Ouest du site

Création d'une centralité

Cette unité foncière est actuellement desservie :

- A l'Est par la station de métro La Vache (ligne B), le site est situé en zone d'influence des stations TCSP (rayon de 600m autour de la station de métro).
- Par les lignes de bus 15 et 29.

Cette desserte en transport en commun va être renforcée par la création de la nouvelle station de la 3ème ligne de métro, « Fondeyre », qui verra le jour à l'intérieur du périmètre de l'OAP en partie Ouest du site.

Afin de répondre aux besoins du secteur, ce nouveau quartier accueillera également un groupe scolaire.

Au regard des équipements existants et futurs, la programmation à dominante d'habitat ainsi que la composition urbaine mettront en scène ce nouveau lieu de vie au cœur de la métropole.

D'autre part, un espace public sera aménagé autour de la nouvelle station de métro « Fondeyre » avec une animation à définir en rez-de-chaussée. Cet espace public sera prolongé autour du Groupe Scolaire et reliera les tissus habités alentours.

De plus, des commerces, cohérents avec l'offre commerciale existante sur le secteur, viendront compléter cette nouvelle centralité.

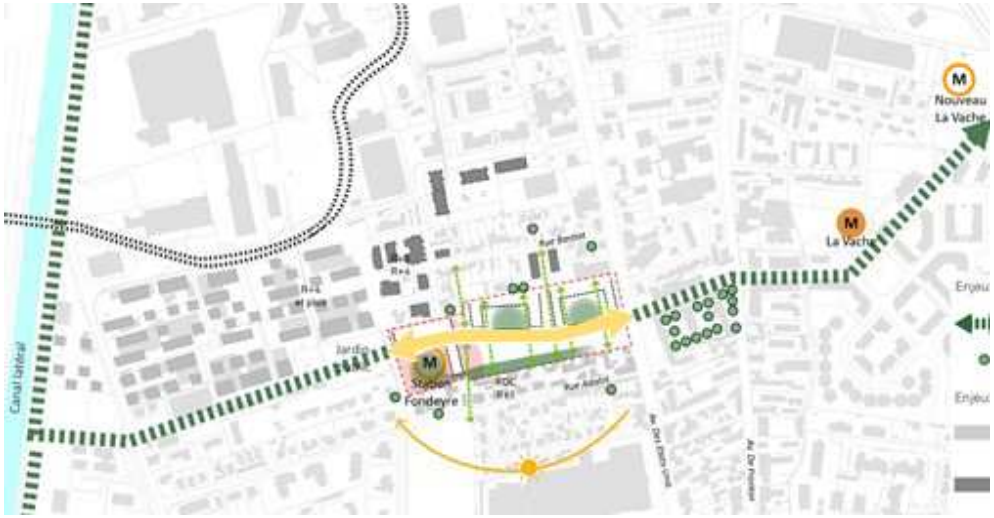


Figure 2 Enjeux urbains : une nouvelle connexion Est-Ouest

Maillage Est / Ouest

Dans l'aménagement du site, la végétalisation des espaces extérieurs permet de restaurer des **continuités végétales à grande échelle**, et d'apporter de la fraîcheur au quartier et des espaces d'usage qualitatifs pour les habitants. Il renforcera la qualité du cadre de vie pour les futurs habitants.

Le maillage Est/Ouest créé dans le cadre du projet permettra de mettre en réseau les parcs de proximité que sont :

- Le parc Cervantes qui participe aux espaces verts du quartier
- Le canal latéral à la Garonne
- Le jardin public du quartier de la Vache

Ainsi l'aménagement du site permettra de créer une continuité de la trame verte entre le canal latéral à la Garonne et le jardin public du quartier de la Vache, à travers ce futur quartier qui sera végétalisé et accueillera différents modes de déplacement.

Le parc Cervantes situé à proximité directe, participe aux espaces verts du quartier et sera raccroché à la trame végétale qui sera créée.
Le parvis de la station de métro sera quant à lui support de nouveaux usages et pôle de mobilités. Il sera végétalisé et s'inscrira en complémentarité de ce parc existant.

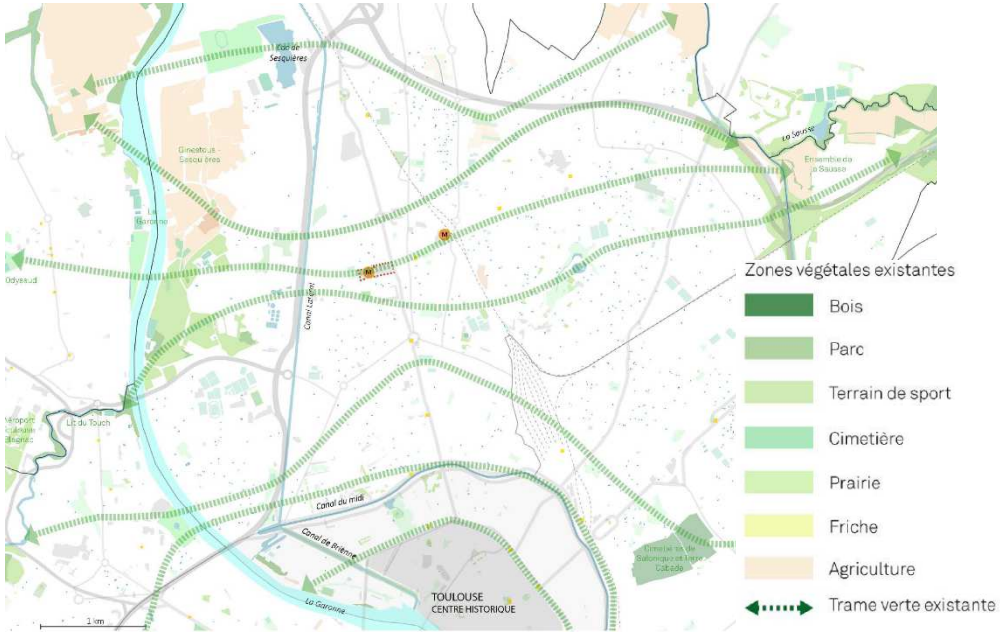


Figure 4 Trame paysagère à créer à l'échelle métropolitaine



Figure 5 Continuité végétale à restaurer à l'échelle du quartier

Maillage Est / Ouest

La trame viaire et l'hétérogénéité du tissu urbain du secteur de la Porte de Paris contraignent les déplacements en mode actif.
A l'échelle de ce nouveau quartier, il est nécessaire de retrouver un maillage interne permettant la desserte des nouveaux usages.

Cette nouvelle voie centrale sera support de modes doux piétons/cycles pour les habitants et usagers. Ainsi, une piste cyclable bidirectionnelle au nord, une bande plantée et un large trottoir de part et d'autre de la chaussée composent cette voie.

Elle assurera la desserte locale des nouvelles habitations et l'accès au Groupe Scolaire.

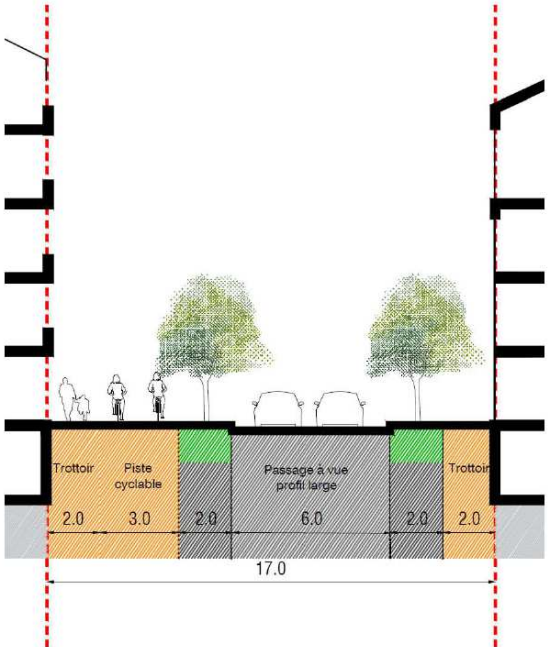


Figure 6 Coupe de principe sur la voie centrale – gabarit 17 m



Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Le projet prévoit la création d'environ 370 logements (+/- 10%) :
- Une station de la 3ème ligne de métro
- Des commerces et activités
- Un groupe scolaire
- Une résidence gérée
- Les typologies de logements sont variées :
    - des immeubles plus hauts s'implantent aux abords des espaces publics structurants (parvis et avenue des Etats-Unis)
    - des immeubles s'implantent de part et d'autre du groupe scolaire
    - en partie sud du site, à proximité du tissu résidentiel de maisons individuelles, le bâti prend la forme d'habitat intermédiaire de 3 étages au plus.
    - de grands logements privilégiant les familles
- Il respectera la diversité sociale définie dans le règlement du document d'urbanisme sur ce territoire
- Le projet participe à la démarche engagée par la collectivité consistant à proposer une résidence spécifique sur la part sociale à l'échelle de chacune des stations de la troisième ligne de métro. Ce sujet sera porté par les services de la Métropole et de la ville.
- Le projet pourra être réalisé au fur et à mesure des aménagements.

Traitement des espaces partagés

Les espaces extérieurs sont hiérarchisés, des espaces collectifs aux espaces intimes et privés :

- Les espaces partagés sont constitués par le parvis du métro et la voie centrale. La voie centrale, en double sens, favorise les mobilités douces par la présence de pistes cyclables séparées et de larges trottoirs arborés.
- Le parvis du métro en lien avec le groupe scolaire apparaît comme un lieu de convivialité. Il rassemble commerces, services et activités autour de la station de métro.
- Les jardins communs accessibles aux habitants des logements collectifs, traversés par des venelles, densément plantés et support d'usages
- Les jardins à usage privatifs, en continuité des rez-de-chaussée

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Les logements bénéficieront d'espaces extérieurs privatifs généreux
- Une architecture à échelle humaine sera proposée : dominante verticale des façades, différentes séquences au sein des bâtiments, toitures habitées, variation de l'épannelage
- L'architecture créée doit participer à la définition des espaces publics : implantation en limite d'espace public, vue sur les cœurs d'îlots végétalisés depuis la rue...

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- **secteur d'intensification faible : hauteur absolue 12m maximum**
- **secteur d'intensification moyenne : hauteur absolue 18m maximum**
- **secteur d'intensification forte : hauteur absolue 24 à 30m maximum**

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Reconversion d'une friche industrielle

- Diminution des surfaces imperméabilisées
- Traitement des pollutions, dépollutions des terrains
- Lutte contre l'étalement urbain

La trame verte et bleue

- La végétalisation est conçue pour améliorer le confort climatique des espaces extérieurs et la biodiversité en milieu urbain.
- Création de failles visuelles régulières le long de la voie créée.
- Pour le choix des essences dans les espaces verts à aménager, se référer aux essences locales.

Les risques et nuisances

- La voie centrale sera une voie de desserte multi-modale.
- Les pistes cyclables séparées de la voirie et les larges trottoirs sécurisent et rendent confortables les déplacements au sein du quartier
- L'élargissement de l'espace public au droit de l'école constitue un espace d'attente protégé des circulations

Le confort climatique

- La composition des bâtiments au sein d'espaces végétalisés et plantés apporte la fraîcheur et l'ombre nécessaire au confort climatique
- Le gabarit et l'orientation des bâtiments sont prévus pour proposer des logements traversants ou bi-orientés favorisant le confort d'été et bénéficiant d'un apport naturel de chaleur et de lumière l'hiver.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- Accueil de la future gare de métro de la ligne 3
- Une piste cyclable bi-directionnelle est implantée le long de la voie centrale, au Nord.
- Les piétons bénéficient de larges trottoirs ombragés.

Déplacements modes actifs

- Les déplacements en modes actifs sont incités par la qualité des espaces publics, et le confort climatique des espaces extérieurs

Desserte des terrains par les voies

- L'axe central est une voie de desserte des logements et la desserte locale du groupe scolaire

Stationnement

- Le stationnement sera défini selon les règles du PLU.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

Eaux pluviales

- Le site est desservi par le réseau d'eaux pluviales, le projet d'aménagement devra respecter la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole les principes de gestion des eaux pluviales viseront à favoriser dès que possible l'infiltration à la parcelle, ils pourront être multifonctionnels et/ou mutualisés avec les espaces verts.

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 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 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



Plan Local d'Urbanisme



Modification 2

approuvée par délibération du 12/10/2023

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3B – OAP de type aménagement

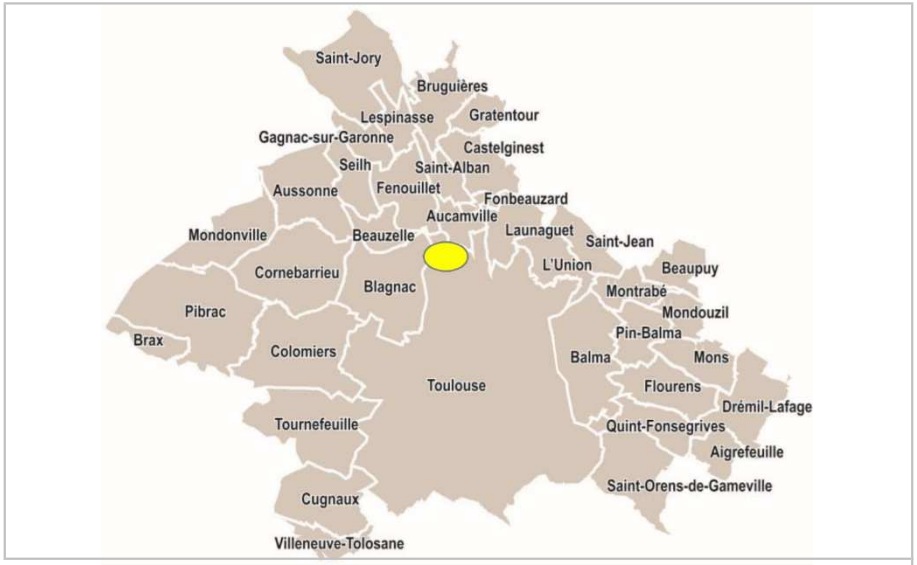
– OAP « Alfred Nobel »

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Alfred Nobel



Situation — 2,2 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- Dans le nord de la Ville de Toulouse, dans le secteur de la Barrière de Paris
- Entre l'avenue des Etats-Unis à l'Est, l'avenue de Fronton à l'Ouest et la rue Alfred Nobel au Sud
- Sur l'unité foncière libérée de toute occupation, par le concessionnaire Citroën
- En transition entre une zone économique et une zone d'habitat

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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



Enjeux et objectifs du projet

Valoriser l'entrée de ville

Le site est localisé dans le tissu urbain hétérogène de l'entrée Nord de Toulouse, environné d'activités au Nord, à l'Ouest et à l'Est, et d'un secteur résidentiel d'habitat collectif au Sud. La transformation de cette unité foncière, occupée précédemment par un concessionnaire et entièrement minéralisée, participera au renouvellement de l'image de l'entrée de ville Nord de Toulouse et amorcera une requalification plus large du secteur.

Il est compris entre deux axes historiques de Toulouse : l'avenue de Fronton à l'Est et l'avenue des Etats-Unis à l'Ouest. L'avenue des Etats-Unis, voie structurante à l'échelle de l'agglomération toulousaine, permet notamment l'accès au centre-ville depuis l'autoroute A62.



Figure 1 Parcelle occupée par le concessionnaire Citroën (2022) vue depuis l'ouest



3. Avenue des Etats-Unis à l'entrée du site



2. Avenue de Fronton



1. Rue Alfred Nobel

La bonne desserte du secteur, par le métro existant ligne B et le futur métro de la 3ème ligne, ainsi que par les axes routiers structurants menant au centre-ville permettent de caractériser ce site comme un lieu approprié à l'accueil de nouvelle population (habitat et emploi).

Le site Citroën bénéficie également d'une grande proximité aux équipements scolaires existants et à venir, ainsi qu'aux espaces verts de proximité.

L'opération permettra la transition entre une zone d'habitat et une zone d'activité.



Figure 2 La desserte du site en métro

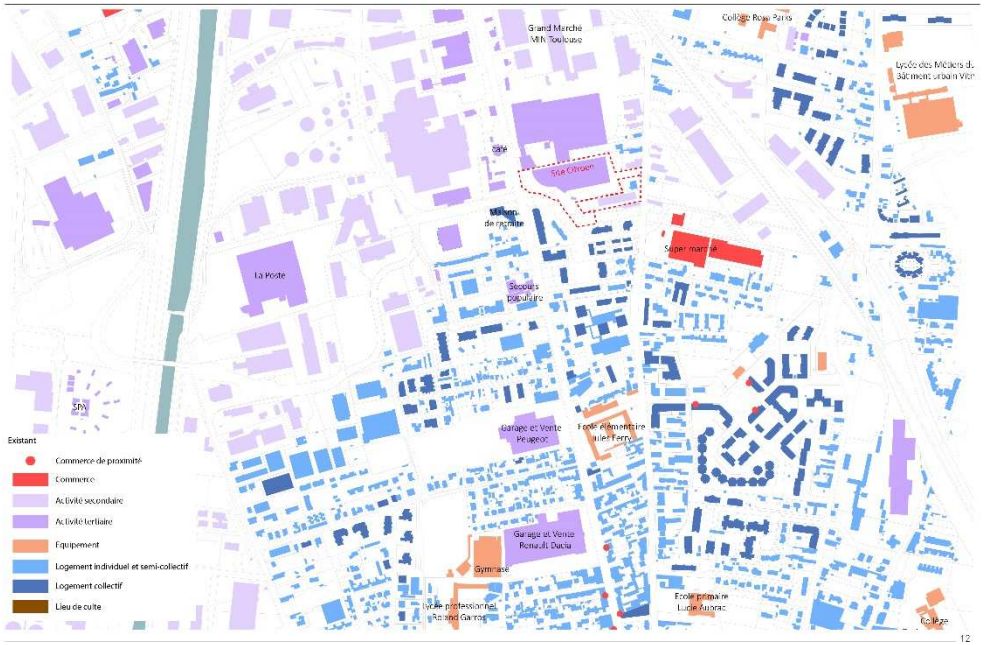


Figure 3 Le site Citroën, à l'interface entre un secteur d'activités et un secteur habité et équipé

Une haute qualité environnementale

La reconversion de friches industrielles abandonnées telles que le site anciennement occupé par le concessionnaire Citroën permet de répondre aux enjeux environnementaux actuels en renouvelant la ville sur elle-même.

La mutation de poches urbaines inoccupées et perméables s'inscrit dans la démarche vertueuse engagée par Toulouse Métropole.

La transformation de ce site artificialisé et imperméable, contribuant à l'effet d'îlot de chaleur en un quartier habité et renaturé répond à l'objectif de végétalisation des sols et à la création d'îlots de fraîcheur au sein de la ville.

L'aménagement du site permettra de traiter la pollution causée par les usages passés (hydrocarbures) et de retrouver une biodiversité dans ce quartier très minéral.



Figure 4 Unité foncière concernée par l'OAP

Maillage Est / Ouest

Afin de faciliter les déplacements à pied et à vélo dans le secteur, une traversée centrale du site reliera l'avenue des Etats-Unis à l'avenue de Fronton. Cette section complète le maillage cyclable du quartier, aujourd'hui discontinu.
A l'échelle du quartier, ce maillage doux permet de connecter la station de La Vache et ses parcs. Il établit un lien, une accroche vers le canal.
A l'échelle du projet, il permet une desserte structurante pour cette opération de logement et activité.
Une traversée paysagère du site Citroën sera réalisée pour apporter du confort aux déplacements et contribuera à l'effet d'îlot de fraîcheur urbain.
Ce nouveau maillage créera également des traversées visuelles fortes.



Figure 5 Une nouvelle continuité paysagère à travers le site Citroën

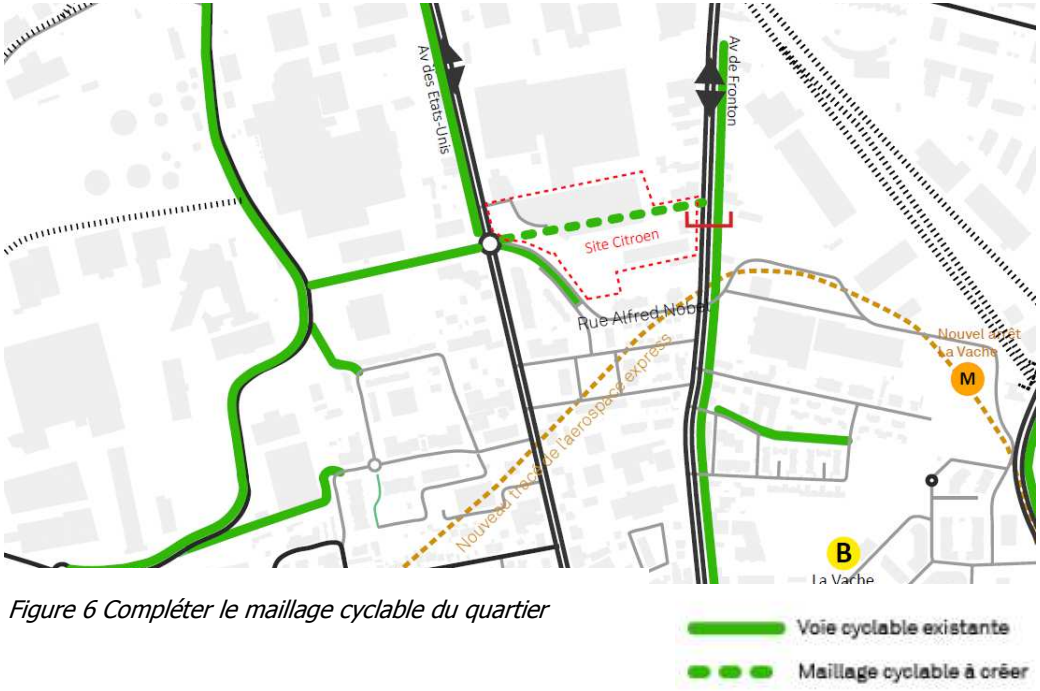


Figure 6 Compléter le maillage cyclable du quartier

Composer une nouvelle façade urbaine

Les bâtiments seront implantés en partie Ouest, ils constitueront un signal d'entrée de ville et permettront de renouveler l'image du secteur en apportant une densité métropolitaine au quartier.

Des émergences visibles depuis l'avenue de Fondeyre et l'avenue des Etats-Unis définiront une nouvelle façade urbaine structurant l'espace public et mettant en valeur l'amorce de la traversée paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Le projet prévoit la création d'environ 430 logements +/- 10%.
- Une résidence gérée
- Commerces, services et activités en pied d'immeuble.
- Il respectera la diversité sociale définie dans le règlement du document d'urbanisme sur ce territoire
- Le projet pourra être réalisé au fur et à mesure des aménagements.

Traitement des espaces partagés

Les espaces extérieurs sont de trois natures :

- Communs (la traversée paysagère et les cœurs d'ilots), accessibles à l'ensemble des habitants et reliés par des venelles
- Privés (jardins), dans le prolongement des logements au rez-de-chaussée
- Inaccessibles et densément plantés (franges boisées), permettant une mise à distance par rapport aux parcelles voisines

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Les bâtiments collectifs et intermédiaires sont pensés pour apporter une grande qualité d'usage aux habitants. L'orientation et la volumétrie des bâtiments favorisent :

- L'ensoleillement
- Les vues dégagées
- Des espaces extérieurs privatifs généreux et bien orientés sous forme de jardins, terrasses ou loggias
- L'accès visuel et physique aux cœurs d'îlots paysagers

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- **secteur d'intensification moyenne : hauteur absolue 25 m maximum**
- **secteur d'intensification forte : hauteur absolue 40 m maximum**

- Les bâtiments implantés le long de la sente paysagère centrale sont alternativement des immeubles à gradins orientés Nord/Sud et des bâtiments intermédiaires.
- Les bâtiments situés au Sud de la sente proposent une dégressivité des hauteurs bâties vers le Sud afin d'assurer une transition avec le tissu urbain avoisinant et une intégration cohérente du projet, tout en favorisant l'accès à la lumière pour les logements.

Principes paysagers à créer

- Le projet s'organise autour de la sente paysagère centrale, large espace public planté et végétalisé, sur lequel se connectent des venelles donnant accès aux cœurs d'îlots paysagers.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Reconversion d'une friche industrielle

- Diminution des surfaces imperméabilisées
- Traitement des pollutions, dépollution des terrains
- Lutte contre l'étalement urbain

La trame verte et bleue

- La végétation est conçue pour améliorer le confort climatique des espaces extérieurs et la biodiversité en milieu urbain.
- Création de failles visuelles régulières le long de la voie créée.
- Pour le choix des essences dans les espaces verts à aménager, se référer aux essences locales.

Les risques et nuisances

- L'adressage des bâtiments le long d'une sente piétonne favorise le calme et la mise à distance des habitants vis-à-vis des axes routiers alentours très circulés et générateurs de bruit et de pollution.

Le confort climatique

- L'organisation de la parcelle est pensée pour favoriser l'ensoleillement des logements tout en apportant ombre et fraîcheur en été.
- Les logements sont au maximum traversants ou bi-orientés pour faciliter la ventilation et le rafraîchissement naturel.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- Le site Citroën est localisé à moins de 10 minutes à pied de la station de métro La Vache.
- La traversée du site facilite l'accès aux arrêts de bus implantés sur l'avenue de Fronton et l'avenue des Etats-Unis.

Déplacements modes actifs

- La sente paysagère centrale permet de faciliter les traversées Est-ouest pour les piétons et vélos.

Desserte des terrains par les voies

- Les accès aux parkings se font depuis la rue Alfred Nobel et l'avenue de Fronton.
- Les véhicules particuliers n'accèdent pas à l'intérieur du site.

Stationnement

- Le stationnement sera défini selon les règles du PLU.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

Eaux pluviales

- Le site est desservi par le réseau d'eaux pluviales, le projet d'aménagement devra respecter la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole les principes de gestion des eaux pluviales viseront à favoriser dès que possible l'infiltration à la parcelle, ils pourront être multifonctionnels et/ou mutualisés avec les espaces verts.

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 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 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



Plan Local d'Urbanisme



Modification 2

approuvée par délibération du 12/10/2023

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3B – OAP de type aménagement

– OAP « Ramassiers »

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

RAMASSIERS

22 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulous Métropole ;
- dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocartie locale de Toulouse ;
- entre l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Nord et la halte ferroviaire de la ligne C « Ramassiers » au Sud.



Enjeux

- **Désenclaver et structurer le développement de ce territoire**
- **Conforter la centralité** en développant autour de la halte des Ramassiers un quartier mixte à dominante économique
- **Fixer les orientations permettant d'assurer les conditions de desserte** à travers la réalisation de la future Voie de Liaison des Ramassiers, le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Sud de la RN 124 et de la requalification des espaces publics du Nord de la halte des Ramassiers
- **Contribuer à l'amélioration du cadre de vie** en créant un nouvel espace vert structurant qui, articulé avec le projet d'infrastructure, permet de structurer l'entrée de ville
- **Proposer une offre tertiaire structurée** en accompagnement des zones d'activités et industrielles existantes, confortant l'implantation des activités existantes en lien avec le tissu de l'aéronautique
- **Intégrer une offre de logement** dans la continuité de celle existant sur Colomiers pour constituer un quartier de ville en lien avec le futur cours paysager
- **Assurer une dynamique de développement et de renouvellement urbains** afin d'éviter l'enclavement et maintenir une dynamique de développement sur ce bassin d'emploi structurant au niveau métropolitain

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Désenclavement et confortement des accès** en intégrant les projets d'infrastructures au développement urbain. Le principe de confortement depuis la RN 124 se traduit par les liaisons établies vers celle-ci et dont l'implantation sera précisée au travers des études d'infrastructures relatives à l'échangeur de la Fontaine Lumineuse
- **Elaboration d'une logique de cohérence urbanisme/transport** autour de la ligne C, du programme de la Voie de Liaison des Ramassiers et de l'intégration de la ligne Linéo. Assurer la desserte nord de la halte ferroviaire des Ramassiers.
- **Création d'un parc urbain qui constituera l'espace central.** Il offrira un ensemble de circulations douces, et surtout, il facilitera les échanges entre les différents programmes envisagés et la zone d'activité aéronautique.
- **Urbanisation dans la continuité des tissus existants** impliquant une dominante économique dans le prolongement de la zone d'activité existante, et une dominante d'habitat en limite de Colomiers, rue Jean Séguéla. Le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée précisera les conditions d'urbanisation de ce secteur.
- **Recherche de projet qualitatif et ambitieux** en façade de la RN 124 et dans le périmètre d'influence du pôle de développement aéronautique.
- **Aménagement de nouvelles voiries** dans une logique de maillage et de raccordement au réseau existant de part et d'autre de la Ligne C.
- **Traitement de l'entrée de ville aux abords de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse** qui constitue l'un des trois échangeurs autoroutiers du secteur. S'il a vocation à être complété en terme de raccordement à la rocade, le boulevard à créer vers Colomiers deviendra un lieu de passage à vocation de vitrine urbaine. L'ensemble des abords qualifiera la relation au futur cours paysager. Dans ce cadre, la requalification complète des espaces publics desservant le Nord de la halte ferroviaire est rendu indispensable.
- **Halte ferroviaire des Ramassiers :** créer une offre de logements dans la continuité de celle mise en œuvre au sud de la halte des Ramassiers de part et d'autre de l'échangeur Fontaine Lumineuse.

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : entre 0 et 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : entre 0 et 15,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : entre 0 et 30 mètres**
- **Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine**, des formes urbaines plus compactes sont privilégiées.

MIXITE FONCTIONNELLE :

- **Le principe de mixité fonctionnelle s'étend à l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement** dont l'implantation s'articule autour du projet de cours paysager et de la Voie de Liaison des Ramassiers. Les projets devront s'inscrire en compatibilité avec l'échelle du projet d'ensemble, avec création d'îlots de bureaux, d'habitat et de services qui constituent la dominante économique. Les activités artisanales classiques sont proscrites au droit du futur cours paysager et dans le secteur d'habitat en limite de Colomiers.

ECONOMIQUE :

- **Les implantations de bureaux se localisent autour de l'infrastructure de la Voie de Liaison des Ramassiers. L'implantation de commerces et services est privilégiée à proximité des bureaux** au regard des seuls besoins générés par l'opération. Ce secteur n'a pas vocation commerciale autre que celle d'une centralité de quartier. Les activités commerciales sont intégrées de façon préférentielle dans les programmes de bureaux. Il n'y pas d'activités commerciales dédiées.

HABITAT :

- En correspondance avec ces orientations, une zone d'intensification forte est créée sur le secteur de mixité fonctionnelle côté Ouest de l'OAP. Les opérations à majorité d'habitat collectif et intermédiaire constituent la dominante de ce secteur. Sur le secteur à vocation d'habitat d'intensification moyenne, les typologies intermédiaires et les petits collectifs constituent la dominante. Très ponctuellement, certaines émergences seront admises au regard des orientations générales issues des documents du plan de masse de la ZAC.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- Sur l'actuel hameau de Fleurance, l'enjeu consiste à assurer la desserte Nord de la halte ferroviaire. Un projet global de renouvellement urbain est ainsi porté au travers de la ZAC impliquant la démolition du hameau. Le Sud de la halte ferroviaire, de part et d'autre de Fontaine Lumineuse, a pour objectif de développer un projet mixte et de contribuer à la réalisation de logement sociaux, en développant des programmes diversifiés d'habitat collectif mais aussi plus individuel, afin de participer au projet de relogement du hameau de Fleurance.
- Au sein des lots privés à destination d'habitat, 25% ou plus d'espaces verts de pleine terre seront demandés

SERVICE PUBLIC :

Un équipement structurant dépassant le rayonnement et l'influence du quartier peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec les autres principes et conditions d'aménagement du plan masse de la Zone d'Aménagement Concertée.

Orientations programmatiques

PROGRAMME PREVISIONNEL ESTIMATIF :

- **Création d'une offre de bureau structurée et attractive** au plus prêt du bassin d'activité aéronautique du secteur.
- Volonté d'une **mixité programmatique**: intermédiaire, collectif pour le secteur à vocation d'habitat.
- Dans le secteur à dominante économique et dans le périmètre de sursis à statuer de « la Fontaine Lumineuse », les nouvelles implantations classiques à vocations artisanales ou commerciales sont interdites, à l'exception de celles existantes ou compatibles avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée.

STATIONNEMENT :

- **Tous les parkings de surface seront à traiter comme des parkings urbains avec plantations d'arbres.** La réalisation de parkings en ouvrage ou enterrés constitue la dominante en matière d'offre de stationnement pour les lots à destination tertiaire.
- **Des équipements tels que les parkings silos ou autres dispositifs peuvent être réalisés au sein de l'opération**, en particulier pour les opérations privées de bureau.

RAMASSIERS

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- Les liaisons et les espaces partagés favorisent dans leur ensemble :

  - l'animation de la centralité du parc urbain en permettant les circulations et les échanges entre la halte ferroviaire et le pôle aéronautique.

  - la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement en créant une offre autour des nouvelles voies.

- Le projet urbain s'articule autour de la réalisation de la structuration du Nord de la halte ferroviaire. La mise en œuvre d'une voie de bouclage est rendue nécessaire pour éviter l'aboutissement en impasse. Un espace public sous la forme d'un parvis est à créer en accompagnement.

- Le parc urbain central du secteur des Ramassiers est un élément structurant du territoire. La création d'espaces verts y est privilégiée. Des aménagements ou des constructions d'impact modéré liés aux déplacements, aux loisirs et aux équipements publics en lien avec l'animation de cet espace y sont possibles. Le parc urbain devra s'étendre de manière à intégrer les infrastructures routières indispensables à l'aménagement de ce secteur.

- La structuration d'un parvis au Nord de la halte ferroviaire est rendue nécessaire afin de favoriser l'accessibilité à cette halte ferroviaire et de la sécuriser. Son gabarit est de nature à impacter les terrains privés limitrophes, et en particulier le hameau de Fleurance. Une démarche spécifique de renouvellement urbain est à engager en ce sens.

Orientations paysagères

- **Le parc central linéaire unifie et organise l'ensemble du projet.** D'une surface d'au moins 1 hectare, il est le support d'aménagements liés aux ensembles publics tels que le stockage des eaux pluviales, les circulations modes doux… L'ensemble compose une séquence paysagère qui ponctue les pieds de coteaux. Le cours paysager permettra de préserver une partie des espaces ouverts préexistants, et sera le support d'espaces publics répondant aux usages de l'urbanisation. Une partie de cet espace public sera réalisé après démolition de l'actuel hameau de Fleurance.

- **Il sera recherché la création d'un cadre végétal depuis la RN 124 vers le cours paysager.** Ceci permettra notamment de maintenir la perspective visuelle et paysagère vers la halte ferroviaire depuis l'axe central du parc.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voirie :

- **Le schéma d'ensemble identifie la globalité des projets portés par Toulouse Métropole**, et principalement :
  - **la réalisation de la Voie de Liaison des Ramassiers dans sa complétude**, l'insertion d'un transport en commun, l'ajustement de la voie de desserte située à l'Ouest afin d'implanter un parc public au centre du projet
  - **le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse**, avec reconfiguration du carrefour Escola en limite Nord du parc urbain
  - **la requalification et la création d'une voie de desserte au Nord de la halte des Ramassiers**
- **La Voie de Liaison des Ramassiers ainsi que le parc central sont le support de liaisons** depuis la halte des Ramassiers vers la zone d'activités de part et d'autre de la RN 124.
- **Les giratoires existants sont requalifiés afin de conforter la desserte de la rocade.** Un accès secondaire est créé depuis la rue Jean Ségéula afin de desservir une nouvelle zone d'habitat.

Réseaux :

- **L'assainissement alternatif aérien** privilégie une implantation dans le parc avec noues et bassins d'orage avant renvoi vers le réseau existant.

Déplacements

Le projet s'inscrit dans une programmation d'équipements et de réseaux structurants à l'échelle métropolitaine visant à désenclaver le secteur et créer un nouveau maillage entre Colomiers et Toulouse.

- **L'échangeur de la Fontaine Lumineuse** doit permettre de rétablir et accompagner le développement de cette zone en assurant au travers du projet de territoire un accès à la RN 124.
- **La réalisation de la ligne LINEO au Nord de la Zone d'Aménagement Concertée** participe à l'amélioration du système de transport en commun existant.
- **La réalisation du TCSP Voie de Liaison des Ramassiers**, avec rabattement vers la halte des Ramassiers, permet d'assurer la desserte et le désenclavement du secteur.
- **Les circulation au sein du futur parc** viennent compléter et qualifier ces aménagements.
- **Les études actualisées liées à la réalisation de la voie de liaison des Ramassiers et le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse** sans obérer la création d'un cours paysager, impliquent la modification des servitudes qui y sont liées.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d 'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

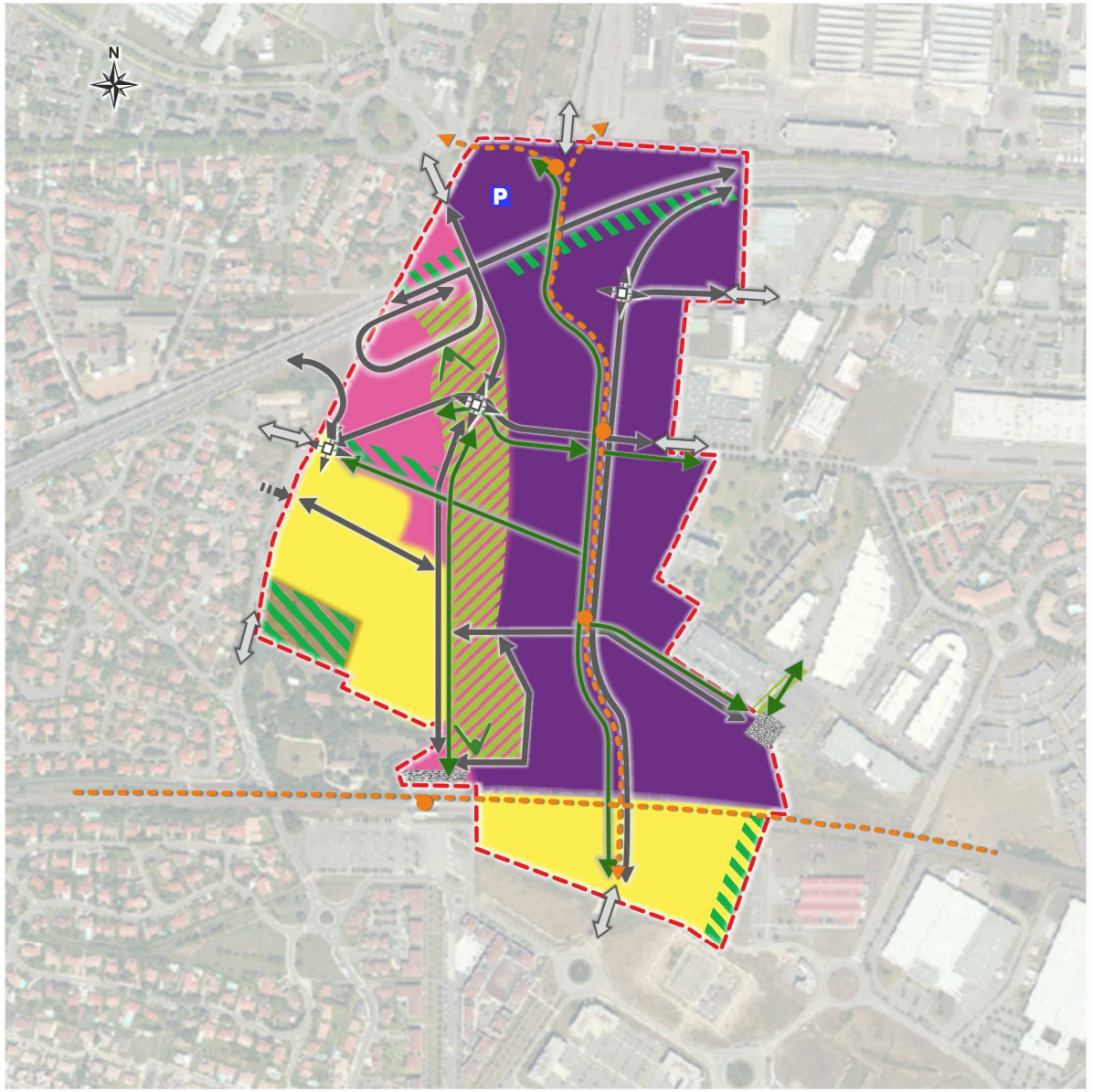
- Liaison et/ou desserte
- Liaison mode doux
- Ligne et station de transports en commun en site propre

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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



Direction de l'Urbanisme
Service Ressources et Système d'Information Urbanisme (SeRSIU)

Plan Local d'Urbanisme



Toulouse

Collège Paleficat

Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 23/06/2022

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

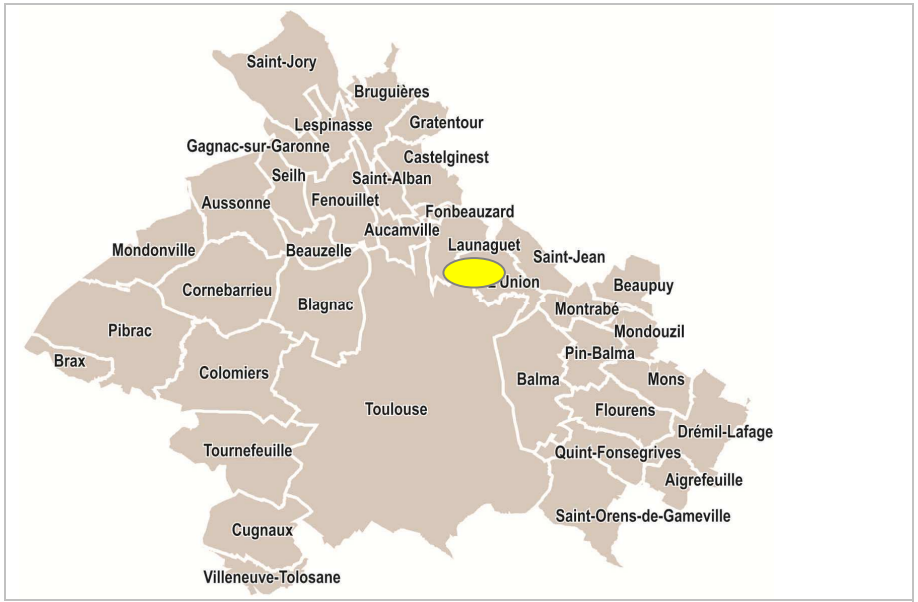
3B – OAP de type aménagement

– OAP « collège Paleficat »

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Paleficat



Situation

2,54 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- Dans la partie nord du territoire communal ;
- Dans le secteur dit Paleficat ;
- Le long de la RD64, en limite de la commune de Launaguet.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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



Enjeux et objectifs du projet

Anticiper sur les besoins en matière d'équipements scolaires

Le projet d'aménagement prévu vise à la création d'un nouveau collège au nord de Toulouse dans le quartier Paléficat-Grand Selve. Cet équipement apparait nécessaire au regard des projections d'effectifs scolaires à l'horizon 2030 dans les collèges situés dans la zone d'impact du futur collège (collèges de Rosa Parks situé à environ 2km, Hubertine Auclert situé à environ 2km et Toulouse-Lautrec situé à environ 3km).

Permettre l'implantation d'un collège au cœur d'un site en plein développement

Le projet de collège se situe au cœur du quartier Paléficat favorisant l'implantation d'un équipement public au cœur d'une zone de mixité fonctionnelle en plein développement

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

Le site concerne uniquement le projet de collège qui comprendra :

- le collège proprement dit ainsi qu'un logement de fonction,
- un plateau sportif,
- un parvis,
- un parking véhicules légers
- des emplacements de stationnement pour les bus le long du BUN,

Traitement des espaces partagés

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

- **Les espaces végétalisés paysagers :** Ces espaces doivent être marqués par un taux de végétalisation important (strate herbacée, arbustive et/ou arborée). L'imperméabilisation doit y être limitée et liée à des besoins de cheminements doux ou des besoins techniques (réseaux, servitudes, accès particuliers). Les cheminements doux sont autorisés dans ces espaces et tant que possible aménagés avec des matériaux perméables.
- **Les espaces à dominante de loisirs, sport et/ou détente** pour le plateau sportif. Les projets doivent permettre d'avoir des équipements sportifs et de détente ainsi qu'un taux de végétalisation important.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Il sera privilégié des bâtiments de formes simples, parallélépipédiques, rectangulaires. La compacité caractérisera également le projet. Elle est nécessaire pour la performance thermique des bâtiments.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Un front bâti accompagnera le Boulevard Florence Arthaud et se poursuivra sur une partie de la façade Nord du terrain. Cette implantation permet de préserver l'activité du collège, contenue en cœur d'îlot. Cette implantation correspond à une intention urbaine, au sein du quartier en devenir, en réponse à la présence du Boulevard Florence Arthaud.

Le parking au sud fera l'objet d'un aménagement paysager et devra prendre en compte l'aménagement futur des parcelles au sud (traitement paysager de la frange sud).

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Le plateau sportif se situera en partie Ouest de la parcelle, en interface entre l'espace vert longeant le fossé et le collège. Cet équipement participe au corridor écologique reliant les espaces paysagers du collège à l'espace végétalisé à protéger le long du fossé.

En outre, seront favorisées les continuités végétalisées entre les espaces aménagés et à cet espace végétalisé via le maintien des strates végétales existantes ou la plantation sur une bande tampon de 5m au moins.

Des essences végétales d'essences locales respectant le contexte environnemental du secteur sont à privilégier.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Une trame verte structurante de composantes paysagères et environnementales de qualité limite le terrain en partie ouest. Cette végétation protégée devra être associée aux futurs aménagements. L'adaptation des typologies bâties et leur organisation spatiale constitue donc un enjeu fort.

Les risques et nuisances

La RD64 située au nord du site et le tracé du Boulevard Florence Arthaud ont été identifiés comme infrastructures bruyantes. Les futures constructions devront répondre aux exigences acoustiques en la matière.

Le confort climatique

L'opération s'inscrira dans le cadre d'une démarche de performance énergétique et de qualité environnementale.

La cour de récréation devra s'inspirer de la démarche de réalisation des cours « Oasis » (objectif de créer des espaces rafraichis, plus agréables à vivre et mieux partagés par tous).

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Les parkings bus seront préférentiellement situés le long du Boulevard Florence Arthaud. Cette localisation se fera en cohérence avec la définition du projet Urbain.

Déplacements modes actifs

- A l'est de la zone, les déplacements en mode actifs situés le long du BUN doivent être connectés au parvis d'entrée du collège,
- Un passage destiné aux mode doux sera prévu à l'intérieur de la zone en connexion avec le parvis du collège.

Desserte des terrains par les voies

- La zone sera desservie depuis le sud-est du secteur. La nouvelle voie de desserte donnera accès aux aires de stationnement.
- Les voies devront respecter le cahier de recommandations de Toulouse Métropole si une rétrocession est envisagée

Stationnement

- Le stationnement des véhicules doit être réalisé hors de la voie publique.
- La différenciation des espaces et des différents flux (bus, véhicules légers, cycles, piétons) devra être claire ;

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

Eaux pluviales

Concernant la gestion de l'eau pluviale, il est nécessaire de favoriser son infiltration dans le projet d'aménagement en respectant la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole

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

L'utilisation des eaux pluviales à l'intérieur du collège est à prévoir. La récupération des eaux pluviales devra alimenter, dans la mesure du possible, les sanitaires sur cour, l'arrosage et l'entretien des espaces verts.

Réseaux secs

- Assurer une bonne intégration des éléments techniques dans la conception du projet,
- Assurer la desserte du secteur en électricité, gaz, téléphone, éclairage, …

Phasage du projet

Le secteur sera aménagé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

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 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 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

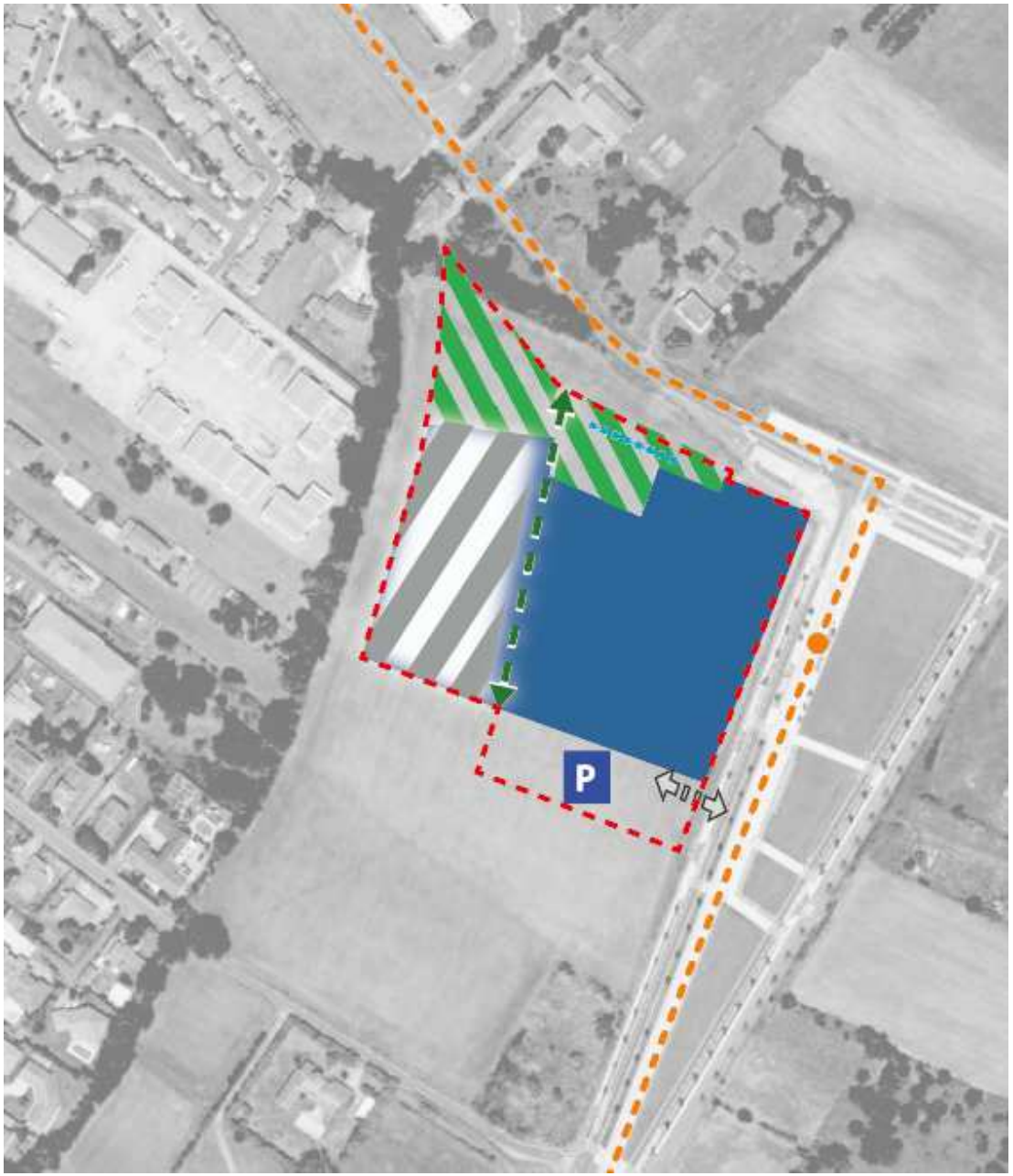
DÉPLACEMENTS

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



OASIS

3 hectares



Situation

Le projet est situé

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

Au cœur du site :

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

Principes de composition urbaine

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

Au contact de l'avenue de Muret :

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

En bord de Garonne :

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

IMPASSE DES ARÈNES

7 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

IMPASSE DES ARENES

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Maillage de voiries

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

Stationnement

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

Circulations douces et espaces publics apaisés

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

Déplacements

- **Limiter la présence automobile** à la desserte locale.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

LOMBEZ

9 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 2 du Grand Toulouse ;
- dans le secteur 2.4, quartier « Croix de Pierre – Route d'Espagne » de la démocratie locale de Toulouse
- dans le Quadrant Cépière-Garonne
- entre les rues Roquemaurel (Nord), Ella Maillart (Ouest), l'avenue de Lombez (Sud) et le passage Roquemaurel (Est),
- sur la rive gauche de la Garonne.



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

Trame des espaces publics

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

Composition bâtie

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

PIERRE MONTANÉ

15 hectares



Situation

Le projet est situé

- en secteur 2.4, quartier « Croix de Pierre – Route d'Espagne » de la démocratie locale de Toulouse
- dans le Quadrant Cépière-Garonne,
- entre les avenues Raymond Badiou et Grande-Bretagne au nord, les rues Ella Maillart à l'ouest et Roquemaurel au sud,
- sur la rive gauche de la Garonne.



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

- **À l'est, le secteur** - intégrant les sites de l'Institut Catholique d'Arts et Métiers (ICAM), du service des Espaces Verts de la Ville de Toulouse et du Parc Automobile de la Gendarmerie - **conserve une vocation centrée sur les services publics et l'activité.** La restructuration immobilière de l'ICAM doit amener à une moindre consommation d'espace, en regroupant les installations, et à libérer une partie de l'emprise au sud du site, qui servira de réserve foncière pour un futur équipement public.
- **Au centre, la zone est principalement destinée aux équipements sportifs et de loisirs.** L'urbanisation alentour aura pour effet de renforcer leur vocation d'équipement de proximité et leur fréquentation. Les équipements actuels pourront être renforcés par des équipements annexes (vestiaires) ou de nouveaux équipements.
- **A l'ouest, la mutation du Centre d'Essais en Vol appelle à une modification de l'usage des sols**, par une programmation à dominante d'habitat, en prolongement de la Cartoucherie et de Roquemaurel

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les voiries feront une place importante aux circulations douces**. Le stationnement sur voirie sera limité.
- **Aux abords des équipements sportifs, l'espace public pourra comprendre des espaces de repos ou de détente pour les promeneurs**, afin de créer un secteur récréatif au-delà de l'activité sportive.
- **Une attention particulière sera portée sur l'espace situé au croisement de la rue Vincent Scotto et l'avenue de Grande-Bretagne**. Cet espace a vocation à être aménagé en place publique.

Orientations paysagères

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voies

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

Déplacements

- L'accès du Tramway sera privilégié principalement grâce au maillage est-ouest.
- Les espaces publics encourageront les modes de déplacement doux.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

CARTOUCHERIE

30 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- La Cartoucherie, ancien site industriel de plusieurs dizaines d'hectares, constitue une enclave au sein du Quadrant Cépière-Garonne. Son aménagement est l'occasion de désenclaver le secteur et d'installer une trame d'espaces publics permettant le développement futur d'un urbanisme harmonieux et cohérent à l'échelle de l'ouest Toulousain.

- Le quartier sera structuré autour des Halles conservées de manière à **relier, du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest, les différents secteurs du quadrant Cépière-Garonne.**

- **Les éléments patrimoniaux seront valorisés** : les Halles témoignent du passé industriel du site et véhiculent l'identité du quartier. Elles constituent l'ancrage du projet urbain, en définissant le tracé régulateur du quartier, et le dessin de la place support de la centralité, par l'affichage des deux façades principales emblématiques.

- **L'intensité urbaine et l'usage du sol seront accrus, en particulier, à proximité des stations de Tram** Casselardit et Cartoucherie, et le long des voiries de desserte interne, coté Est, structurant l'espace en protection des vents dominants, au profit d'espaces paysagers publics et privés.

- **La façade sur l'avenue de Grande-Bretagne** sera découpée, alternant bâtiments hauts et bas, permettant des transparences et la réduction de l'impact de frontalité depuis le quartier Casselardit.

- **La place des Halles**, en lien avec la station de tram Casselardit, constituera la polarité du quartier, regroupant commerces et services ainsi qu'un programme spécifique au sein des Halles, devenant un lieu identitaire et de destination à l'échelle de la ville. Les rez-de-chaussée autour de la place des Halles, ainsi que ses accroches sur l'avenue de Grande Bretagne, accueilleront des programmes de commerces et de services.

- **La place de la Cartoucherie**, en lien avec la station de tram Cartoucherie, constituera une polarité secondaire, regroupant commerces, services et équipements publics.

Principes de composition urbaine

- **La place du Zénith**, située au Sud de la Halle principale, sera ouverte aux manifestations culturelles et festives en lien avec le Zénith.

- **La place des modes doux sera affirmée de par l'aménagement de l'espace public** qui donnera une place prioritaire aux piétons et cycles sur l'ensemble du quartier. Les voies accessibles à l'automobile seront des espaces de circulation apaisée, partagés par tous les modes. La vie de quartier sera favorisée grâce à l'application de la réglementation zone 30 ou zone de rencontre.

- **La composition bâtie s'appuiera sur les principes suivant :**

- La modération énergétique, par la promotion d'une architecture bioclimatique, l'installation d'un réseau de chaleur vertueux, et la constitution d'îlots de fraîcheur (intensité végétale).
- La préservation des ressources**,** en organisant l'infiltration des eaux pluviales (100%), et le développement de corridors écologiques.
- Une répartition des masses bâties en fonction des contraintes climatiques et acoustiques.
- Des implantations et des orientations bâties favorisant les apports solaires, la qualité des vues et la gestion des vis-à-vis.

- Autour des pôles de centralité, les îlots seront multifonctionnels, accueillant avec les programmes de logements, des équipements ou ouvrages d'intérêts collectifs. Dans les autres composantes du quartier, les îlots accueilleront majoritairement des logements et seront conçus sous la forme d'îlots ouverts. Le cœur d'îlot, généreusement dimensionné, permettra le développement d'espaces paysagés.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

VOCATIONS

Secteur à dominante habitat :

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

Secteur de mixité fonctionnelle :

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

Secteur à dominante économique :

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

Secteur à dominante de service public :

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

Vocations et typologies

TYPOLOGIES

- La diversité typologique participera à la composition d'ensemble :

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

- Les commerces et services autour de la place des Halles et en bordure de l'avenue de Grande-Bretagne accueilleront des programmes de commerces et services de proximité pour les habitants du quartier, et des équipements et commerces d'échelle communale, voire d'agglomération.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations programmatiques

- **Habitat :**
- Création d'environ 3 100 logements, mixant de l'habitat collectif / semi-collectif / intermédiaire. Les nouveaux logements seront du locatif privé, de l'accession à la propriété et du logement social.
- La part de logement social s'inscrira dans les obejctifs du Porgramme Local de l'Habitat (PLH).
- **Équipements publics :**
- Groupe scolaire et espace enfance/famille
- Équipement de proximité
- Équipement culturel dans les halles.
- **Enseignement supérieur :**
- Écoles d'enseignement supérieur et de recherche
- **Activités économiques :**
- Création d'environ 75 000m² de bureaux
- Création d'environ 13 000m² de surfaces commerciales ou de services
- **Stationnement :**
- Les espaces publics ne sont pas destinés au stationnement de surface, à l'exception de places PMR et d'aires de livraisons.
- Le stationnement des automobiles pourra être réparti au sein des îlots et, complémentairement, au sein d'ouvrages mutualisés (type silo).

Principes de traitement des espaces partagés

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

Ils seront composés :

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **La structuration du quartier s'appuie sur une trame paysagère hiérarchisée** : les trois promenades est-ouest en constituent l'armature, inscrite en prolongement du parc du Barry qui forme un réservoir de biodiversité.
- **Toutes les voies de desserte seront plantées d'arbres d'alignement** qui assureront les continuités écologiques et paysagères sur l'ensemble des espaces publics.
- **Les plantations assureront des fonctions environnementales essentielles :**

- Limitation des effets d'îlots de chaleur urbains
- Amélioration de la qualité de l'air

- **La palette végétale privilégiera les essences locales** adaptées au contexte climatique toulousain.
- **Les cœurs d'îlot seront paysagés** et accueilleront des arbres de haute tige qui prolongeront les continuités végétales au sein des espaces privés.
- **La mise en valeur du cycle de l'eau** se réalisera grâce à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales par les noues et par les bassins constituant les promenades.

Réseaux

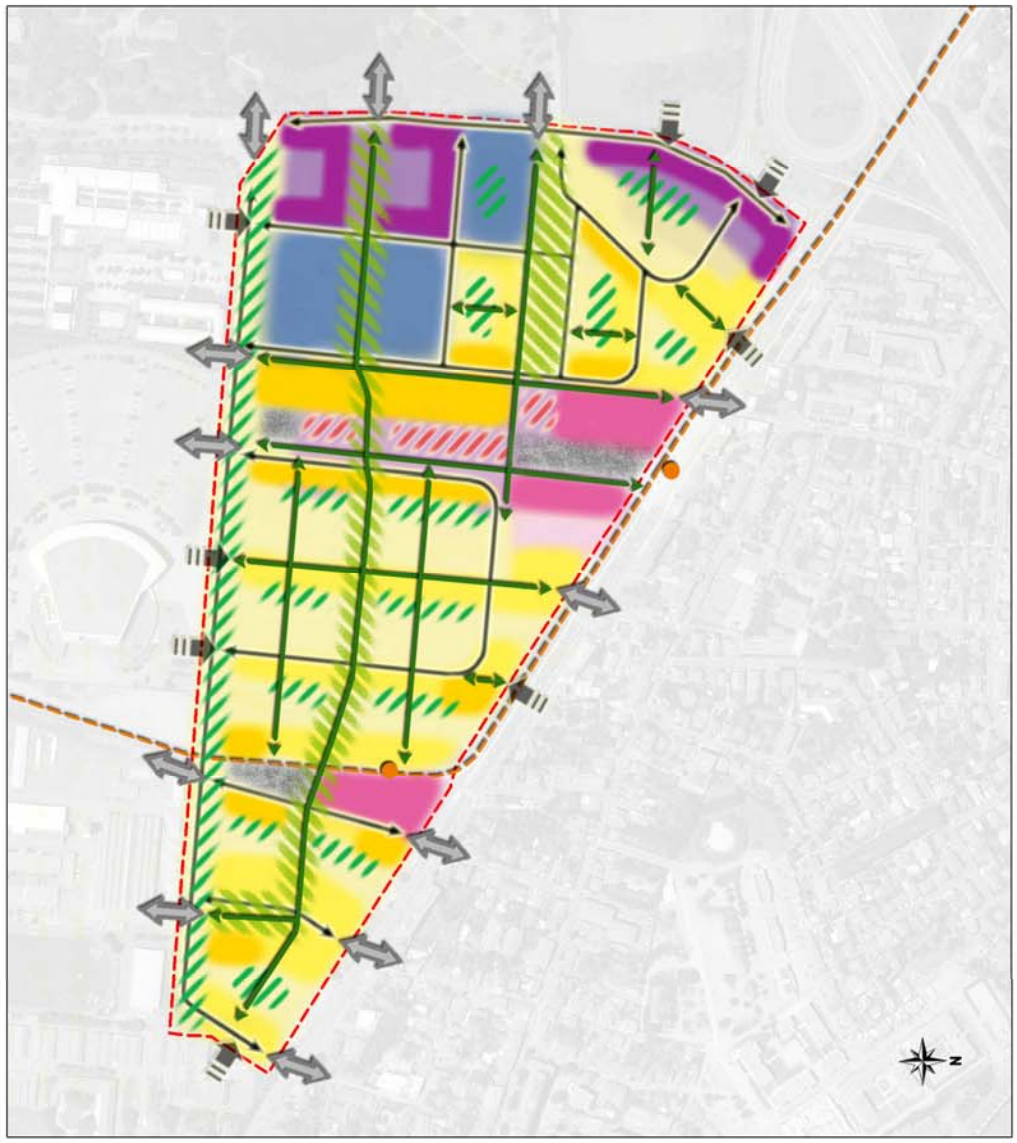
- Le réseau viaire sera maillé afin d'assurer une bonne desserte des différents îlots de l'écoquartier. Il est organisé selon la hiérarchie suivante : voie structurante (avenue de Grande-Bretagne et voie du TOEC), voie de distribution (avenue Badiou et prolongement de la rue Massonié), voie de desserte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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

LA SALADE

8 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 3 du Grand Toulouse
- dans le quartier 3.1 « Minimes – Barrière de Paris » de la démocratie locale de Toulouse
- entre l'avenue de Fronton à l'Ouest et la route de Launaguet à l'Est ; entre la rue Eugène Labiche au Sud et les deux rives de la rue Lionel Terray au Nord
- à moins de 600 m des stations de métro Ligne B La Vache et Barrière de Paris



Enjeux

- **Assurer la cohérence globale du projet de La Salade et réussir son insertion dans le quartier élargi** en intégrant dans la réflexion ses franges qui seraient amenées à évoluer à plus ou moins long terme (maîtrise des opérations immobilières privées, compléments de maillages pour les déplacements doux, transitions avec le bâti existant...)
- **Conforter les orientations qui s'affirment dans la conception de l'éco-quartier et les étendre sur ses franges :**
  - une faible consommation énergétique des bâtiments et des matériaux,
  - une place de la voiture réduite ;
  - un cycle et une gestion de l'eau mis en valeur et l'enrichissement de la biodiversité ;
  - une diversité des lieux et d'activités.

Objectifs

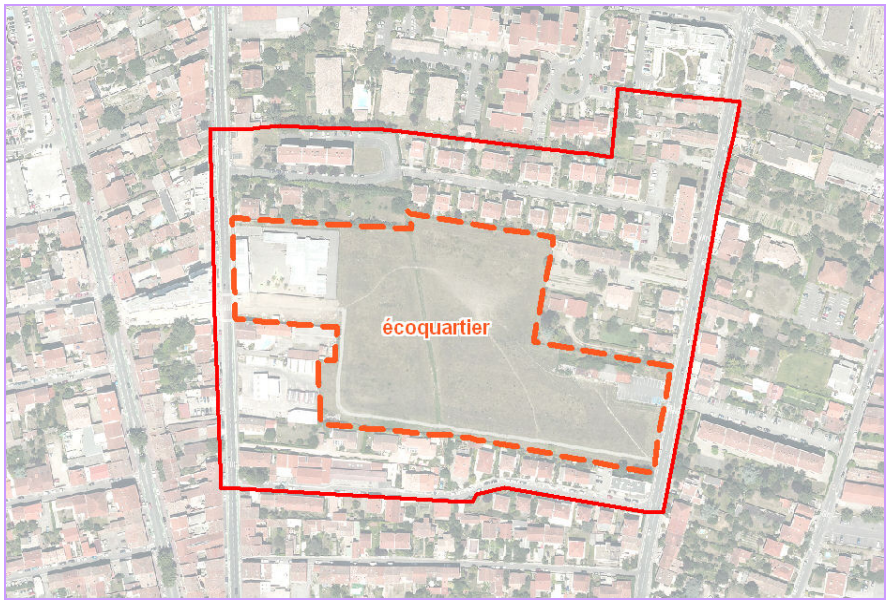
article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Création de deux liaisons modes doux** permettant la desserte et une meilleure visibilité des secteurs à dominante Service Public ou d'Intérêt Collectif, des services de proximité, en particulier depuis l'avenue de Fronton et la route de Launaguet : Nord-Sud, le long de l'espace naturel qu'est le fossé-mère et d'Est en Ouest, intégré à l'espace à dominante piétonne avenue de Fronton puis constitué en espace à dominante de loisirs, détente



- Le gabarit et le tracé de la liaison Est-Ouest préservera la possibilité technique de supporter un moyen de transport collectif léger (navette, micro-bus,...) voire une voie de circulation tous modes, dans le souci d'un maillage nécessaire à long terme à l'échelle métropolitaine.
- Sous réserve d'une étude de faisabilité plus approfondie, ces deux liaisons modes doux Est – Ouest et Nord – Sud pourront être prolongée en dehors du périmètre de l'OAP pour permettre une continuité et un confort de cheminements à l'échelle du quartier élargi

Principes de composition urbaine

- **Aménagement d'un espace à dominante loisirs, détente,** central, généreux et rayonnant à l'échelle du quartier élargi, au point de rencontre des deux liaisons modes doux principales.
- **Définition de la forme et de l'orientation du bâti** en réponse au développement d'une architecture bioclimatique, notamment en limitant autant que possible les mouvements de terrain, en préservant la qualité des sols et de la nappe phréatique, en favorisant l'ensoleillement hivernal, en évitant les masques portés et protégeant de l'ensoleillement estival
- **Mise en œuvre de formes de bâti innovantes** répondant au double objectif de créer une architecture aérée et de créer des espaces d'intimité dans le logement : des variations de volumes, des décrochés de façades, des jeux de terrasses successives, des cours intérieures sont attendus
- **Composition de façades urbaines** à la principale entrée côté Ouest du site de manière à créer un appel depuis l'avenue de Fronton et permettre la visibilité de l'espace central
- **Confortement de l'avenue de Fronton et de la route de Launaguet** comme axes structurants du quartier, caractérisés par un recul minimum des constructions par rapport à la voie et un traitement de façades plus structuré
- **Création d'une placette urbaine** en continuité du parvis de l'école depuis l'Avenue de Fronton.
- **Aménagement des secteurs de mixité fonctionnelle** garantissant, d'une part, le respect et la mise en valeur des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des espaces naturels et paysagers qui les accompagnent – 24, 26, 42, 44 avenue de Fronton – et d'autre part, la meilleure intégration de l'élément bâti d'intérêt patrimonial 32 avenue de Fronton

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **secteur d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- **secteur d'intensification moyenne : de 6,5 à 16 mètres**
- **secteur d'intensification forte : de 16 à 25 mètres**

- **Habitat :** principalement collectif et, localement, petit collectif et/ou dense individualisé.
  - De nouvelles formes d'habitat favorisant la mutualisation, l'échange et la convivialité, seront recherchés, intégrant notamment des locaux partagés assurant le développement de pratique collective éco-responsable : local AMAP, local associatif, local bourse aux échanges, bureaux partagés, activités liées à l'économie sociale et solidaire, atelier de bricolage...
  - Les projets de logement devront présenter des réponses pour de nouveaux modes d'habiter, en intégrant notamment l'expansion du numérique, le vieillissement de la population, la modularité des logements tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin d'hiver, toitures « habitées »...
- **Mixité fonctionnelle :** habitat, activités, service public ou d'intérêt collectif à considérer à l'échelle de la construction.
  - L'activité commerciale éventuelle sera essentiellement concentrée côté avenue de Fronton et principalement en rez-de-chaussée.
- **Service Public :** extension du groupe scolaire Lucie Aubrac

Orientations programmatiques

Habitat :

- Création d'environ 100 logements à l'échelle de l'écoquartier :
- sur l'emprise de l'écoquartier :
  - Logements libres : jusqu'à 50%
  - Logements sociaux : minimum 30%
  - Accession maîtrisée : minimum 20%
- sur l'emprise des franges mutables :
  - Logements libres : jusqu'à 70%
  - Logements sociaux : minimum 30%

Équipements publics :

- Extension du groupe scolaire Lucie Aubrac

Stationnement :

- Le stationnement des véhicules de particuliers sera géré aux entrées du site. Par ailleurs, le stationnement pourrait être également conçu en superstructure avec un principe de mutualisation d'affectation des places. Ces bâtiments de type supersturcture pourraient être support de nouveaux services pour les habitants et les usagers du quartier en permettant l'accueil, en rez de chaussée, de locaux partagés assurant le développement de pratiques collectives éco-responsables : local livraison, local bourse aux échanges, local gardiennage, atelier de réparation de vélos, local déchêt/minirecyclerie,...
- Ces principes de gestion du stationnement sont étendus aux franges de l'écoquartier, si elles sont amenées à se renouveler.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - **la convivialité et l'animation des espaces partagés**, d'agrément, la circulation piétonne, les modes doux et les espaces privés accessibles au public par la création, par exemple, de jardins partagés, de zone de compostage des déchets fermentescibles, d'espace barbecue / table de pique nique ; tous bénéficiant d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatifs
  - **l'accessibilité et la visibilité optimale des équipements et des activités**
  - **l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture** en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes et en améliorant l'accessibilité aux transports en commun, le long du fossé-mère jusqu'aux stations de métro La Vache et Barrière de Paris
  - **la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement** développés aux abords de l'avenue de Fronton et route de Launaguet
  - **une place importante accordée à l'autopartage et au covoiturage**
  - **une minéralisation minimale** en dehors des axes de liaisons et desserte tous modes
  - **des espaces végétalisés,** ombrageant l'espace public, contribuant à la définition d'espaces plus ou moins intimes, et participant au rafraîchissement naturel du quartier
- **Au niveau de l'espace à dominante piétonne** voire de l'espace à dominante de loisirs central, un espace équipé d'un point d'eau, de prises électriques et d'un éclairage nocturne a minima permettra l'organisation d'évènements collectifs à l'échelle du quartier (repas de quartier, carnaval, mariage...)
- **Aux abords du groupe scolaire**, un parvis piétonnier de grande largeur sera dégagé et aménagé dans le but d'assurer une attente agréable des parents : banc, protection contre la pluie... Ce parvis constituera un espace public à part entière du quartier, support d'usages multiples (événementiel...). La desserte sera envisagée à proximité des équipements publics

Principes de traitement des espaces partagés

- **La gestion des eaux de pluie et de ruissellement** du site sera réalisée au travers d'un aménagement des espaces partagés (bassin/noue de rétention et d'infiltration). Afin d'être plurifonctionnel et intégré au site, cet aménagement sera traité en pentes douces/terrases successives pour favoriser son usage par les riverains en dehors des épisodes pluvieux (sport, détente, promenade,...). Il pourrait également permettre une sensibilisation du public sur la gestion pluviale (informations, schématisation, parcours ludique,...)

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **Mise en valeur de la biodiversité** par la diversité des aménagements paysagers et des services écologiques rendus : zone horticole, prairie fleurie, haies et buissons notamment, supports de stockage/épuration des eaux pluviales, sensibilisation/pédagogie ou production nourriture/biomasse, par exemple.
- **Intégration de la notion de gestion différenciée des espaces verts dès leur conception** au travers notamment d'une intensité et nature de soins appropriée à chacun et à leur usage.
- **Mise en valeur du cycle de l'eau :** Les eaux pluviales seront récoltées et dirigées vers un bassin/noue de rétention et d'infiltration paysager et plurifonctionnel (sport, détente, promenade, sensibilisation du public,...) de manière à rendre cet espace, hors périodes pluviales, praticable et appropriable par la population en tant qu'espace vert.
- **Prise en compte et intégration du fossé mère,** élément de patrimoine naturel, dans l'aménagement du site, avec sa restauration et sa mise en valeur.
- **Création d'ambiances diversifiées** avec des aménagements paysagers permettant de qualifier les espaces et d'identifier des ambiances (zone intimiste, zone de rencontre, zone de partage...).
- **Végétalisation des façades** avec, par exemple, des jardins terrasse, des murs végétalisés, des balcons plantés, des plantes grimpantes contribuant au confort d'été et, notamment, aux ombrages des espaces partagés qui, de par leurs usages, le demandent.
- **Développement de la visibilité** du groupe scolaire et des espaces verts partagés du cœur de quartier par le biais de perspectives visuelles depuis l'avenue de Fronton et la route de Launaguet.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

- **Eaux usées :** raccordement sur les réseaux publics d'assainissement collectif
- **Eaux pluviales :** le principe d'infiltration des eaux pluviales sur site sera privilégié au maximum. Des éventuels rejets aux réseaux pluviaux publics ou au fossé mère existants pourront être envisagés après régulations adéquates. La collecte des eaux de pluie sera préférentiellement assurée par des ouvrages hydrauliques superficiels comme des noues d'accompagnement. Un bassin de rétention et d'infiltration pour les eaux de pluie issues des parties publiques sera aménagé au niveau des espaces publics partagés. Cet aménagement devra être plurifonctionnel et parfaitement intégré au site en incluant, par exemple, la valorisation de l'eau, la sensabilisation à la gestion pluviale, une plaine innondable permettant des principes naturels de dépollution et un espace de loisir et de détente. Le principe de séparation des eaux devra être appliqué autant que possible, les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat ou de commerces, les parkings associés,...) devront intégrer leur propre gestion pluviale.
- **Réseaux électriques et communication :** Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés. Le réseau électrique devra être conçu pour répondre à un principe « smart grids ». Les raccordements numériques devront prendre en compte le raccordement haut débit de l'ensemble des logements et équipements.

Déplacements

- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière prioritairement pour les trajets inter quartiers et de proximité, notamment à travers le traitement des espaces publics.
- Développer le maillage du quartier pour favoriser les déplacements doux et participer à la liaison entre les deux stations de métro La Vache et Barrière de Paris, améliorer l'accessibilité aux services et espaces publics.
- L'ouverture de la rue Lionel Terray à la circulation des modes doux pourra accompagner la réalisation de l'écoquartier, améliorer la continuité et le confort des cheminements à l'échelle du quartier élargi.



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

JOB CŒUR DE QUARTIER

44 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 3 du Grand Toulouse
- dans le quartier 3.2 « Sept-Deniers – Ginestous » de la démocratie locale de Toulouse
- autour de l'opération JOB et de l'intersection de la route de Blagnac et des chemins de Garonne et Garric, entre les berges de la Garonne, et le chemin des Sept-Deniers



Enjeux

- **Créer un espace de convivialité polyvalent au cœur du quartie**r qui puisse accueillir de nouveaux usages complémentaires.
- **Valoriser et optimiser les emprises foncières non bâti**es disponibles ou en renouvellement suite au confortement de la digue.
- **Étirer l'activité commerciale et l'animation** jusqu'au cœur de quartier.
- **Valoriser l'image verte** et mailler les espaces verts.
- **Restructurer, voire relocaliser, les équipements publics** pour permettre leur extension.
- Gérer la desserte et le stationnement des équipements.
- **Assurer les continuités modes doux** pour une pratique sécurisée et confortable du cœur de quartier.
- **Maîtriser l'urbanisation des abords du chemin des Sept Deniers**, pour assurer une cohérence du projet urbain et améliorer les liaisons avec la partie Est du quartier.
- **Intégrer la Cité Madrid dans la réflexion**, en lien avec l'étude sur le cœur de quartier.

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Confortement de la route de Blagnac** comme axe structurant du quartier, en termes notamment commercial et paysager, garant de liaisons entre l'espace à dominante piétonne et le reste du quartier, de l'accès à la digue et du désenclavement de l'îlot des équipements et du jardin du Soleil d'Or
- **Constitution d'un large espace à dominante piétonne** ouvrant les secteurs à dominante de service public et/ou de loisirs sur la route de Blagnac, à partir de la valorisation du parvis du bâtiment Amiral, élément bâti d'intérêt patrimonial
- **Composition de façades urbaines structurantes** affirmant la centralité au niveau du secteur à dominante de mixité fonctionnelle, dans la continuité de celle existante sur la route de Blagnac, et garantissant la meilleure intégration des éléments bâtis patrimoniaux 77 et 109 route de Blagnac
- **Potentialité de renouvellement urbain** des secteurs à dominante d'habitat d'intensification faible dans un souci de préservation de l'identité des entités urbaines constituées – composées, côté Garonne, de logements individuels des années 30 et collectifs de la cité Madrid et, de part et d'autre du chemin des Sept-Deniers, de logements individuels et collectifs datant des années 50-60 et du pôle d'équipements – et des éléments bâtis d'intérêt patrimonial identifiés : 127 route de Blagnac, 23 rue Jean Gayral et des ensembles du 24 au 34 et du 40 au 48 chemin des Sept-Deniers
- **Encouragement d'une intensification moyenne en renouvellement** (compatible avec les prescriptions du PPRNI) à composer sur les secteurs de mixité fonctionnelle en bord de Garonne dans le respect des secteurs à dominante d'habitat d'intensification faible correspondant au tissu pavillonnaire existant, et, notamment, de l'orientation de la trame bâtie existante
- **Ouverture**, à partir des trames viaires et paysagères existantes des îlots **et développement des liaisons modes doux** permettant l'accès aux berges de la Garonne et aux secteurs à dominante de service public de la manière la plus lisible et directe
- **Réaménagement éventuel du carrefour** avec les chemins Garric et de Garonne caractérisant l'entrée Nord du cœur de quartier, pour lui conférer un caractère plus urbain, tout en garantissant le maillage vert des espaces à dominante de loisirs, sport et détente

Vocations et typologies

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

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

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

Orientations programmatiques

- néant

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :

- la convivialité et l'animation du cœur de quartier par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif,
- l'accessibilité des différents équipements ainsi que leurs connexions,
- l'utilisation des modes alternatifs à la voiture en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes et en améliorant l'accessibilité aux transports en commun
- la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement
- une minéralisation minimale en dehors des axes de liaisons et desserte tous modes

Orientations paysagères

- **Reconstitution d'une trame verte** en bordure de la Garonne par la mise en valeur des berges
- **Renforcement des points d'appels vers la Garonne** via les liaisons modes doux
- **Traitement paysager des liaisons modes doux**
- **Développement éventuel de belvédères sur la Garonne**
- **Renforcement, valorisation et mise en continuité des espaces naturels et paysagers** : boisements, alignements d'arbres remarquables, fossés et haies, ...
- **Affirmation d'îlots de fraîcheur** au cœur des ensembles bâtis existants et à créer
- **Utilisation d'espèces locale**s pour les plantations végétales le long de la route de Blagnac et dans les espaces naturels, de loisirs, sports et détente

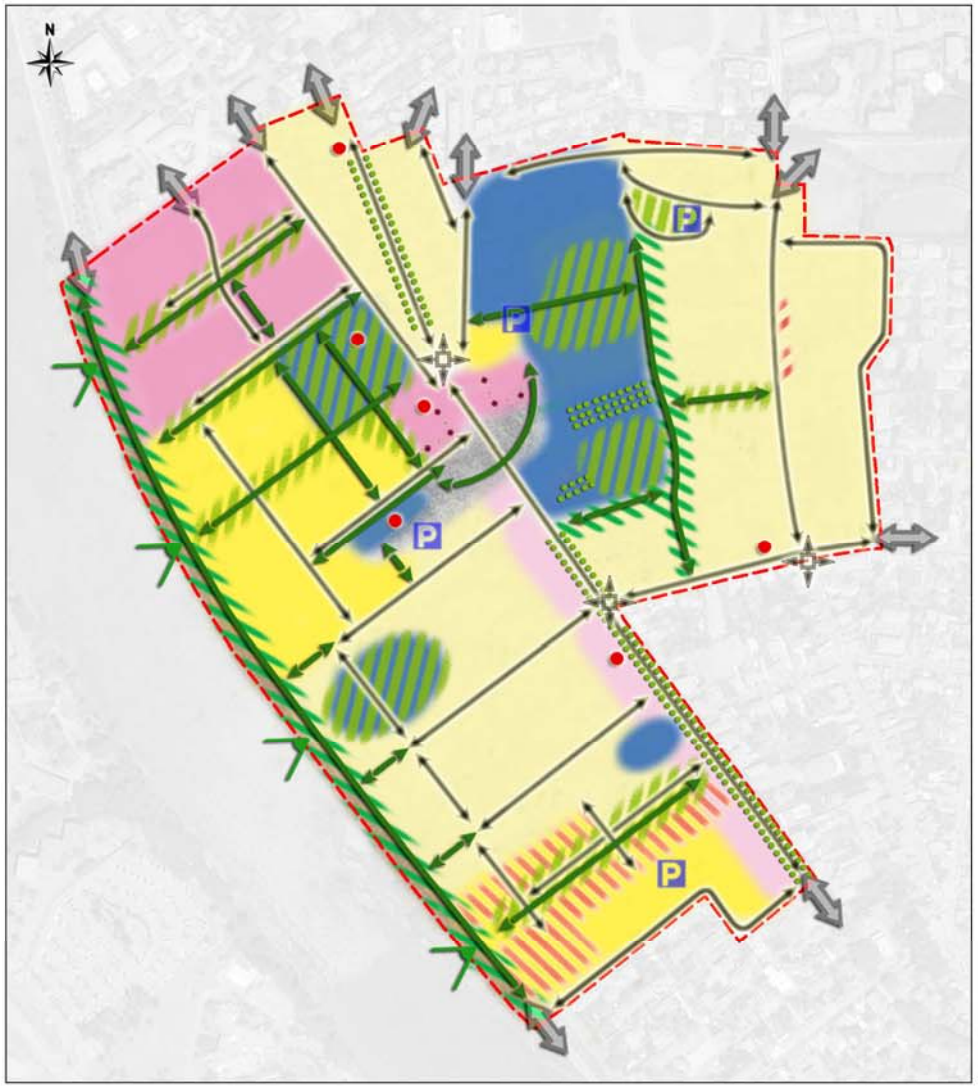
Réseaux

- La capacité des réseaux devra être adaptée en fonction du rythme du renouvellement et de l'intensification urbaine. Certaines opérations pourront être différées si les réseaux n'apparaissent pas suffisants.

Déplacements

- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière
- Développer le maillage du quartier pour favoriser les déplacements doux (pédibus par exemple)
- Améliorer l'accessibilité aux transports en commun, et, notamment, aux arrêts de bus du quartier

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER
- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public
- Secteur de mixité fonctionnelle

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES
- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces
- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

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

principes de traitement des espaces partagés
- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER
- Elément bâti d'intérêt patrimonial
- Espace bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres remarquables
- Espace naturel ou paysager
- Perspectives paysagères

GRAND SELVE

21 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

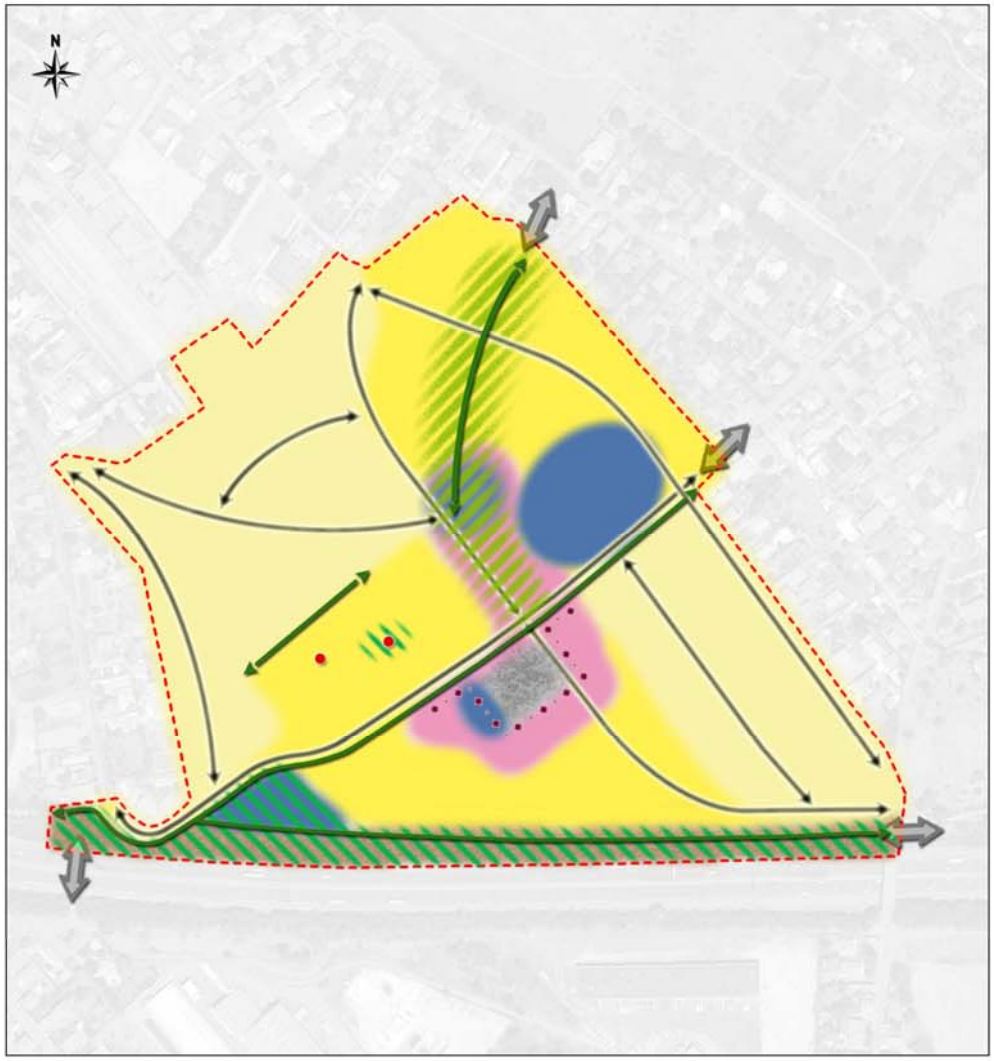
Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

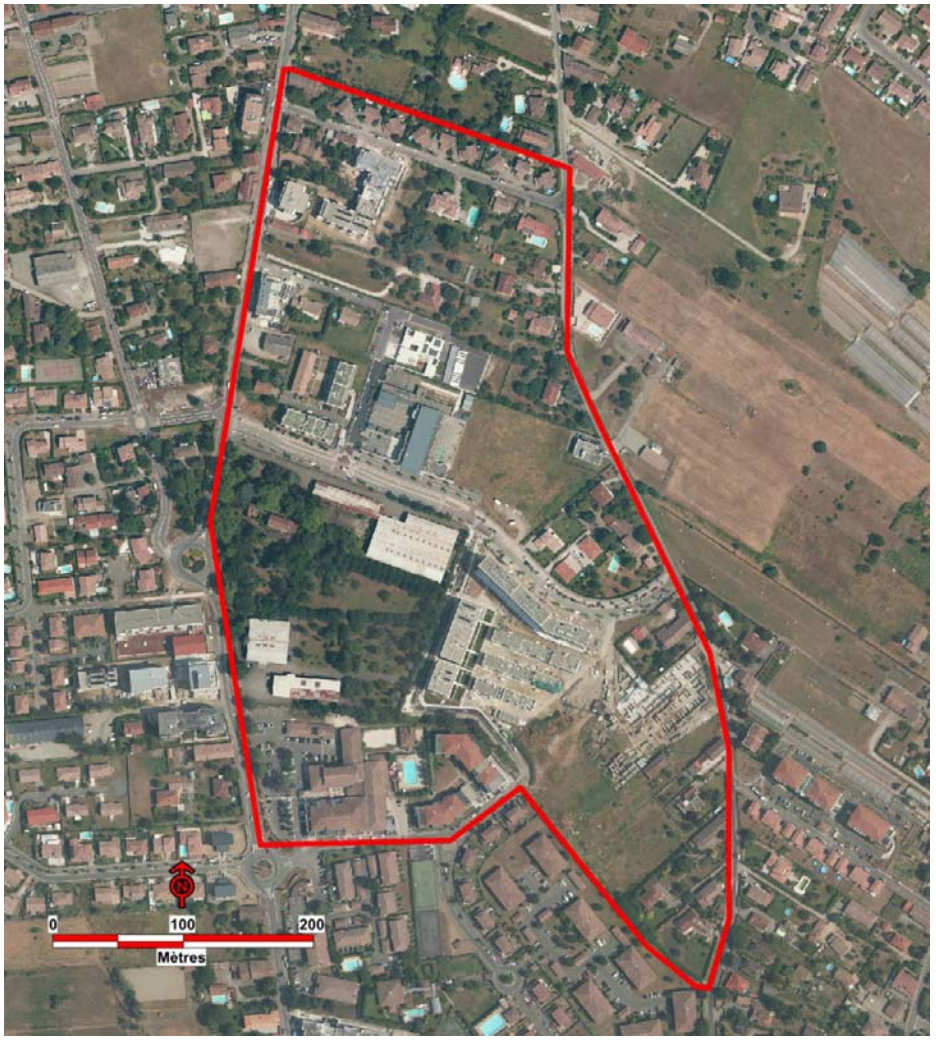
- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

MOULIS CROIX-BENITE

17 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 3 de Toulouse Métropole
- dans le quartier 3.3 « Lalande – Grand Selve » de la démocratie locale de Toulouse
- entre la route de Launaguet à l'Ouest et le chemin des Izards à l'Est, en limite communale avec Launaguet, à hauteur de la rue Virginia Woolf.



Enjeux

- **Créer une centralité fonctionnelle à l'échelle du quartier Lalande Nord** (équipements, commerces, espaces publics, ...) : un cœur de quartier et des fonctions urbaines associées
- **Offrir un cadre de vie de qualité à la population** : réalisation d'espaces publics multi usages et multi générationnels (passage, pause, détente, loisirs, ...) répondant aux besoins de la population présente et à venir
- **Maîtriser et accompagner l'urbanisation** par un projet global cohérent
- **Préserver et mettre en valeur des qualités paysagères et bâties existantes**
- **Valoriser les liens existants, en créer de nouveaux** (modes doux, transversales, continuités, ...), traitement des axes majeurs, des « franges » du quartier et de ses liens avec la ville et le centre de Toulouse

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Constitution d'un large espace à dominante piétonne**, point de repère sur la route de Launaguet et point de convergence du quartier, dans la continuité de l'espace naturel existant qu'est l'espace boisé
- **Développement de liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest** visant à mailler le secteur, le relier aux tissus avoisinants tout en facilitant l'accès aux espaces et équipements publics ou d'intérêt collectif développés sur le site et l'ensemble du quartier
- **Aménagement d'un carrefour route de Launaguet** privilégiant les accès par les modes doux et garant de la visibilité des rez-de-chaussée de la place publique
- **Potentialité de renouvellement urbain des secteurs à dominante d'habitat** d'intensifications moyenne et forte avec une orientation des immeubles qui affirme le caractère urbain des constructions voisines tout en préservant l'identité patrimoniale du secteur : en intégrant, au mieux, dans un projet global, tout ou partie des éléments bâtis d'intérêt patrimonial – 308 route de Launaguet et 157 chemin des Izards – et l'orientation traditionnelle de ce secteur (Nord-Sud)
- **Composition de façades urbaines autour de l'espace à dominante piétonne** structurant la place, avec notamment des commerces et services, intégrés aux façades des bâtiments d'habitation et principalement situés en pied d'immeuble de manière à donner un caractère urbain à l'espace de convivialité
- **Composition de façades urbaines le long de liaisons tous modes structurantes** à travers un traitement architectural et d'implantation particulier pour donner un caractère urbain à ces axes : les bâtiments ouverts et tournés vers ces espaces seront privilégiés ; des jeux de transparence, d'ouverture vers les cœurs d'îlots et de hauteurs de bâti seront recherchés
- **Encouragement d'une diversité architecturale**, notamment dès lors que l'opération prévoit environ 100 logements et plus garante, quelle que soit la typologie, de la qualité des logements – portant aussi bien sur les matériaux de construction que sur la conception du logement (luminosité, exposition, espaces extérieurs, espaces de rangement,...)
- **Recherche de transitions douces**, hors axes structurants, entre les tissus urbains constitués et à venir

Vocations et typologies

- **Secteur d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- **Secteur d'intensification moyenne : de 8,5 à 14,5 mètres**
- **Secteur d'intensification forte : de 8,5 à 17 mètres**

- Habitat principalement collectif et, localement, individuel dense et/ou petit collectif
- Economique de proximité (commerces, services, équipements,...) autour de l'espace à dominante piétonne et principalement en rez-de-chaussée
- Service public et/ou d'intérêt collectif, caractéristique du groupe scolaire et du centre multi-accueil

Orientations programmatiques

Stationnement :

- **Autour de la place**, la surface dédiée au stationnement, sera répartie en surface et en sous-sol de manière à minimiser son impact sur le large espace à dominante piétonne.

Équipements publics :

- Groupe scolaire (primaire et maternelle)
- Centre multi-accueil
- Parc public dans le bois existant
- Place publique
- Le bâtiment existant au cœur du parc public, 282 route de Launaguet, sera maintenu (pour tout ou partie, en fonction d'un programme, d'un projet et d'un équilibre financier) en vue d'y installer un équipement public ou d'intérêt public, préférentiellement culturel et de rayonnement intercommunal.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - la convivialité et l'animation du cœur de quartier par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif,
  - l'accessibilité des différents équipements ainsi que leurs connexions,
  - l'utilisation des modes alternatifs à la voiture en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes et en améliorant l'accessibilité aux transports en commun,
  - la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement.
- **L'espace à dominante piétonne,** lieu de vie principalement orienté Nord Sud, servira d'articulation entre un pôle de proximité regroupant services et commerces autour d'une place majeure pour le piéton et le parc public créé, donnant ainsi une centralité au quartier : un espace de convivialité, point de repère sur la route de Launaguet et point de convergence du quartier, pouvant accueillir différents événements.
- **Les liaisons modes doux** seront aménagés dans un souci de confort et de sécurité des différents usagers et permettront d'irriguer l'ensemble des opérations.
- **Les espaces verts de part et d'autre des liaisons douces** accompagneront ces cheminements, dans une continuité paysagère assurée soit par une recherche architecturale soit par un traitement paysager.
- **La mise en valeur de l'espace boisé** pourra passer par divers aménagements permettant son ouverture au public comme par exemple, l'installation de mobilier urbain ou des aires de jeux de proximité

Orientations paysagères

- **Préservation et mise en valeur de l'espace boisé** actuel et affirmation d'un parc à vocation publique
- **Préservation de percées visuelles et de perspectives :** celle existante sur l'allée de tilleuls et celles à créer à travers les projets architecturaux et urbains
- **Recherche d'une qualité paysagère du bois vers les cœurs d'îlots** avec l'ouverture du parc au tissu environnant déjà construit par un prolongement de la trame verte
- **Affirmation d'îlots de fraîcheur** au cœur des ensembles bâtis existants et à créer, permettant de concilier densification et qualité de vie

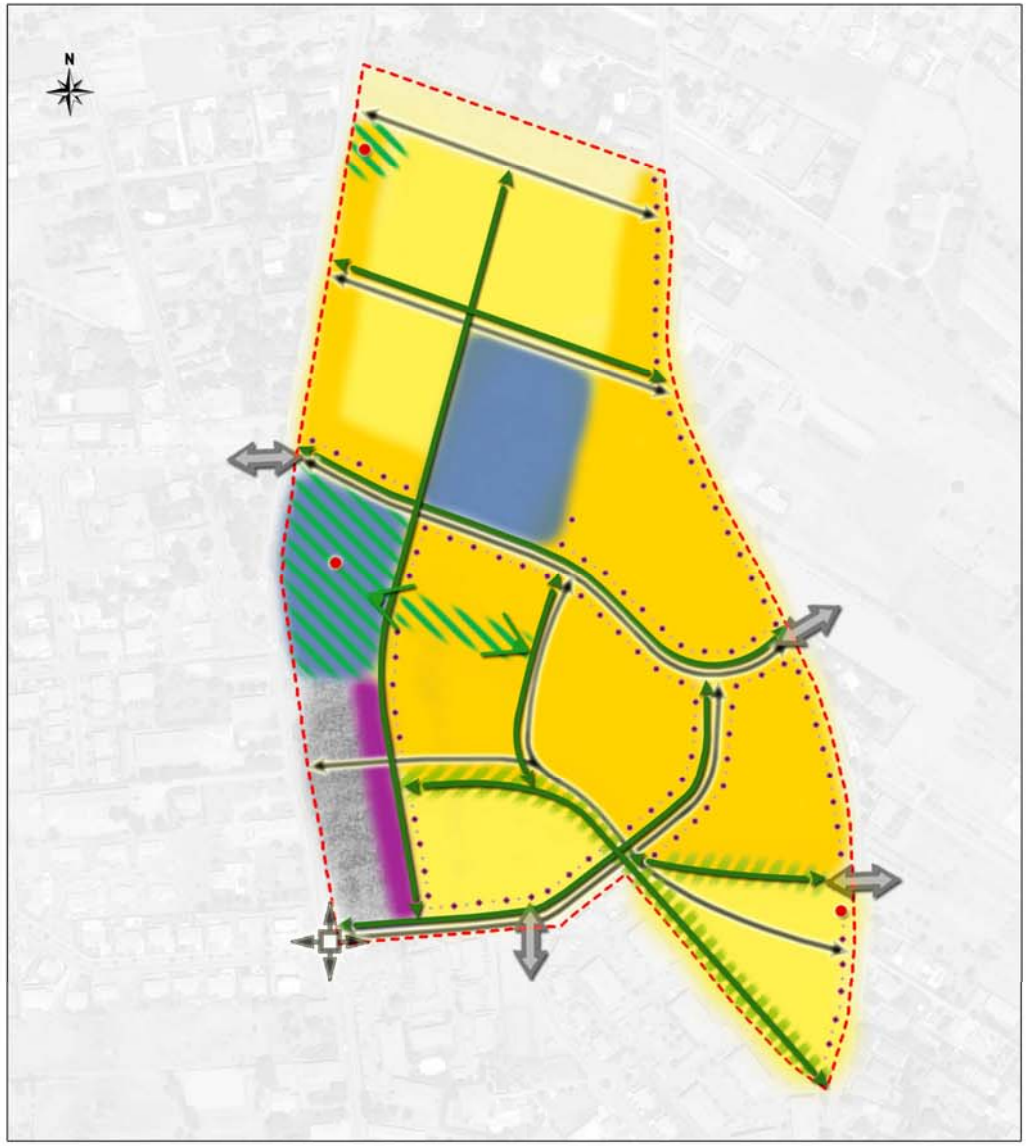
Réseaux

- néant

Déplacements

- **développer le maillage du quartier en faveur des déplacements doux,** avec la création de liaisons directes de part et d'autre du secteur afin d'assurer la circulation inter quartier.
- **favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière** prioritairement pour les trajets inter quartiers et de proximité, notamment à travers le traitement des espaces publics visant à faciliter l'accès à la place commerciale, le parc public, le pôle multi accueil et le groupe scolaire.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

IZARDS TROIS COCUS

84 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle territorial Nord de Toulouse Métropole ;
- dans le quartier 3.3 « Trois-Cocus – Borderouge – Croix-Daurade – Paleficat » de la démocratie locale de la commune de Toulouse ;
- entre le périphérique (A62) au Nord,le quartier de la Vache et la voie ferrée Toulouse-Bordeaux au Sud, le quartier de Lalande à l'Ouest et le quartier de Borderouge à l'Est ;
- desservi par la station de métro ligne B « Trois Cocus », à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ».



Enjeux

- **Mener le renouvellement urbain** de la Cité des Izards, de la Cité Blanche et de la Cité des Violettes et accompagner la réhabilitation des résidences Chamois et Micouleau, pour unir ces différents ensembles dans un même quartier cohérent créant ainsi une nouvelle mixité sociale.
- **Maintenir et développer une activité agricole urbaine** dans la commune de Toulouse.
- **Relier le quartier et les quartiers avoisinants** : Constituer sur les franges de Borderouge et de Lalande une transition construite pour, d'une manière générale, offrir plus de liens avec les quartiers voisins et intégrer le tissu urbain existant.
- **Constituer des continuités urbaine**s dans les différentes parties du quartier : chaque composante n'est plus une entité distincte des autres mais trouve des continuités dans la forme, l'espace public et le paysage au sein du quartier.

Objectifs

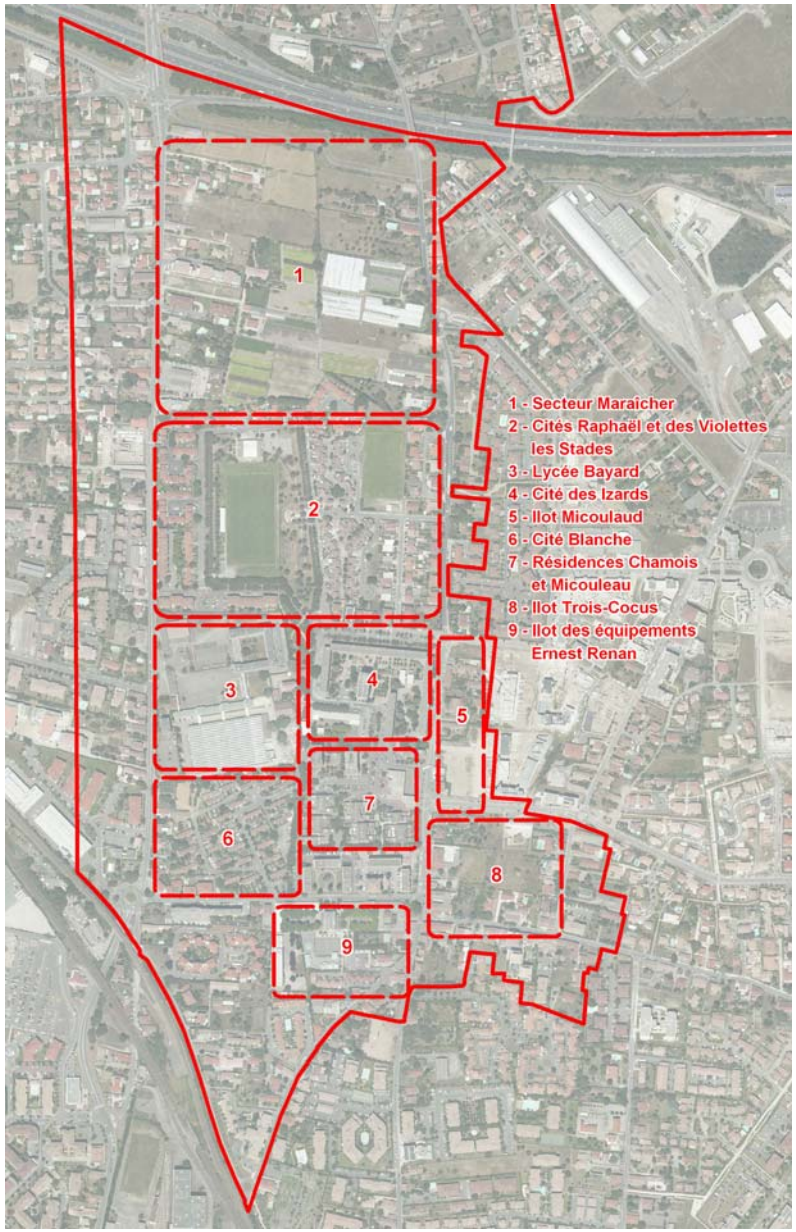
article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Enjeux

- **Habiter l'ossature verte** : Compléter les espaces publics de l'ossature verte du quartier par des constructions (dans l'axe nord-sud structurant) s'intégrant dans un schéma plus large à l'échelle métropolitaine.
- **Réaménager un cœur de quartier** : Elargir la place Micoulaud et intensifier ses abords pour créer un centre de quartier animé tout en conservant le caractère villageois. La place se re-fabrique par ses nouvelles façades et trouve des prolongements à l'ouest de la bibliothèque vers la résidence des Chamois et la Cité des Izards, et vers le quartier de Borderouge (espace public fortement revalorisé dans son caractère et son périmètre).
- **Fabriquer un réseau équilibré d'espaces publics passants** (places, placettes, parvis, plateaux, cours, jardins, allées...).
- **Répartir les types de logements :** les constructions seront généralement de type collectif sur les limites bordant l'espace public pour retrouver un caractère intermédiaire (habitat dense individualisé) sur les arrières des parcelles.



Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Renforcement de l'intensité urbaine autour du métro, tout en maintenant le caractère villageois du quartier**, le quartier dit « Izards - Trois Cocus » étant un quartier populaire, multiculturel qui, depuis le XIXe siècle et l'urbanisation des faubourgs de Toulouse, s'est intensifié de manière importante en lieu et place de nombreuses exploitations maraîchères.
- **Maintien et réhabilitation d'une partie du patrimoine social existant**
- **Valorisation du patrimoine agricole et bâti** (fermes maraîchères, Toulousaines...) en protégeant un grand nombre de constructions de caractère* au sein du projet (par exemple le renouvellement urbain le long du chemin des Izards, sur l'îlot « Trois Cocus », pourra intégrer la maison « Fondecave », au 2 chemin des Izards, à des constructions neuves).
- **Constitution d'une ossature verte**
  - structurant le quartier à l'échelle métropolitaine et fabriquant localement un milieu habité, fait de continuités douces, d'espaces de proximités tant publics que privés
  - confortant la richesse paysagère existante du quartier : les exploitations agricoles au nord, les terrains de sport, l'axe planté nord-sud existant accompagnant la voierie, l'histoire des jardins individuels domestiques tels que ceux de l'ancienne « cité jardin » de la Cité Blanche.... Transversalement à cette ossature, le réseau des cheminements sera conforté pour reconnecter le quartier à Borderouge Lalande et La Vache.
- **Renouvellement et intensification du cœur du quartier autour du métro** pour une ville intense au centre et au sud : le commerce sera maintenu et renforcé pendant que l'offre d'habitat sera régénérée avec plus de mixité.
- **Développement d'une ville nature au nord** par l'ouverture des espaces agricoles sur le quartier tout en confortant et développant l'activité maraîchère existante en compatibilité avec un développement mesuré d'habitat sur ses franges.
- **Affirmation de l'ensemble de la voirie comme un espace public riche d'usages** qui structure et relie les nouveaux espaces publics créés sur l'ensemble du quartier, du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Le cœur du quartier autour de la station de métro Trois Cocus et ses espaces publics ponctués de cheminements piétons-cycles offriront des liaisons avec la Cité blanche au sud ouest, avec la Cité des Violettes et le secteur maraîcher au nord et enfin avec les franges de Borderouge à l'Est. Il deviendra ainsi une centralité articulant les différentes entités du quartier aujourd'hui sectorisées. Chacune des parties de l'espace public, de la place majeure à la venelle de desserte, participera au même ensemble.

Principes de composition urbaine

- **Création de plusieurs nouvelles voies transversales de desserte locale :** au nord contre la rocade, au sud de la zone maraîchère ainsi qu'au nord de la Cité Blanche. La liaison à créer entre la place Micoulaud et la route de Launaguet, à travers les résidences Chamois et Micouleau et la Cité Blanche, permettra de désenclaver et apaiser le coeur du quartier, en améliorant la circulation automobile et favorisant les déplacements des piétons et des cyclistes.
- **Equipement du quartier et réinvestissement ou réutilisation des lieux et équipements délaissés**.
- **Amélioration du quotidien** au travers d'actions réalisées à court terme (espaces publics, équipements, mobilités...) s'inscrivant dans une première transformation du quartier et une forte démarche sociale.
- **Répartition des dominantes d'habitat collectif au Sud et au centre** créant un cœur de quartier attractif. Au nord construire des logements intermédiaires et ponctuellement des collectifs profitant des vues dégagées sur le cœur des espaces agricoles.
- **Développement d'une diversité de formes urbaines** conjuguant caractère villageois et intensité d'un quartier attractif, et fabriquant des continuités entre chacun des fragments du quartier
- **Recherche des formes urbaines et architecturales diversifiées sur l'ensemble du périmètre de l'OAP** :
  - des **bâtiments formant des cours ouvertes** sur un paysage proche, par exemple sur des secteurs s'ouvrant sur un paysage plus ouvert le long des stades ;
  - des **bâtiments en lanières** offrant des venelles et des cours de dessertes, en liaison notamment avec le tissu individuel existant ;
  - des **bâtiments formant des groupes (séries, peignes, plots groupés, redents...)** sur des parcelles offrant un paysage immédiat en continuité avec celui de l'espace public,
  - des **bâtiments mixtes associant des formes différentes** issues de ce vocabulaire commun avec, par exemple, un bâtiment pouvant présenter une émergence formant un plot et sur ses ailes, avoir des caractéristiques de lanières de type intermédiaire) ;
  - des **bâtiments repères ou jalons plus remarquables,** caractérisant un lieu particulier dans le quartier tel qu'un angle de rue, un espace public emblématique (entrée de quartier, parvis, placette), une perspective...

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Variation, mesure et équilibre des formes urbaines, en fonction des secteurs de l'OAP :**
  - des formes **d'îlots ouverts et tramés au caractère urbain** (Cité des Izards) fabriquant des cœurs d'îlots plus intimes ;
  - des formes **d'îlots de type « parc habité » offrant des continuités paysagères** (Cité Blanche, Cité des Violettes...)
  - des formes d'îlots qui associent des alignements batis sur rue ponctuellement discontinus et des constructions en bandes dans le cœur d'îlot. Variation des volumes bâtis à l'échelle des îlots de construction : à l'intérieur d'un même îlot des hauteurs diverses cohabiteront au même titre que le collectif et l'individuel. **Sur les opérations de reconstruction de la Cité Blanche par exemple, les retraits du bâti par rapport à l'espace public seront compris entre 0 et 2 mètres.** Cela permettra, notamment de redécouper le linéaire des façades pour atténuer le caractère collectif des bâtiments, de créer des redents pour offrir plus de vues depuis les logements et profiter de doubles orientations, de créer des accès plus intimes aux logements individuels, d'installer des protections végétales pour les logements en-rez-de-chaussée et/ou de mettre à distance de la rue sans réduire l'espace extérieur au cœur des ilôts, qui resteront ainsi ouverts et aérés.

  Au sein des ilôts de la Cité Blanche, l'emprise au sol sera globalement limitée à 55%, afin de mieux optimiser la disposition des constructions en tenant compte de la géométrie complexe des parcelles ou des contraintes de constructibilté techniques ou règlementaires, de mieux contraster les hauteurs des bâtiments d'un ilôt et limiter les ombres portées, d'offrir plus de diversité typologique (mixité entre des logementscollectifs, intermédiaires et individuels groupés) et architecturale, de dégager en cœur d'ilôt des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensolleillés. **L'emprise au sol pourra être portée à 60%** dans les cas où les débords de façade (balcons, bandeaux ...) ou toitures des stationnements semi-enterrés, limitées à une hauteur de 1.5 mètres par rapport au terrain naturel, seront végétalisées.

* 15 rue des Chamois / 3 et 5 chemin d'Audibert / 192, 195, 199, 201, 206, 217 route de Launaguet / 2, 70, 76, 79, 82, 89, 97 chemin des Izards /177, 198 rue Edmond Rostand / 150, 164, du 165 au 171 chemin de Lanusse

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : de 6,5 à 14,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : de 6,5 à 25 mètres**

- **Les secteurs d'intensification forte** au cœur du quartier, autour du métro le long du chemin des Izards, sur la Cité des Izards, les résidences Chamois/Micouleau, les copropriétés du chemin d'Audibert et la Cité Blanche.
  - **La Cité des Izards** : Les constructions nouvelles permettront de retrouver des hauteurs intermédiaires par rapport à l'existant avec des émergences ponctuelles en R+6 et très ponctuellement en R+7
  - **Le Chemin de Izards** sur les franges de Borderouge : Des alignements seront recherchés en bordure de voierie pour structurer la traversée du quartier.
  - **La Cité Blanche** : le niveau d'intensification proposé permettra d'exploiter au mieux et de façon homogène la variation des hauteurs . Une grande diversité de situations sera présente au sein de chaque ilôt, accordant ainsi une offre de logement diversifiée (collectif/intermédiaire/individuel) adaptée à la recherche de mixité et aux besoins des habitants.

  Sur les opérations de reconstruction de la Cité Blanche par exemple, les hauteurs des bâtiments seront comprises entre 6.5 mètres (R+1) et 14.5 mètres (R+5) avec des émergences ponctuelles à 17.5 mètres(R+6). Cela permettra notamment de créer des stationnements semi-enterrés, de surélever les logements par rapport à l'espace public pour les protéger des vues, de limiter les vis-à-vis entre les logements, de ménager des perspectives à travers les bâtiments entre l'espace public et les cœurs d'ilôt, de dégager en cœur d'ilôt des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensoleillés. Une seule émergence ponctuelle en R+6 sera permise sur chaque ilôt, soit un seul bâtiment, à raison de 30% maximum de l'emprise au sol totale, et à condition qu'il ne porte ombre sur le cœur d'ilôt que pour une seule orientation (cela ne pourra donc pas concerner les bâtiments au Sud des lots donnant sur la « boucle verte »). Cette émergence ponctuelle ne pourra être envisagée qu'au profit d'une réduction de la hauteur sur une autre partie du lot ou du bâtiment.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- De manière générale, le fond des parcelles présentera une décroissance des hauteurs permettant de retrouver la moyenne des hauteurs correspondant aux secteurs d'intensification moyenne qui bordent les secteurs d'intensification forte.

- **Les secteurs d'intensification moyenne** dans la périphérie élargie des secteurs d'intensification forte profiteront d'un réseau d'espace public renforcé.
  - **La Cité des Violettes :** le niveau d'intensification proposé permettra d'exploiter au mieux et de façon homogène la variation des hauteurs sur l'ensemble de ces secteurs. Une grande diversité de situations sera présente au sein de l'îlot accordant ainsi une offre de logement diversifiée (collectif/intermédiaire/individuel) adaptée à une mixité et aux divers besoins des habitants.
  - **Rue Rostand :** le niveau d'intensification proposé permettra de pondérer les transformations de ces dernières années en privilégiant des formes qui assurent des transitions entre les hauteurs déjà construites. Il s'appuiera sur le réseau des chemeinements piétons-cycles et les percées visuelles entre les différents lots de ce secteur en respectant le principe de hauteurs variées.
  - **Route de Launaguet :** le niveau d'intensification moyenne se répartira de part et d'autre du futur pôle multimodal de La Vache pour permettre la correction du front bâti de la route de Launaguet.
- **Les secteurs d'intensification faible** dans la périphérie élargie du secteur d'intensification moyenne et permettront d'assurer des transitions avec l'habitat individuel déjà présent. Ils assureront une diversité et une attractivité de l'offre de logements au sein de la ville de Toulouse en développant par exemple des formes d'habitat dense individualisé. Les secteurs d'intensification faible devront permettre de retrouver, par le biais des opérations, des circulations manquantes dans le tissu constitué.
  - D'une manière générale, **les collectifs les plus hauts** prendront façade sur l'espace public. Ce sera notamment le cas sur les îlots bordant la place Micoulaud et le Chemin des Izards, les espaces publics majeurs du quartier.
  - **Les logements individuels** groupés denses ou intermédiaires prolongeront les collectifs dans la profondeur de la parcelle ou en cœur d'îlot (le long du chemin des Izards par exemple).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Les logements collectifs** limiteront les vis-à-vis et seront orientés de façon à s'ouvrir sur un paysage proche et ouvert. Ils offriront des espaces intermédiaires propres aux appropriations diverses, donnant une plus-value à la qualité des logements.
- **Les logements intermédiaires** favoriseront des superpositions permettant, pour certains, d'avoir un jardin en RDC, et pour d'autres, des terrasses généreuses. Les logements groupés à caractère plus individuels permettront de développer une offre à l'accession (sociale ou privée), de bénéficier d'un jardin dans un cadre urbain et de mettre à distance les bâtiments de plus grande hauteur.
- Les projets de logement devront présenter des réponses pour de nouveaux modes d'habiter, en intégrant notamment l'expansion du numérique, le vieillissement de la population, la modularité des logements tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin d'hiver et toitures « habitées ».

Habitat :

- A l'échelle du quartier, une mixité de forme entre collectif et petit collectif et/ou dense individualisé sera recherchée. Il s'agit d'apporter un nouvel élan au quartier via des opérations de renouvellement urbain majeures, tout en préservant son identité populaire.
- Elles comprendront la démolition et le renouvellement de 370 logements existant pour un solde positif de 1000 à 1500 logements sur le périmètre d'intervention ; des opérations de réhabilitation et résidentialisation accompagneront ces opérations (ex : Résidences Micouleau et des Chamois, initiatives privées, OPAH...).

Les principes généraux :

- **Abaisser à moins de 50 % la part de logements locatifs sociaux à terme** sur le cœur du quartier prioritaire de la politique de la ville (secteur Izards, Violettes, Cité Blanche), en adaptant la programmation des nouvelles opérations de reconstruction à cet objectif.
- L'accession, dont sociale, priorisée : produire des logements avec des prix de commercialisation compétitifs sur le marché local de l'immobilier
- Produire des logements de grande qualité d'usage et de conception afin de conforter l'occupation par des propriétaires occupants
- Programmation spatiale et temporelle cohérente pour optimiser la commercialisation des logements, en articulation avec les projets de réhabilitation et de requalification des copropriétés.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

Assurer une transition entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire existant. Proposer des projets d'habitat spécifique, tel que habitat coopératif, pour les seniors.. Par exemple, dans la Cité Blanche, une offre de logements adaptés permettra l'accueil des personnes âgées en leur proposant des lieux de rencontre.

Par ailleurs, de nouvelles zones d'habitat seront développées sur la partie Nord « les champs habités » avec notamment des produits innovants et attractifs de type habitat dense individualisé.

Activités économiques :

- **Maintenir et développer l'activité agricole** dans le secteur Nord avec un principe d'ouverture aux habitants du quartier (promenade, usages...) en associant cette dynamique agricole dans une dimension sociale, récréative et éducative au sein du périmètre de l'OAP.
- **Permettre l'implantation d'activités au nord** contre la rocade : travailler au sein du quartier, produire, protéger du bruit en s'intégrant et cohabitant avec le paysage agricole et l'ossature verte créée.
- **Maintenir et développer le commerce** ldans le Cœur de Quartier « Micoulaud-Trois Cocus » en lien avec Borderouge à l'Est et la Cité des Izards à l'ouest, pouvant, dans le cas de son agrandissement, se diffuser à proximité de la place.
- Dans le cadre de la **reconstruction de la Cité Blanche, de nouvelles activités résidentielles** (services, bureaux, artisanat, petites entreprises...) pourront s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments de la rue Claude Bernard, la route de Launaguet et la nouvelle liaison Est-Ouest.

Mixité fonctionnelle :

- Considérer à l'échelle du quartier et des constructions, l'habitat, les activités et les services publics ou d'intérêt collectif : cette diversité s'exprimera à l'intérieur de chacune des opérations.
- Concentrer l'activité commerciale autour de l'espace à dominante piétonne, en liaison avec les transports collectifs et principalement en rez-de-chaussée.
- Rechercher une grande variété d'usages et de fonctions attachés à cette centralité: restauration, terrasse extérieure, jardins partagés, jeux d'enfants, espaces de rencontres, espaces de repos, espaces festifs, usages saisonniers.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

Services Publics :

- **Renforcer les équipements existant au sud et au centre** en valorisant les espaces publics attenants. Créer, au nord, de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de la population présente en tirant parti du paysage agricole valorisé.
- **Accompagner le renouvellement urbain** par la prise en compte des services existants pour les conforter ou les développer.
  - Structure éducative, groupe scolaire (au nord à proximité de la zone maraîchère pouvant absorber les besoins d'augmentation de population).
  - Crèche en renforcement de l'équipement de l'îlot d'équipements Renan.
  - Sport : dans la proximité des terrains d'entrainement au niveau du lycée Bayard.
  - Médico-social : intégré au centre du quartier à proximité du métro.
  - Les autres services, culturel, accueil jeune, associatifs, vie des personnes âgées... à intégrer au sein des différentes opérations.

  Par exemple, dans la reconstruction de la Cité Blanche on proposera des services favorisant la convivialité et la mixité inter-générationnelle, en leur associant des lieux de rencontre : création d'un Espace Seniors, relocalisation du boulodrome des Chamois, aménagement d'aires de jeux pour les enfants et les adolescents...

Orientations programmatiques

Stationnement :

- **Maîtriser l'impact du stationnement** sur les espaces publics et privés.
- **Proposer une offre de stationnement publique et privée adaptée** aux besoins des habitants, travailleurs, visiteurs et usagers des logements, activités économiques , services et équipements publics.
- **Equilibrer l'offre de stationnement** public entre les «poches» dédiées et le long des des voies, espaces qui seront au maximum plantées d'arbres**.**
- **Favoriser la mutualisation du stationnement résidentiel enterré ou semi-enterré entre les différentes opérations de logements,** afin de limiter l'imperméabilisation du sol.
- Développer le stationnement résidentiel semi-enterré pour limiter l'impact sur la nappe phréatique, diminuer les coûts de construction et améliorer la qualité de vie des logements en rehaussant les rez-de- chaussée par rapport aux espaces publics.
- **Offrir un stationnement paysager en surface :** Le stationnement aérien dans l'espace public et privé sera traité de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Il constituera un espace paysager de qualité, offrant de l'ombre et un cadre de vie valorisé.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Organiser les espaces partagés** dans la trame des rues existante en les intégrant complètement dans le système général de circulation et en les jalonnant de séquences qui accompagnent et ponctuent les parcours de tous.
- **Mutualisation des usages à l'intérieur de chaque espace partagé** ; leur traitement n'en reste pas moins simple et unitaire
- **Mise en relation des espaces partagés**, associés aux cheminements doux afin de permettre le renforcement de la continuité des parcours piétons dans le quartier,
- **Limitation de l'effet routier de la voirie** : avec les voies intégrées aux places qu'elles traversent, les rues à faibles trafics devenant des cours aux usages variés et les parvis des bâtiments le long des rues faisant office de surlargeurs dont le piéton bénéficiera. A titre d'exemple la place Micoulaud sera un espace partagé toujours traversé par la voiture sur son axe Nord Sud.
- **L'axe paysager nord sud** qui s'étend des espaces agricoles jusqu'à l'ilôt des équipements Ernest Renan sera renforcé en profitant :
  - des qualités paysagères des espaces agricoles pour offrir un chemin de promenade au nord.
  - des grandes largeurs ponctuelles qu'il offre en bordure du stade Rigal pour former une grande promenade au caractère de « parc habité ».
  - du réseau des cheminements piétons et cycles qui irriguent le quartier et seront complétés (Sentier des trois Coucous…), des jardins des nouvelles opérations immobilières (cœur et franges plantées des îlots) et des respirations existantes (parvis de l'église).
- **La place Micoulaud** sera agrandie et composée d'un plateau piéton qui s'étendra plus largement sur ses franges, sur le chemin des Izards et la rue du Colonel Paillole. Des liaisons douces la connecteront, dans toutes les directions, aux parties qui la bordent (Résidence des Chamois, ilôt Micoulaud). Elle permettra de reconsidérer « l'arrière » de la bibliothèque.
- **L'ouverture de la voie de liaison transversale Est-Ouest entre la place Micoulaud et la route de Launaguet**, existante mais, aujourd'hui discontinue, se structurera autour de :
  - la place Micoulaud et l'articulation Bus Métro depuis la rue du Colonel Paillole
  - l'ouverture d'une voie de desserte locale à sens unique, favorisant les déplacements des piétons et cycles à travers les résidences Chamois et Micouleau, en parallèle de leur résidentialisation et de la réorganisation du stationnement résidentiel et public ;

Principes de traitement des espaces partagés

  - une nouvelle organisation de l'espace public dans le cadre du réaménagement de la Cité Blanche notamment le long de la nouvelle voie débouchant sur la route de Launaguet, d'une aire de stationnement paysagé public à l'interface avec le lycée Urbain Vitry et, de cheminements piétons et cycles confortables vers le futur pôle d'échange multimodal de la Vache.
- **Le mail nord-sud dans la cité des Izards**, traversée plantée nord-sud, structurera le renouvellement urbain de la cité des Izards.
- **Le nouveau réseau de la Cité Blanche** sera traversé par la nouvelle voie est-ouest formant une partie de la grande transversale de la place Micoulaud à la route de Launaguet; une promenade paysagée traversera la Cité Blanche renouvelée, en s'appuyant sur la partie inconstructible du métro et se connectera aux chemins piétons et cycles qui la bordent (Sentier des Trois Coucous, venelles sud de la résidence des Chamois).
- **Les sentes et les petits espaces, au coeur et entre les îlots de construction**, dans tout le périmètre, auront un aspect qualitatif et viendront ponctuer ou renforcer le réseau général des espaces partagés (sentes de Borderouge prolongées dans le quartier, micro-jardins de proximité…).
- **Les carrefours** seront traités comme des espaces publics structurants, animés et riches d'usages, nécessitant, en accompagnement, des aménagements modérateurs de vitesse sur la route de Launaguet, le chemin des Izards, le chemin des Chamois, le chemin d'Audibert.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **Définition de la structure paysagère du quartier** à partir de quatre entités complémentaires :
  - un **grand axe paysager Nord / Sud.**
  - des **alignements Nord / Sud** sur les axes existants ou à créer.
  - des **sentes et parcs transversaux** permettant les liens Est-Ouest.
  - de nombreuses **poches jardinées** réparties dans tout le périmètre.
- **Constitution d'une trame verte nord-sud** en un milieu riche qui innervera le quartier du nord agricole vers le sud intense
- **Renforcement de l'ossature végétale existante** par des transversales venant ce connecter à la structure, alimentant ainsi le quartier en lieux de promenades et de loisirs
- **Affirmation d'un caractère paysager du quartier**, formé de continuités diverses, entre les espaces publics, les différentes parties habitées du quartier, les espaces extérieurs de chacun des lots construits et le secteur maraîcher : continuités écologiques, percées visuelles, alignements d'arbres, sol perméable, maintien et continuité des fossés.
- **Aménagements paysagers des espaces partagés**, y compris ceux inhérents aux îlots de construction,
- **Mise en valeur des caractéristiques paysagères du quartier**, fortement liées à la géographie et à l'histoire du site :
  - **maintien de la ressource en eau** dans le sous-sol en permettant son cheminement en surface y compris sur les espaces publics majeurs du projet,
  - préservation du **patrimoine bâti des Toulousaines** souvent accompagné de jardins de qualité et intégration au système paysager global,
  - **Au nord :** le paysage se calquera sur l'existant dans le secteur maraîcher en s'appuyant sur le fossé mère dans l'axe Nord-Sud. Des transversales structurées sur les chemins agricoles deviendront des lieux de promenade pour les piétons et les cycles. Au nord, la frange de la rocade sera mise en relation avec ce corridor.
  - **Le long du stade, l'ossature verte** s'appuiera sur les opérations qui y seront construites et la structure existante de l'alignement de Micocouliers. Les voies transversales renforceront ce paysage ainsi que la structure paysagère des lots construits (Cité des Violettes par exemple).

Orientations paysagères

- **Autour du métro, le maillage public des cheminements piétons-cycles** du quartier sera renforcé par le maillage interne privé des îlots. Dans certains lots un travail spécifique pourra être fait pour garder la possibilité d'ouvrir ces sentes sur l'espace public. L'intention générale est de rendre visible le cœur des lots privés et de le faire participer au paysage général.
- **La Cité Blanche dans son renouvellement** permettra de retrouver le caractère des différents espaces paysagers qui existent déjà : espaces ouverts, cours, venelles, jardins privatifs et lieux mutualisés en ajoutant un parc ouvert au quartier et connecté à l'ossature verte en direction du futur pôle multimodal de La Vache. Certains arbres, conservés lors des démolitions pour leur intérêt paysager et/ou écologique, seront mis en valeur dans l'aménagement des espaces publics ou privés.
- **Les franges de Borderouge** : l'ensemble des constructions sur le chemin des Izards (sur les îlots Micoulaud et Trois Cocus) permettra de trouver des prolongements au réseau des sentes de Borderouge. Ce système se prolongera vers l'ouest au sein des opérations de renouvellement (nord de la Cité des Izards, venelle sud de la résidence des Chamois par exemple).
- **Traitement des limites paysagères entre les espaces publics et les espaces privés :** Le long de l'axe paysager Nord-Sud, on cherchera à créer une relation de continuité entre le paysage de l'espace public (noues, haies, alignements d'arbres ou cépées...) et la limite des espaces privés qui le bordent. Les clôtures devront être plantées et rester transparentes, pour ne pas créer des fronts « aveugles » tout en constituant une épaisseur végétale. Les rez-de-chaussée des bâtiments pourront s'ouvrir directement sur le paysage de l'espace public,tout en étant mis à distance par l'épaisseur de ce dernier (par exemple, le long du Sentier des Tois Coucous).

- **Accompagnement de la biodiversité locale :**
  - **Maintien des espèces floristiques et faunistiques existantes** en respectant dans les aménagements et les constructions les besoins et contraintes inhérentes à celles-ci,
  - **Prise en compte les corridors écologiques existants** en les prolongeant et les renforçant via la connexion entre la grande ossature paysagère du quartier et les corridors écologiques appuyés sur les fossés-mère et les infrastructures,
  - **Préservation d'une certaine perméabilité entre les délaissés de la rocade Nord et des zones maraîchères** et maintien de leur rôle d'espaces refuge de la Faune et de la Flore (continuum à l'échelle du secteur nord toulousain).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **Implantation de petits aménagements propices au développement de la biodiversité :** encorbellement sur le bâti favorable aux Hirondelles Fenêtres (espèces protégées présentes sur site), conservation des vieux sujets boisés, replantation de bosquets...
- **Choix d'essences, de matériaux, de clôtures permettant les continuités :** le caractère maraîcher et agricole se retrouvera notamment dans le choix des essences.

Réseaux

- **Eaux pluviales :**
  - Réutiliser les emprises de voiries pour impacter à minima les réseaux existants (ex : Cité Blanche).
  - Limiter l'imperméabilisation du sol.
  - Privilégier l'évacuation gravitaire. La nature des aménagements et des matériaux sera en cohérence avec ce principe.
  - Favoriser l'écoulement naturel des eaux pluviales, avec notamment l'usage de noues .
  - Préserver la ressource en eau à l'ilot : les constructions de logements devront contribuer à optimiser la gestion de l'eau sur l'ensemble du site.
- **Eaux usées :**
  - Raccordement sur assainissement collectif
- **Réseaux électriques et communication :**
  - Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.
  - Les raccordements numériques devront prendre en compte le raccordement haut débit de l'ensemble des logements et équipements.

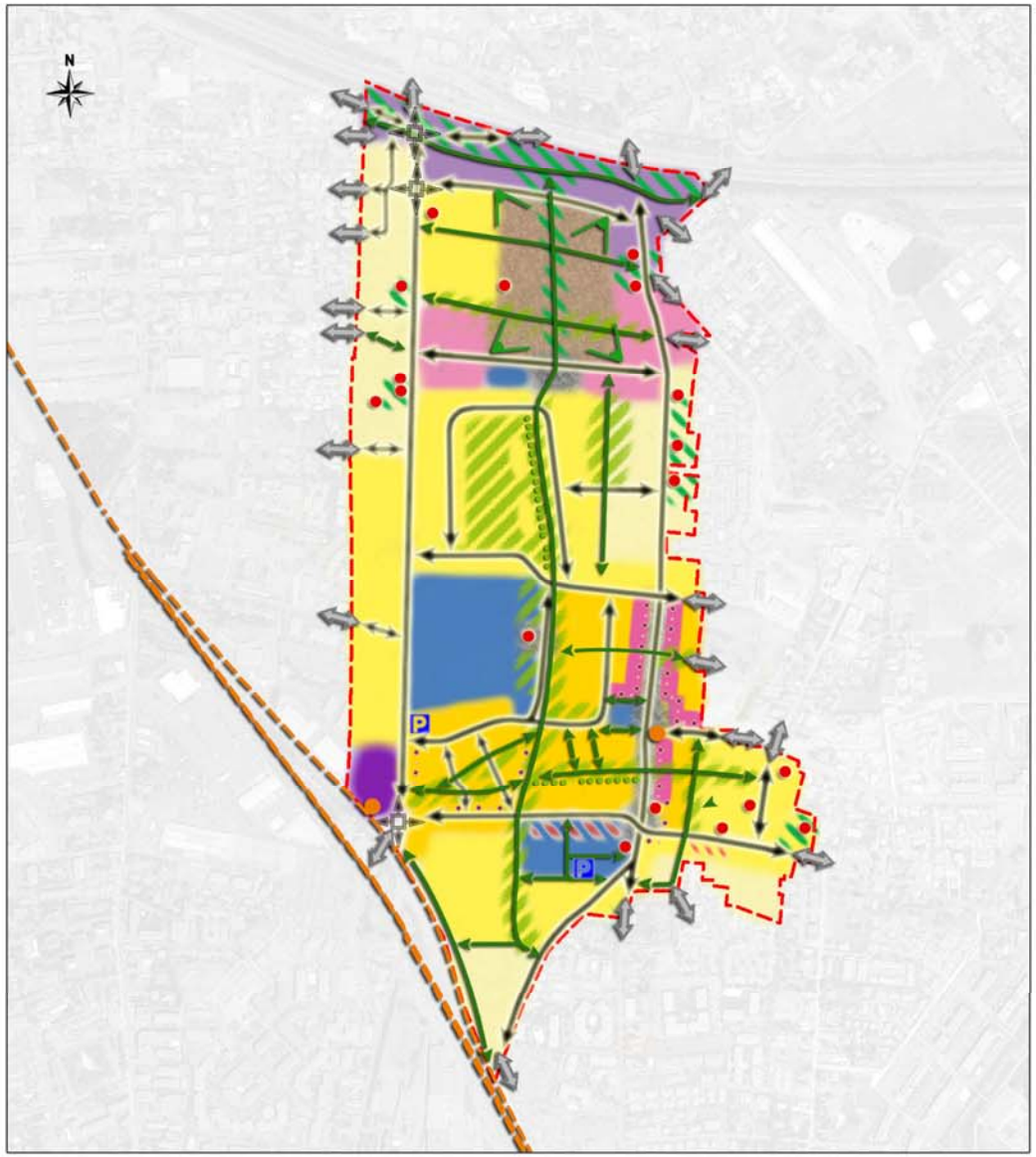
Déplacements

- **La liaison transversale avec le quartier de Borderouge** sera renforcée par l'ouverture du cœur de la Cité des Izards sur la Cité Blanche.
- **La Route de Launaguet et le chemin des Izards** seront considérés comme des axes structurants Nord-Sud de desserte des véhicules. La Route de Launaguet doit trouver à terme un caractère d'axe urbain constitué et aménagé pour permettre une bonne desserte routière tout en redonnant une place aux piétons et aux cyclistes, en particulier le long des nouvelles façades de la Cité Blanche entre le futur pôle d'échange multimodal de la Vache et le lycée Urbain Vitry.
- **Chemin des Izards**, un traitement en zone à vitesse modérée sera recherché afin de favoriser un meilleur partage de l'espace public.
- **La place Micoulaud** sera traversée par le Chemin des Izards et l'ensemble des places et parvis créés dans le quartier constituant des zones partagées dans lesquelles la place du piéton sera valorisée.
- **Un axe nord sud** (ossature verte paysagère) entre ces deux voies structurera les déplacements doux au cœur du quartier.
- **Les modes doux** s'articuleront transversalement a ceux de l'ossature verte Nord-Sud et constitueront un renforcement du maillage existant et ceux des quartiers attenants :
  - **Au sud**, la liaison entre la station de métro « Trois Cocus » et le futur pôle d'échange multimodal de la Vache structurera une liaison piétonne affirmée dans le quartier tout en organisant de nouvelles voiries de desserte.
  - **Au nord**, les cheminements agricoles seront conservés en cohérence avec le fonctionnement des activités maraîchères et pourront devenir le support de promenades.

  Les accès automobiles aux parcelles construites devront limiter les distances de déplacement de celles-ci en les ramenant au plus près des voies de dessertes (limitant la création de voirie).
- **Transversalement (Est-Ouest)** les modes doux seront privilégiés sur le site en connexion avec les quartiers attenants. Ces nouvelles liaisons supporteront également des modes doux et leurs raccordements aux voies existantes nécessiteront un traitement adapté des carrefours.

  L'attractivité du futur pôle d'échange multimodal de la Vache demandera une réflexion particulière à ses abords pour réorganiser son accessibilité (tous modes) et son ouverture sur les quartiers existants.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

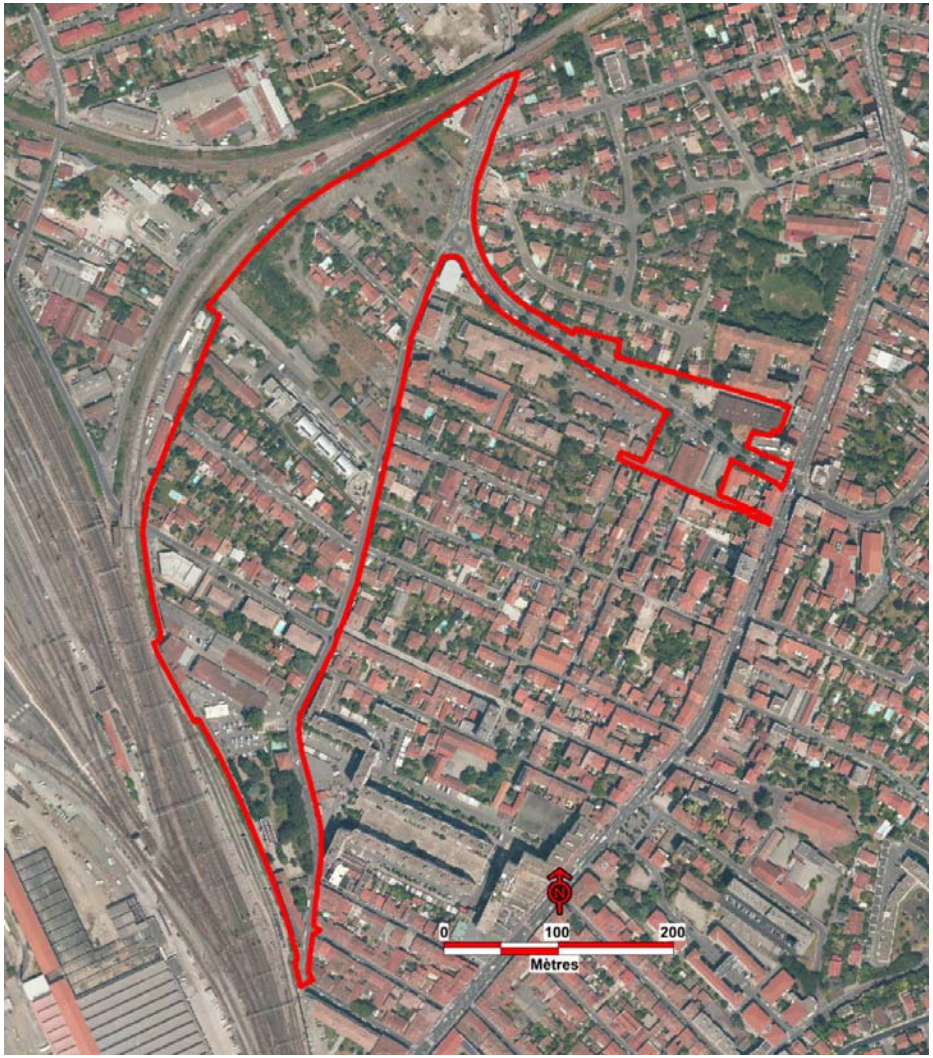
- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

LAPUJADE

11 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

ESPACES PUBLICS

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Enjeux

HABITAT

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

ACTIVITES / SERVICES

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

VOIRIE - ESPACES PUBLICS

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

PAYSAGE

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

LOGEMENTS

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

Principes de composition urbaine

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

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

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

- **Secteur d'intensification faible : de 3 à 6 mètres**
- **Secteur d'intensification moyenne : de 3 à 8,5 mètres**
- **Secteur d'intensification forte : de 3 à 14,5 mètres**

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations programmatiques

- **Production de 400 logements** sur les espaces mutables correspondant à une densité globale de 100 logements à l'hectare.

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

Principes de traitement des espaces partagés

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Assainissement

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

Voirie

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

Déplacements

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



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

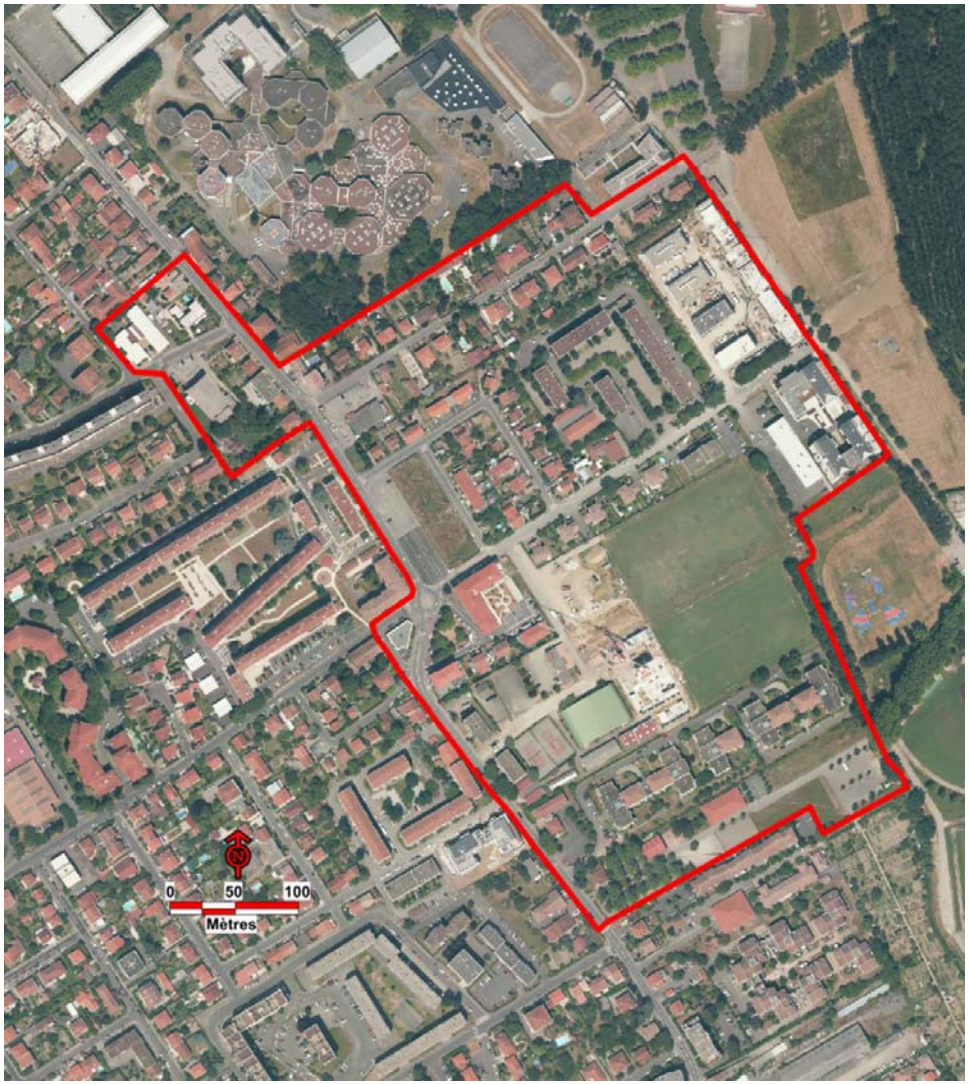
PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

3

PLANA

19 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Habitat

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

Orientations programmatiques

Habitat :

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

Équipements publics :

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

Stationnement :

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Espaces partagés ouverts à la circulation automobile :

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

Espaces à dominante piétonne :

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

Orientations paysagères

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

CAMPUS RANGUEIL

330 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

- **Espace à dominante piétonne :**

  Cet espace dans l'axe de l'entrée principale aujourd'hui partiellement paysager (alignement d'arbres, bassin) doit être conforté et revalorisé.

  Il se développe dans l'axe de la perspective principale depuis la route de Narbonne jusqu'au bâtiment administratif existant de l'UPS, puis de celui-ci jusqu'au Canal à l'Est.

  Il s'inscrit selon la double perspective du bâtiment de l'administration de l'UPS et met en relation différents équipements du Campus (Restaurant Universitaire, bâtiment administratif, Forum L. Lareng) et offre des accès aux dessertes en TCSP (métro ligne B, 7 lignes de bus, futur téléporté).
- **Espace à dominante de loisirs, sportifs et de détente :**

  Un espace est présent au nord-est du site : il s'agit du p arc du CREPS (Centres de Ressources, d'Expertise et de Performance Sportives).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Accès :**

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

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

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

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

- **Liaisons modes doux :**

  Les pistes cyclables et les cheminements piétonniers aménagés le long du Canal du Midi constituent l'armature principale des itinéraires et liaisons modes doux du sud de l'agglomération.
  Au cœur du complexe scientifique, la Liaison Multimodale Sud Est est dotée de liaisons mode doux assurant un lien avec la partie sud de Toulouse Montaudran Aerospace et ses équipements d'enseignement supérieur et de recherche.

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

- Un réseau de **liaisons** internes au campus existe et doit être conforté notamment par les liaisons suivantes :
  - au nord, reliant le chemin du canal à l'avenue de Rangueil, traversant l'INSA,
  - perpendiculairement à l'avenue de Rangueil et depuis celle-ci vers le Canal du Midi, traversant l'INSA,
  - à l'ouest, longeant le Boulevard périphérique du Campus, de l'avenue de Rangueil vers la route de Narbonne,
  - au nord-est du site, depuis l'avenue E.Belin et le rond point G. du Merle, longeant le CREPS et l'ENAC et se prolongeant au dessus du périphérique toulousain (A 620) vers la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace,

Principes de traitement des espaces partagés

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

- **Liaisons et / ou dessertes**

  Les voies structurantes comprennent du Nord au Sud :
  - l'avenue de Rangueil, au nord ouest, offrant plusieurs accès au complexe scientifique
  - l'avenue Belin, au nord est, constituant la porte d'entrée au campus depuis la voie rapide via l'échangeur de Lespinet,

  Ces deux avenues se connectent via l'avenue du Colonel Roche et forment le seul élément traversant de jour comme de nuit le Complexe scientifique.
  - le chemin des Maraîchers, à l'ouest,
  - au sud ouest longeant le Campus la route de Narbonne, comprenant l'entrée principale à l'UPS.

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

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

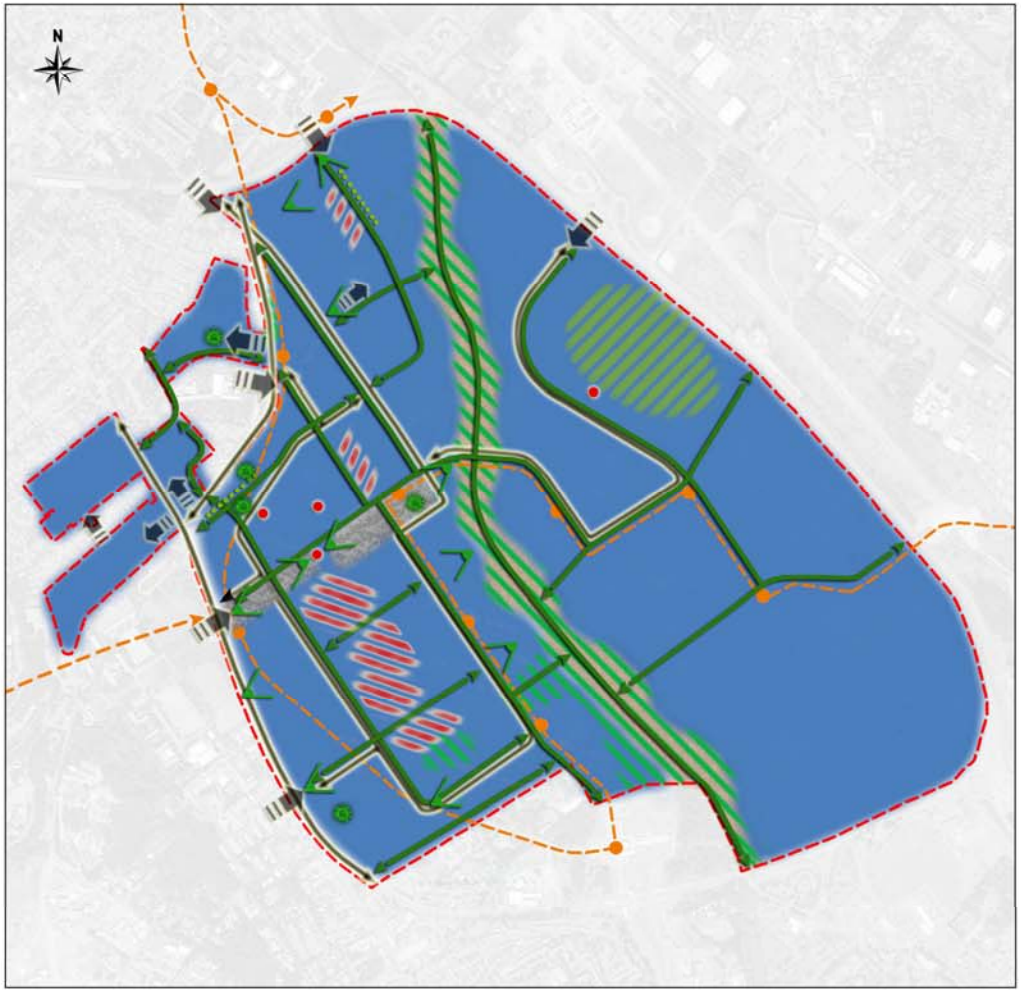
Réseaux

- néant

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

MONTAUDRAN

132 hectares



Situation

Le territoire de l'OAP de Montaudran est situé :

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



Enjeux

Enjeux urbains :

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

Enjeux sociaux :

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

Enjeux environnementaux :

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

Objectifs

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Composition de façades urbaines

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

Principe d'Intensification différenciée

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

Principes de composition urbaine

- Concernant le secteur de **mixité fonctionnelle de la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace** à l'Est de la piste, les constructions se développeront :
  - avec une hauteur de 20 à 25 m en bordure du parc sportif et le long de la voie structurante de la ZAC,
  - avec une hauteur plus modérée au coeur du secteur compris entre la halte ferroviaire et la place centrale pouvant atteindre 15 m (zone d'intensification faible)

Vocations et typologies

Secteur à dominante économique :

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

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

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

Secteur à dominante de service public

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

Secteur de mixité fonctionnelle

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

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

Espace à dominante de loisirs, sportifs et de détente

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

Orientations programmatiques

Espaces et équipements publics :

Les ZAC St Exupéry Montaudran et Toulouse Montaudran Aerospace comprennent :

- Espaces verts de détente et terrains de sport (corridor vert)
- Équipements culturels
- Crèche

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

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

Programmation scientifique et économique :

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

Programmation culturelle :

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

Programmation commerces et loisirs :

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

Programmation habitat :

Elle comprend notamment :

- ZAC Toulouse Montaudran Aerospace : 80 000 m² d'habitat
- Pour rappel : ZAC St Exupéry-Montaudran en cours d'achèvement : 93 000 m² soit 1 511 logements dont 1 110 pour les familles et 401 pour les étudiants.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

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

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

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

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

Principes de traitement des espaces partagés

Continuité de liaison automobile

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

Carrefours

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

Espace naturel ou paysager

- Au sud du périmètre de l'OAP, le bassin de rétention du Palays constitue selon les études de biodiversité un réservoir faunistique.
- Au cœur de l'opération Toulouse Montaudran Aérospace, l'espace boisé existant en limite de ZAC sera prolongé au cœur de l'opération d'aménagement.
  - Le corridor vert Nord-Est/Sud-Ouest reliant les quartiers d'habitat existants de Montaudran avec la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace et le Complexe scientifique de Rangueil renforce le nombre de plantations et affirme la mise en relation d'espaces verts aux vocations variées.
  - La création d'un parc humide au sud de la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace crée un îlot de fraîcheur.
  - Les aménagements urbains autour de la piste avec une disposition du bâti en quinconces limitent les vis-à-vis et le sentiment de promiscuité.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Liaison et/ou desserte

Les voies structurantes comprennent du Nord au Sud :

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

Réseaux

Ligne et station de transport en commun en site propre

3 sites propres de transport en commun sont projetés :

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

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

Liaisons modes doux

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

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

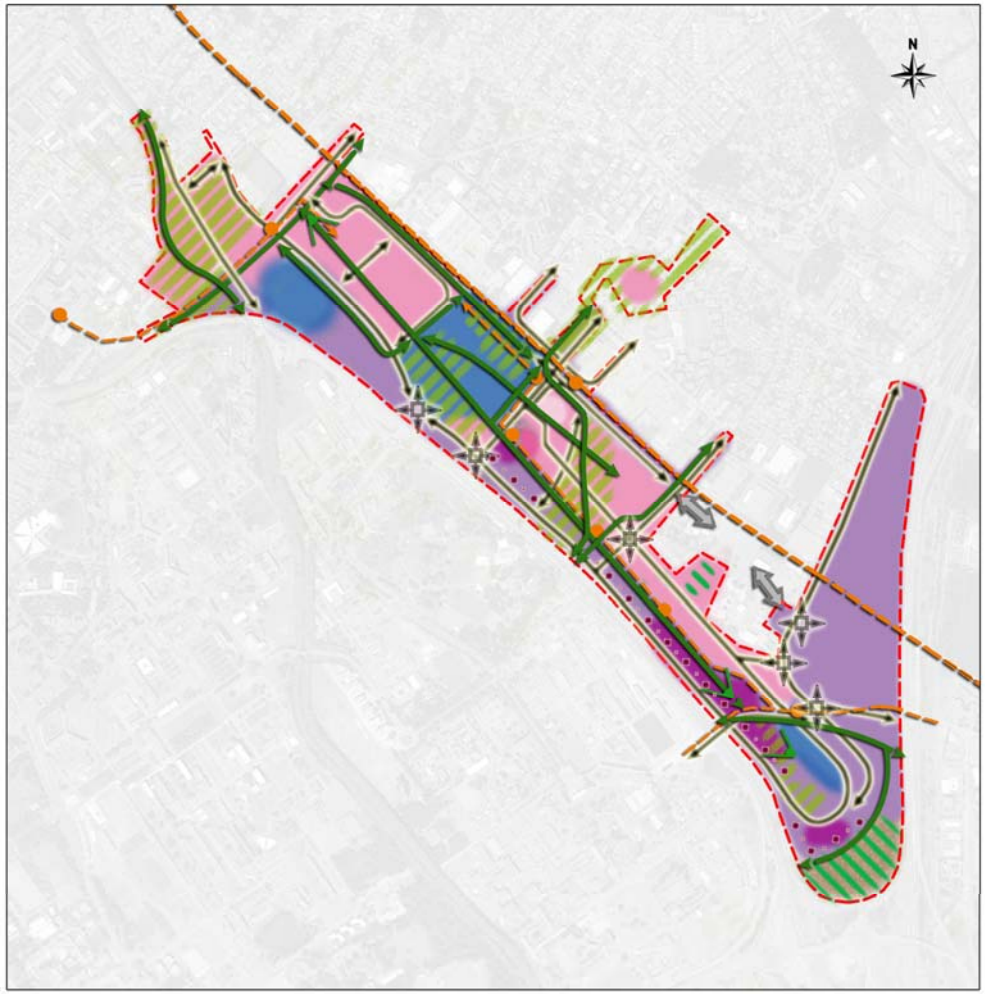
L'axe principal du site Nord-Ouest/Sud-Est est doté de plusieurs pistes. La principale se trouve sur l'ancienne piste aéronautique. Les autres se trouvent le long de l'avenue principale qui relie la place commerçante et culturelle au Nord au forum au Sud.

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

CHEMIN DES CARMES

1,8 hectare



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

- La vocation de ce secteur est à dominante d'habitat.
- Typologies :

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

Orientations programmatiques

- Le projet comprendra un programme établi sur une fourchette de construction entre 6000 et 10 000 m² de surface de plancher dont une résidence senior d'environ 6000 m² de SDP. Il regroupera :

- un programme de résidence senior : il présentera des solutions novatrices, notamment en matière d'adaptation et d'évolutivité des logements
- un programme de logements

- Les programmes répondront aux objectifs de production de logements sociaux tels que prévu dans le Plan Local d'Urbanisme, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Le programme de résidence senior pourra comprendre différentes typologies d'habitat.
- Le projet pourra intégrer un espace vert mettant en valeur l'espace boisé.
- Le projet comprendra également des dispositifs pour bien intégrer la place de la voiture, d'une part dans le bâti, d'autre part en extérieur.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

SAINT-MARTIN RIVES DU TOUCH

64 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulouse Métropole ;
- dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocratie locale de Toulouse,
- autour de la halte ferroviaire de la Ligne C « Saint-Martin du Touch », entre la rocade Arc-en-ciel à l'Ouest et les Rives du Touch à l'Est



Enjeux

- **Définir des principes de composition** urbaine dans l'attente de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- **Fixer les orientations permettant d'assurer les conditions de développement du secteur et la réorganisation autour du pôle gare de la ligne C.**
- **Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée**
- **Répondre aux besoins de renforcement des équipements existants** tant pour les habitants actuels que futurs.
- **Relier le quartier de Saint Martin aux quartiers environnants** (Lardenne, école vétérinaire). Mise en valeur des espaces publics.
- **Valoriser et préserver les bords du Touch** en initiant une démarche de projet de protection mais aussi de valorisation des bords du Touch pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Mise en œuvre du projet de parc paysager,** qui permettra de créer un ensemble de liaisons douces de part et d'autres des rives du Touch, de faciliter les échanges entre les différents secteurs à urbaniser et d'établir des espaces publics au sein des secteurs de projet, en particulier à travers la réalisation d'un cours paysager perpendiculairement au chemin de Tournefeuille, dans le prolongement de l'impasse Michel Lesbre.
- **Requalification des espaces publics** autour de la halte ferroviaire de la ligne C marquant la future centralité du quartier et confortement des accès tous modes.
- **Mise en œuvre d'un espace à dominante de détente** et, secondairement, de loisirs sur les rives du Touch constitutif d'une séquence particulière de la coulée verte du Touch et participant à l'ouverture de Saint-Martin du Touch au reste du territoire.
- **Maintien des secteurs à dominante d'habitat, économique et de service public** déjà constitués, et potentialités de développement du secteur à dominante de service public et de commerces dans une logique de centralité de quartier.
- **Urbanisation et renouvellement dans le respect des habitations des secteurs à dominante d'habitat existantes**, y compris celles hors OAP, par des variations de hauteurs et des épannelages au sein du projet urbain.
- **Urbanisation du secteur de mixité fonctionnelle d'intensification forte** avec la possibilité de créer des entités spécifiques à l'habitat, à l'économique ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Aménagement du secteur de mixité fonctionnelle d'intensification forte** avec des espaces à dominante piétonne et/ou de loisirs, détente et/ou sports, de proximité, en cohérence avec le parti pris d'aménagement de l'ensemble et permettant de mieux répondre aux besoins de la population.
- **Différenciation des principes de qualités architecturales et de formes urbaines** en fonction de la proximité soit de la centralité, sur le secteur de la halte de Saint-Martin, soit des bords du Touch.
- **Recherche de projets qualitatifs** de par leur caractère architectural, y compris pour les projets d'activités tertiaires. Au sein des lots privés d'habitat, minima 25% d'espaces verts de pleine terre sont demandés.

Principes de composition urbaine

- **Desserte** prioritairement assurée à partir des voies existantes et plus particulièrement du chemin de Tournefeuille depuis l'échangeur de l'Armurié.
- **Requalification du chemin de Tournefeuille** constituant un des éléments de composition du projet, avec la possibilité d'aménagement de carrefours.
- **Possibilité de requalification ou de création de voiries** participant à une amélioration de l'offre de transport ainsi que du franchissement de la ligne C.
- **Développement de liaisons, en particulier modes doux** pour améliorer le maillage du quartier ainsi que le rayonnement de la centralité fonctionnelle et du parc urbain à plus large échelle, avec notamment des franchissements du Touch réservés aux modes doux.
- **Confortement des accès sur les parcelles non urbanisées** sur les rives du Touch et création de carrefours permettant d'assurer une desserte confortable selon les normes en vigueur pour les modes doux et les véhicules particuliers.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : entre 0 et 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : entre 0 et 15,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : entre 0 et 30 mètres**

- Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine, des formes urbaines plus diverses et plus compactes sont à envisager.

MIXITE FONCTIONNELLE :

- Principe compatible, à l'échelle du projet d'ensemble, avec la création d'îlot d'activités, d'habitat, de services...
- L'implantation des commerces et services est privilégiée à proximité de la halte ferroviaire.
- Des activités peuvent être implantées notamment à proximité de la rocade Arc en ciel dès lors qu'elles sont compatibles avec le projet de mixité d'ensemble.

HABITAT : principalement collectif

- **Dans les secteurs à dominante d'habitat et de mixité fonctionnelle**, l'offre de logement sera diversifiée du logement intermédiaire au logement collectif, ces derniers constituant la typologie dominante de ce secteur. La réalisation d'habitat groupé ou en bandes est possible.
- **Sur les rives du Touch**, les secteurs restant à urbaniser auront une vocation à dominante d'habitat. Les typologies de logements de type habitat intermédiaire et individuel sont privilégiées. L'habitat collectif est admis mais ne constitue pas la dominante des projets de construction sur les secteurs entre le chemin de Tournefeuille et les rives du Touch. Le plan d'aménagement de la ZAC précisera les variations de hauteurs et les formes urbaines.

  Les espaces boisés autour des propriétées privées du chemin de Tournefeuille, entre l'avenue de Saint-Granier et la halte de Saint Martin, sont à maintenir au regard des enjeux de conservation du patrimoine. Plus localement, l'espace vert immédiatement limitrophe à l'impasse Michel Lesbre pourrait être intégré à terme au domaine public. Dans tous les cas, ils n'ont pas vocation à être construits y compris pour des ouvrages ponctuels techniques ou de loisirs.

  Une liaison piétonne entre le secteur de projet situé au droit de l'avenue Saint-Granier et l'impasse Michel Lesbre a vocation à être créée pour désenclaver lle secteur de projet et l'intégrer dans le parcours de la coulée verte du Touch qui trouvera son débouché vers l'échangeur de l'Armurié.
- Au sein des lots privés à destination d'habitat, 25% ou plus d'espaces verts de pleine terre sont demandés.

Vocations et typologies

ECONOMIQUE :

- **Le secteur de mixité fonctionnelle** autorise les implantations d'activités tertiaires principalement. Ces implantations sont privilégiées à proximité des infrastructures ferrées et de la rocade.

SERVICE PUBLIC :

- **Dans les secteurs à dominante de service public et de mixité fonctionnelle**, la création d'équipements doit permettre de renforcer les équipements publics existants, en particulier ceux dédiés à l'accueil de nouveaux habitants.
- **Création d'un secteur à dominante publique pour implanter le groupe scolaire définitif de Fleurance** en complémentarité des équipements existants. Dans cet îlot d'habitat, une implantation sera dédiée à la création de cet équipement public et des extensions éventuelles. La superficie du terrain dédiée à ces équipements et aux réserves foncières est d'environ 5000m².
- Un équipement structurant dépassant le rayonnement et l'influence du quartier peut être admis dès lors qu'il est compatible avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée, ou qu'il participe d'une logique de foisonnement ou de mutualisation du stationnement en particulier.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations programmatiques

STATIONNEMENT :

- Il est préconisé de traiter tous les parkings de surface comme des parkings urbains. Cela signifie une implantation au plus juste, tant sur la localisation que sur le dimensionnement des places de stationnement. A cet effet, les parkings enterrés ou en ouvrage sont privilégiés sur chacun des lots privatifs et constituent la dominante de l'offre de stationnement. Le plan d'aménagement de la ZAC précisera les conditions d'intégration pour chacun des lots, en particulier pour les lots destinés aux activités tertiaires.
- Les futures voies publiques de desserte intégreront une offre de stationnement. Le stationnement ne sera pas intégré sur le chemin de Tournefeuille requalifié afin de privilégier l'ensemble des circulations et mobilités.
- Des équipements particuliers tels que les parkings ouvragés ou d'autres dispositifs peuvent être réalisés.
- Autour du pôle gare, une réorganisation du stationnement doit être intégrée afin de requalifier les espaces publics. Le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée définira les conditions de sa réorganisation

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - **la convivialité et l'animation de la centralité** par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif d'un « réseau » d'espaces publics constitué autour d'un mail, d'un cours paysager...
  - **la réalisation d'équipements publics permettant d'intégrer les besoins en mobilité** en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes, les quartiers à circulation maîtrisée
  - **la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement**
- **Le parc paysager sur les bords du Touch** est un élément structurant, au-delà du territoire de l'OAP, y compris sur l'autre rive du Touch. La création d'espaces verts de nature y est privilégiée. Des aménagements ou constructions d'impacts modérés et de qualité sont admis (cheminements piétons et/ou cycles, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, bassins, passerelles...). Des équipements techniques ou pédagogiques dans une logique de développement durable et de l'ouverture « éducative » du site au public peuvent ponctuer l'espace. La réalisation de passerelles piétonnes et cycles est admise dès lors qu'elles participent au désenclavement des quartiers de Lardenne et Saint Martin, et qu'elles s'inscrivent en conformité avec les orientation du schéma métropolitain.

Orientations paysagères

- **Préservation des rives du Touch et de l'Armurié** définie par une zone naturelle où sera privilégiée la réalisation de certains ouvrages techniques ou de génie écologique qui seront rendus nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- **Mise en valeur des rives du Touch** par la création d'un parc urbain paysager, dans le respect du caractère paysager de l'ensemble et, notamment, de la coulée verte dans ses grandes caractéristiques. Les espaces publics et les circulations douces seront confortés.
- **Conservation des grandes unités boisées**, notamment le long des berges du Touch.
- **Intégration des alignements d'arbres remarquables et des boisements du Touch** au projet d'ensemble, et notamment une haie bocagère structurante située entre le chemin de Tournefeuille et la rocade Arc en ciel.
- **Un espace vert structurant** sous la forme d'un cours paysager est à réaliser dans le périmètre entre la rocade et le chemin de Tournefeuille. D'une superficie minimale d'1 hectare, il est à implanter dans le prolongement de l'impasse Michel Lesbre.
- **Un mail piéton et paysager** assurant le lien vers la halte ferroviaire est à réaliser. Il est d'une superficie minimale de 8 000 m2.
- Les terrains en zone non constructible le long du Touch et propriété de l'INRA, se situent pour partie en continuité directe des futurs accès à la coulée verte du Touch qui seront aménagés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée. Ces terrains immédiatement limitrophes ont vocation, à terme, à être intégrés dans l'espace public de la coulée verte du Touch.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

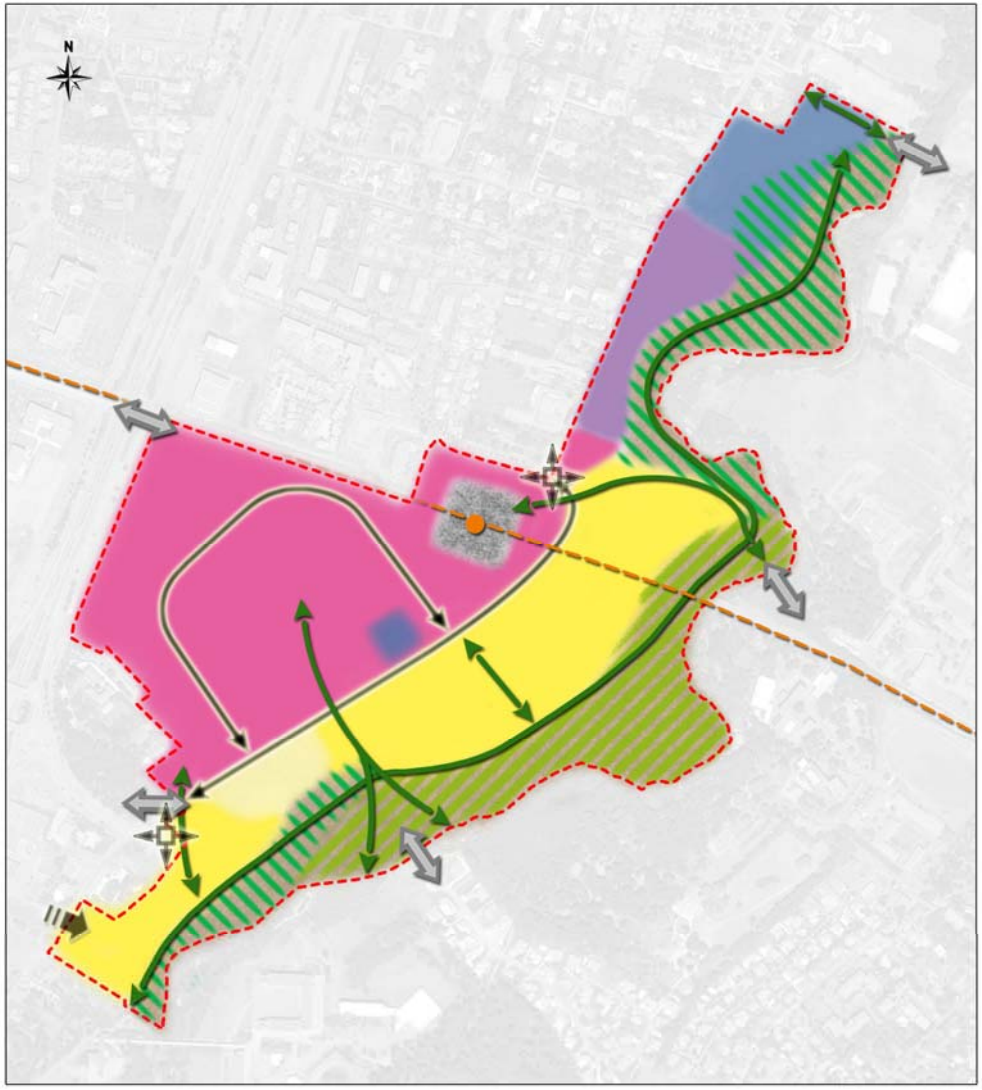
Réseaux

- **Le développement et le maillage du réseau existant** participent à la réalisation du projet urbain. Les réseaux liés aux technologies de l'information et de la communication devront être confortés.
- **Des équipements spécifiques sont envisagés en accompagnement du développement urbain** dans une logique volontariste et afin de tendre vers la réalisation d'un éco quartier. Les réseaux participants **d'une démarche éco quartier** (énergie, cycle de l'eau) peuvent être admis dès lors qu'ils participent du développement du quartier.
- **L'enfouissement de la ligne THT** est mis en perspective à travers la réalisation du projet d'aménagement sur l'ensemble du secteur de projet. Le projet privilégié est celui d'un enfouissement de l'ensemble des réseaux aériens au sein du périmètre de l'OAP St Martin du Touch. Les projets de construction ne devront pas être de nature à obérer cette orientation générale.

Déplacements

- **Un schéma d'ensemble** sera réalisé sur les terrains restant à aménager dans le périmètre de l'OAP.
- **Les voies en impasse sont limitées de façon à modérer les enclavements** ; certaines voiries existantes peuvent être ponctuellement reconfigurées, en réponse aux nouvelles exigences du projet et aux besoins de la population.
- **Le franchissement de la Ligne C pourrait être sécurisé ou amélioré** dans son fonctionnement par une reconfiguration du passage à niveau.
- **Les liaisons modes doux sont assurées en interne** à l'opération d'aménagement. Un nouveau franchissement des rives du Touch est mis en perspective.
- **L'accès aux arrêts de transports en commun sera privilégié,** notamment pour desservir la halte ferroviaire à terme. De façon générale, le projet doit permettre de favoriser l'accessibilité aux transports en commun et à la ligne C depuis le chemin de Tournefeuille et l'échangeur de l'Armurié.
- **Les études actualisées liées à la réalisation d'un futur passage inférieur au niveau de ligne C** impliquent la modification de l'implantation des servitudes qui y sont liées, et la requalification du carrefour Marie-Louise Dissard et du chemin de Tournefeuille lors de la création du passage dénivelé.
- **La desserte de la zone mixte entre la rocade Arc en ciel et le chemin de Tournefeuille est assurée par une voie de bouclage qui dessert l'ensemble de la zone.** Les modalités d'aménagement et l'implantation exacte restent à définir dans le cadre du programme d'aménagement de la ZAC. La desserte sera assurée au minimum par deux carrefours de desserte depuis le chemin de Tournefeuille.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

BORDEBLANCHE

15 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

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

Réseaux

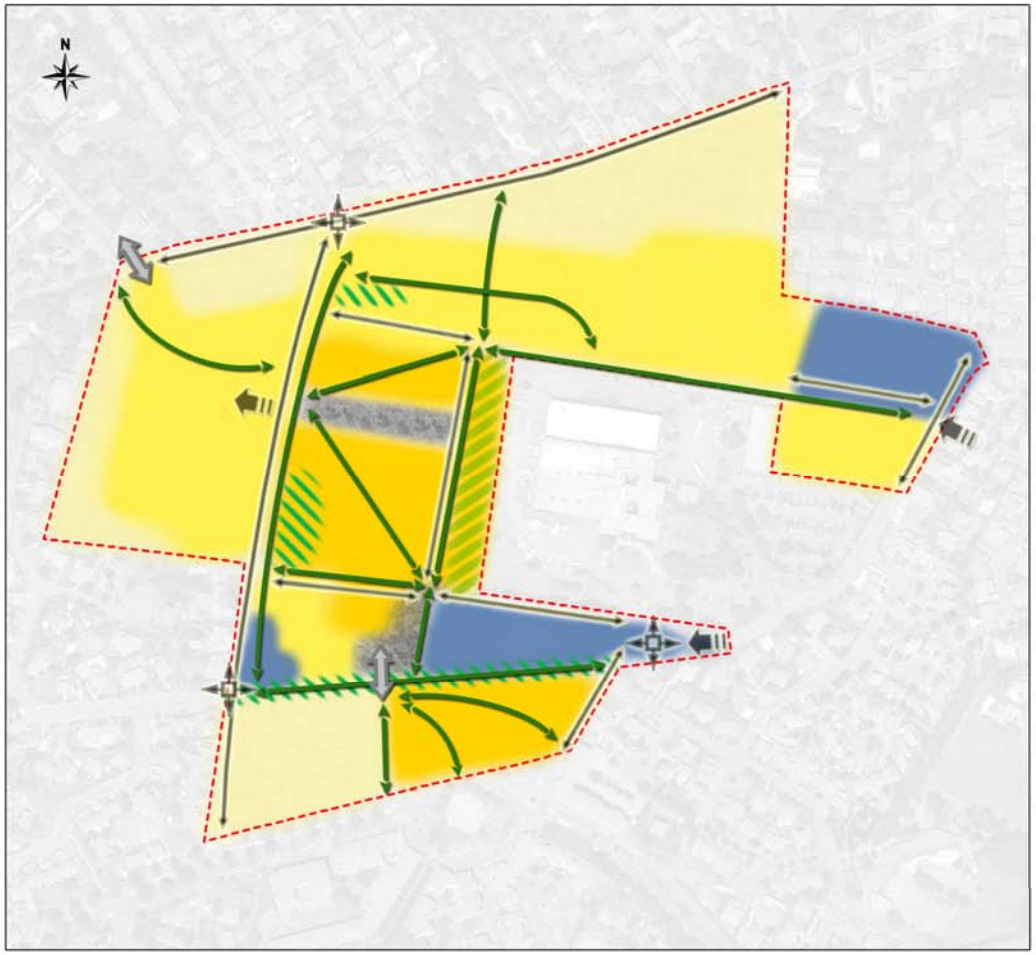
- **La requalification du chemin Bordeblanche sera engagée** pour créer une voirie secondaire entre Les Pradettes et le chemin Ramelet Moundi. L'agrandissement de la voie permettra la création de pistes cyclables, de trottoirs accessibles aux personnes en situation d'handicap, des stationnements latéraux,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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

GUILHERMY

107 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulouse Métropole ;
- dans les secteurs de démocratie locale 6.2 « Pradettes – Lardenne – Basso Cambo » et 6.4 « Saint-Simon » au sud-ouest de la ville de Toulouse ;
- dans le périmètre d'influence du futur transport en commun en site propre « Voie du Canal Saint-Martory » (VCSM) ;
- à proximité du quartier Saint-Simon et des communes de Tournefeuille et Cugnaux.



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Un quartier mixte :** La création d'un quartier mixte est privilégiée. Il s'agit tout d'abord de conforter la vocation résidentielle du secteur de Guilhermy. Dans le périmètre proche du futur transport en commun en site propre, il est privilégié une logique de renouvellement urbain et de diversification des formes urbaines, en particulier autour de la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire et de la voie bde desserte qui lui est liée. A dominante habitat, ce secteur pourra accueillir au moins un équipement public, des commerces de proximité et des services. Par ailleurs, il convient de pouvoir conforter la dominante économique déjà partiellement constituée le long de la rocade Arc en ciel (boulevard Eisenhower).
- **Equipements publics, activités :** Equipements à créer : le projet devra permettre l'implantation d'équipements publics rendus nécessaires pour l'accueil de futurs habitants mais aussi pour satisfaire les besoins des populations actuelles du quartier Guilhermy et Saint Simon. L'OAP identifie les secteurs pour la réalisation d'équipement publics. D'autres équipements dont l'implantation peut être intégrée à des bâtiments à usage d'habitat ou économiques peuvent être réalisés.
- **Equipements existants :** Il s'agit aussi de définir des orientations concernant la desserte de la base de loisirs de la Ramée depuis Eisenhower. L'accessibilité de cet équipement communautaire structurant à l'échelle de l'agglomération doit être confortée et qualifiée. Il s'agit aussi de préciser les conditions d'implantation d'un nouvel équipement à terme sur ce secteur.
- **Principes patrimoniaux et paysagers :** Sur un territoire qui connaît une dynamique de développement et d'urbanisation soutenue, il s'agit de proposer une alternative à la densification urbaine à travers la mise en place d'une structure paysagère pérenne qui définisse des principes de développement et de composition urbaine de Guilhermy. Les pourtours de l'infrastructure de transports en commun sont le support de la création d'une nouvelle trame paysagère. Cet espace ouvert pourra être le support d'aménagements légers. L'ensemble de ces programmations doit permettre de maintenir l'identité de faubourg le long du chemin de Guilhermy. Enfin le long de la rocade Arc en ciel, il convient de préserver des terrains afin d'y encadrer la constructibilité, notamment autour de la future infrastructure VCSM, et d'éviter un front urbain bâti continu. Un schéma directeur réalisé par la communauté urbaine précisera ces principes d'aménagement, leur qualification gabarits et nature (publics, privés...).

Principes de composition urbaine

- **Maillage** : le maillage ainsi que les conditions de desserte doivent être confortés préalablement à l'engagement ou à la poursuite de l'urbanisation du secteur Guilhermy. Les voies à conforter ou à créer sont :
  - soit repérées par le présent schéma de l'OAP en identifiant les voiries à réaliser ou à conforter
  - soit par l'institution d'outils réglementaires de type « emplacement réservé » ou « servitude pour voirie. Le désenclavement du secteur, grâce à la création d'une voie depuis le chemin de Guilhermy et la servitude qui lui est liée, est un préalable à l'urbanisation de ce secteur car représentant l'une des composantes majeures du projet. Le positionnement de cette voie impactera le moins possible les parcelles privées limitrophes sur lesquelles un habitat de type individuel groupé et intermédiaire est privilégié. Il est souhaitable que l'urbanisation de ce sous-secteur intervienne après celui des parcelles de l'impasse Las Brugues dont le désenclavement est prioritaire du fait de la réalisation d'équipements publics.
  - Afin de ne pas augmenter les conflits d'usages sur la route de St Simon, certains accès identifiés initialement sont supprimés. Le chemin de Licard et surtout Guilhermy ont vocation à assurer la desserte du secteur.

Principes de composition urbaine

- **Principes de traitement des espaces partagés :** La création d'espaces publics est un enjeu important de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'identification de trames vertes au sein de l'OAP constitue un des éléments de composition du projet. Elles permettent l'implantation d'aménagements publics à l'échelle du quartier. Elles sont associées à la requalification de voies anciennes ou nouvelles pour caractériser les espaces publics.
- **La création d'un nouvel espace à dominante piétonne en lien avec le groupe scolaire** est à réaliser depuis le chemin de Guilhermy, l'impasse de Las Brugues étant insuffisante dans son dimensionnement actuel.
- **La création de voiries et réseaux est rendue nécessaire pour le développement urbain du secteur,** répondre au déficit d'équipements existants et favoriser l'accès modes doux aux équipements publics et aux transports en commun.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Principe d'intensité faible : de 0 m à 12.50 m environ**
- **Principe d'intensité moyenne : de 0 m à 18.50 m environ**
- **Principe d'intensité forte : de 0 m à 25 m environ**

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

Orientations programmatiques

Programme prévisionnel estimatif :

- Une diversité de logements (privés, sociaux, location, accession) et de typologies sera recherchée.
- Une production tertiaire de certaines activités et services d'environ 10 ha.
- Au moins un groupe scolaire, et un autre équipement à terme.
- Une voie nouvelle permettant le désenclavement de la partie sud de l'OAP Guilhermy, et prolongeant l'impasse Deloume et la rue Simone Signoret avec un débouché sur le chemin de Licard.
- Une extension de l'emprise de l'OAP dans son angle Nord-Ouest permettra de développer et qualifier l'entrée vers la base de loisirs de la Ramée et le golf.
- Un confortement de la vocation d'habitat dans le secteur compris entre l'impasse de Guilhermy et le chemin de Guilhermy devra permettre d'éviter le développement et l'implantation d'activités devant trouver une localisation préférentielle autour de l'avenue du Général Eisenhower.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les voies actuelles doivent être localement requalifiées mais aussi complétées** par la réalisation de voies nouvelles afin de permettre la desserte des secteurs résidentiels existants et à venir. C'est le cas de l'impasse Harchenko depuis le chemin de Guilhermy ou encore la desserte nouvelle de la rue Simone Signoret et Tino Rossi depuis le chemin de Licard. Concernant les secteurs d'urbanisation futurs actuellement non desservis, il est donc programmé de réaliser des voiries de desserte adaptées. Ces voies ont vocation à desservir principalement les futurs secteurs d'habitat. Elles n'ont pas de fonction de transit au-delà du quartier. Parmi ces voies nouvelles, la création du prolongement de l'impasse Las Brugues vers le chemin de Guilhermy est rendue nécessaire. La réalisation de cette voie sera réalisée en cohérence avec le projet de bus en site propre dans une logique de compacité des infrastructures. En liaison avec celle-ci, un nouvel accès est programmé vers le giratoire existant de la VCSM. Son implantation et son emprise seront définies ultérieurement afin de ne pas impacter directement les bâtiments des activités économiques existantes, et de ne pas obérer leur maintien sur site.

  Il convient de souligner que le projet de réalisation de la voirie VCSM du Conseil Général, dans son traitement et son insertion actuelle, ne constitue pas une voirie de desserte du secteur de Guilhermy. La réalisation d'une infrastructure à terme en tant que liaison entre Cugnaux et Toulouse doit être préservée, et est intégrée dans l'OAP sur les bases du dossier. L'OAP permet d'identifier à ce stade les enjeux de maillage nécessaires à la réalisation de cette voie vers le boulevard Eisenhower, mais à moyen terme. Des évolutions seront possibles et un principe de réservation sera à définir sur ce secteur dans le cadre de la réalisation du schéma d'aménagement.

Orientations paysagères

- **Le canal Saint-Martory sera préservé et mis en valeur** en limitant toute possibilité de construction de bâtiment ou d'aménagement entraînant une forte minéralisation des sols ou touchant aux espaces de pleine terre. Des interventions visant à conforter la trame paysagère par des plantations sont admises dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble.
- **Les formes urbaines, à proximité du chemin de Guilhermy, devront participer au maintien d'une trame de faubourg**, particulière à ce secteur, et constituant son identité. La constructibilité sera encadrée. Un paysagement ou un maintien des espaces verts est souhaité. Le canalet du ruisseau le long du chemin de Guilhermy doit être protégé : il peut faire uniquement l'objet d'aménagements ponctuels visant à conforter les espaces publics et/ou les plantations. Sa fonction hydraulique est à maintenir.
- **La porte d'entrée de la base de loisirs de la Ramée est qualifiée en maintenant une trame verte** où seule sera admise la réalisation d'équipements rendus nécessaires à la réalisation d'un équipement public. Des perméabilités visuelles sont à maintenir dans tous les cas.
- **Un projet d'ensemble « plan paysager » devra être réalisé sur l'ensemble des terrains destinés à être urbanisés** afin d'en souligner la cohérence d'ensemble. Les alignements d'arbres remarquables intégrés au projet d'ensemble seront préservés.
- **La trame bocagère identifiée (secteur de Las Brugues) est à maintenir ou à reconstituer**. Tout impact direct ou indirect devra faire l'objet d'un plan paysager de détail précisant l'impact éventuel et les mesures compensatoires prévues.
- Les éléments relatifs au patrimoine bâti sont à préserver localement. Le classement en Elément Bâti Protégé (EBP) de la Demeure de Guilhermy fait partie intégrante du projet de l'OAP. Ainsi, les éléments bâtis et les espaces environnants et plantés sont à préserver pour cet ensemble situé impasse des Réfractaires et Maquisards.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voirie :

- De façon générale, **les voies en impasse seront évitées** de façon à limiter les enclavements. Un schéma d'ensemble sera réalisé. L'exécution des voiries peut être phasée.
- L'OAP intègre l'insertion de la VCSM voie routière, à savoir une voirie routière qui traverse mais ne dessert pas le futur quartier Guihermy.
- Dans un souci de cohérence de forme urbaine et de fonctionnement, **il est envisagé que certaines voiries existantes soient ponctuellement reconfigurées** afin de répondre aux nouvelles exigences de déplacement, en complément de celles mentionnées précédemment. Ponctuellement pour renforcer et mailler les voiries et/ou réseaux, des initiatives pourront être engagées par la collectivité.
- La création de carrefours d'accès en compatibilité avec le projet VCSM est rendue possible.
- **Une future voie de liaison prolongeant les voies Deloume et Simone Signoret est programmée** afin de désenclaver la partie sud de l'OAP Guilhermy. A ces fins, l'ensemble des parcelles situées à la fois entre la route de Saint-Simon, le rue Simone Signoret et le chemin de Licard et en continuité immédiate de la servitude permettant la création de ladite voie, sont à considérer comme non desservies en l'état. La réalisation d'une voie nouvelle de desserte est une condition à la réalisation de l'aménagement de la partie sud de l'OAP Guilhermy.

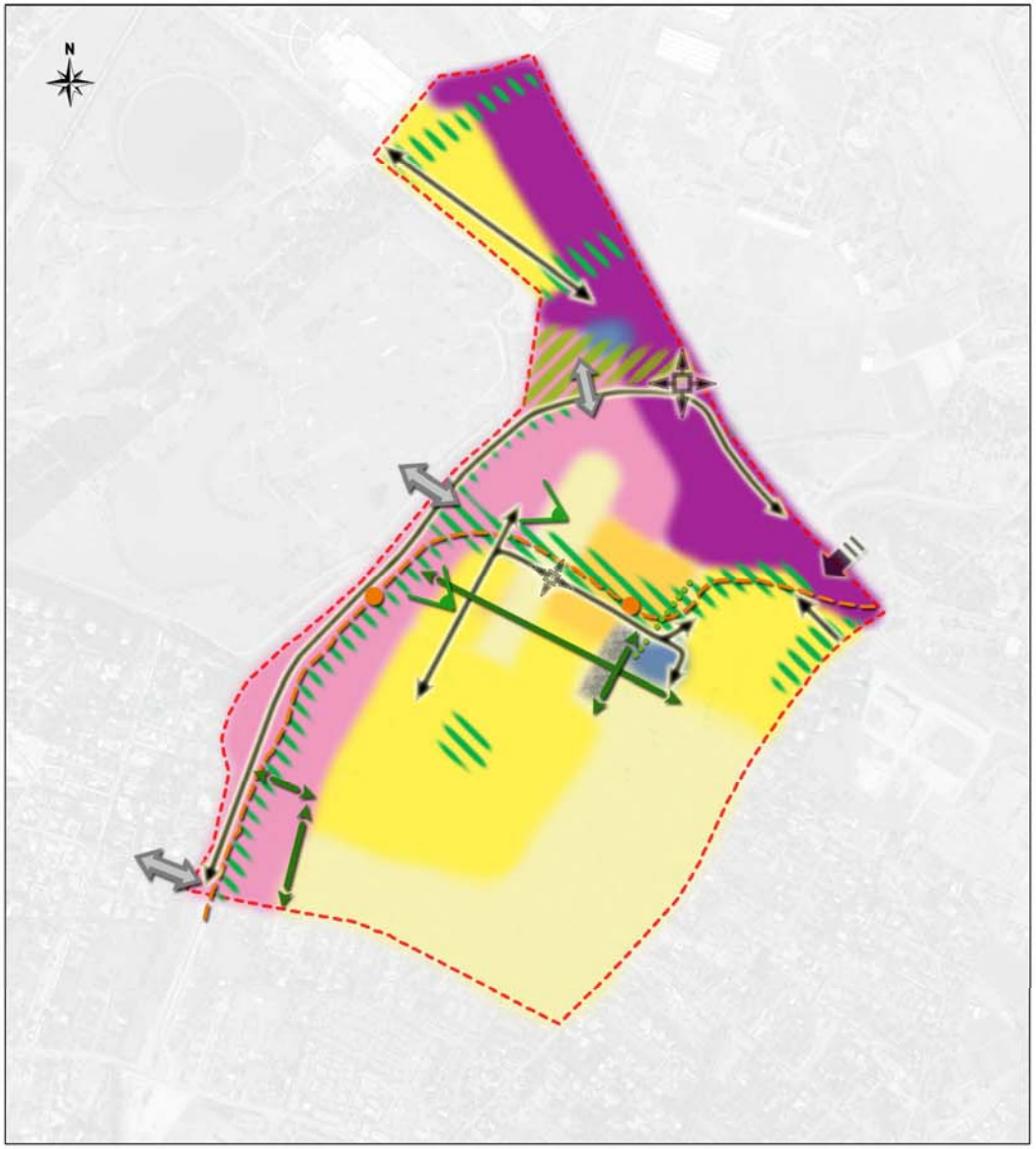
Réseaux :

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

GUILHERMY

RAMASSIERS

22 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulous Métropole ;
- dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocartie locale de Toulouse ;
- entre l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Nord et la halte ferroviaire de la ligne C « Ramassiers » au Sud



Enjeux

- **Désenclaver et structurer le développement de ce territoire**
- **Conforter la centralité** en développant autour de la halte des Ramassiers un quartier mixte à dominante économique
- **Fixer les orientations permettant d'assurer les conditions de desserte** à travers la réalisation de la future Voie de Liaison des Ramassiers, le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Sud de la RN 124 et de la requalification des espaces publics du Nord de la halte des Ramassiers
- **Contribuer à l'amélioration du cadre de vie** en créant un nouvel espace vert structurant qui, articulé avec le projet d'infrastructure, permet de structurer l'entrée de ville
- **Proposer une offre tertiaire structurée** en accompagnement des zones d'activités et industrielles existantes, confortant l'implantation des activités existantes en lien avec le tissu de l'aéronautique
- **Intégrer une offre de logement** dans la continuité de celle existant sur Colomiers pour constituer un quartier de ville en lien avec le futur cours paysager
- **Assurer une dynamique de développement et de renouvellement urbains** afin d'éviter l'enclavement et maintenir une dynamique de développement sur ce bassin d'emploi structurant au niveau métropolitain

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Désenclavement et confortement des accès** en intégrant les projets d'infrastructures au développement urbain. Le principe de confortement depuis la RN 124 se traduit par les liaisons établies vers celle-ci et dont l'implantation sera précisée au travers des études d'infrastructures relatives à l'échangeur de la Fontaine Lumineuse
- **Elaboration d'une logique de cohérence urbanisme / transport** autour de la ligne C, du programme de la Voie de Liaison des Ramassiers et de l'intégration de la ligne Linéo.
- **Création d'un parc urbain qui constituera l'espace central.** Il offrera un ensemble de circulations douces, et surtout, il facilitera les échanges entre les différents programmes envisagés et la zone d'activité aéronautique.
- **Urbanisation dans la continuité des tissus existants** impliquant une dominante économique dans le prolongement de la zone d'activité existante, et une dominante d'habitat en limite de Colomiers, rue Jean Séguéla. Le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée précisera les conditions d'urbanisation de ce secteur.
- **Recherche de projet qualitatif et ambitieux** en façade de la RN 124 et dans le périmètre d'influence du pôle de développement aéronautique.
- **Aménagement de nouvelles voiries** dans une logique de maillage et de raccordement au réseau existant de part et d'autre de la Ligne C.
- **Traitement de l'entrée de ville aux abords de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse** qui constitue l'un des trois échangeurs autoroutiers du secteur. S'il a vocation à être complété en terme de raccordement à la rocade, le boulevard à créer vers Colomiers deviendra un lieu de passage à vocation de vitrine urbaine. L'ensemble des abords qualifiera la relation au futur cours paysager. Dans ce cadre, la requalification complète des espaces publics desservant le Nord de la halte ferroviaire est rendu indispensable.

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : entre 0 et 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : entre 0 et 15,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : entre 0 et 30 mètres**

- **Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine**, des formes urbaines plus compactes sont privilégiées.

MIXITE FONCTIONNELLE :

- **Le principe de mixité fonctionnelle s'étend à l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement** dont l'implantation s'articule autour du projet de cours paysager et de la Voie de Liaison des Ramassiers. Les projets devront s'inscrire en compatibilité avec l'échelle du projet d'ensemble, avec création d'îlots de bureaux, d'habitat et de services qui constituent la dominante économique. Les activités artisanales classiques sont proscrites au droit du futur cours paysager et dans le secteur d'habitat en limite de Colomiers.

ECONOMIQUE :

- **Les implantations de bureaux se localisent autour de l'infrastructure de la Voie de Liaison des Ramassiers. L'implantation de commerces et services est privilégiée à proximité des bureaux** au regard des seuls besoins générés par l'opération. Ce secteur n'a pas vocation commerciale autre que celle d'une centralité de quartier. Les activités commerciales sont intégrées de façon préférentielle dans les programmes de bureaux. Il n'y pas d'activités commerciales dédiées.

HABITAT :

- En correspondance avec ces orientations, une zone d'intensification forte est créée sur le secteur de mixité fonctionnelle côté Ouest de l'OAP. Les opérations à majorité d'habitat collectif et intermédiaire constituent la dominante de ce secteur. Sur le secteur à vocation d'habitat d'intensification moyenne, les typologies intermédiaires et les petits collectifs constituent la dominante. Très ponctuellement, certaines émergences seront admises au regard des orientations générales issues des documents du plan de masse de la ZAC.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- Sur l'actuel hameau de Fleurance, l'enjeu consiste à assurer la desserte Nord de la halte ferroviaire. Un projet global de renouvellement urbain est ainsi porté au travers de la ZAC.

  Au sein des lots privés à destination d'habitat, 25% ou plus d'espaces verts de pleine terre seront demandés

SERVICE PUBLIC :

Un équipement structurant dépassant le rayonnement et l'influence du quartier peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec les autres principes et conditions d'aménagement du plan masse de la Zone d'Aménagement Concertée.

Orientations programmatiques

PROGRAMME PREVISIONNEL ESTIMATIF :

- **Création d'une offre de bureau structurée et attractive** au plus prêt du bassin d'activité aéronautique du secteur.
- Volonté d'une **mixité programmatique**: intermédiaire, collectif pour le secteur à vocation d'habitat.
- Dans le secteur à dominante économique et dans le périmètre de sursis à statuer de « la Fontaine Lumineuse », les nouvelles implantations classiques à vocations artisanales ou commerciales sont interdites, à l'exception de celles existantes ou compatibles avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée.

STATIONNEMENT :

- **Tous les parkings de surface seront à traiter comme des parkings urbains avec plantations d'arbres.** La réalisation de parkings en ouvrage ou enterrés constitue la dominante en matière d'offre de stationnement pour les lots à destination tertiaire.
- **Des équipements tels que les parkings silos ou autres dispositifs peuvent être réalisés au sein de l'opération**, en particulier pour les opérations privées de bureau.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- Les liaisons et les espaces partagés favorisent dans leur ensemble :

  - l'animation de la centralité du parc urbain en permettant les circulations et les échanges entre la halte ferroviaire et le pôle aéronautique.

  - la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement en créant une offre autour des nouvelles voies.

- Le projet urbain s'articule autour de la réalisation de la structuration du Nord de la halte ferroviaire. La mise en oeuvre d'une voie de bouclage est rendue nécessaire pour éviter l'aboutissement en impasse. Un espace public sous la forme d'un parvis est à créer en accompagnement.
- Le parc urbain central du secteur des Ramassiers est un élément structurant du territoire. La création d'espaces verts y est privilégiée. Des aménagements ou des constructions d'impact modéré liés aux déplacements, aux loisirs et aux équipements publics en lien avec l'animation de cet espace y sont possibles. Le parc urbain devra s'étendre de manière à intégrer les infrastructures routières indispensables à l'aménagement de ce secteur.
- La structuration d'un parvis au Nord de la halte ferroviaire est rendue nécessaire afin de favoriser l'accessibilité à cette halte ferroviaire et de la sécuriser. Son gabarit est de nature à impacter les terrains privés limitrophes, et en particulier le hameau de Fleurance. Une démarche spécifique de renouvellement urbain est à engager en ce sens.

Orientations paysagères

- **Le parc central linéaire unifie et organise l'ensemble du projet.** D'une surface d'au moins 1 hectare, il est le support d'aménagements liés aux ensembles publics tels que le stockage des eaux pluviales, les circulations modes doux... L'ensemble compose une séquence paysagère qui ponctue les pieds de coteaux. Le cours paysager permettra de préserver une partie des espaces ouverts préexistants, et sera le support d'espaces publics répondant aux usages de l'urbanisation.
- **Il sera recherché la création d'un cadre végétal depuis la RN 124 vers le cours paysager.** Ceci permettra notamment de maintenir la perpspective visuelle et paysagère vers la halte ferroviaire depuis l'axe central du parc.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voirie :

- **Le schéma d'ensemble identifie la globalité des projets portés par Toulouse Métropole**, et principalement :
  - **la réalisation de la Voie de Liaison des Ramassiers dans sa complétude**, l'insertion d'un transport en commun, l'ajustement de la voie de desserte située à l'Ouest afin d'implanter un parc public au centre du projet
  - **le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse**, avec reconfiguration du carrefour Escola en limite Nord du parc urbain
  - **la requalification et la création d'une voie de desserte au Nord de la halte des Ramassiers**
- **La Voie de Liaison des Ramassiers ainsi que le parc central sont le support de liaisons** depuis la halte des Ramassiers vers la zone d'activités de part et d'autre de la RN 124.
- **Les giratoires existants sont requalifiés afin de conforter la desserte de la rocade.** Un accès secondaire est créé depuis la rue Jean Ségéula afin de desservir une nouvelle zone d'habitat.

Réseaux :

- **L'assainissement alternatif aérien** privilégie une implantation dans le parc avec noues et bassins d'orage avant renvoi vers le réseau existant.

Déplacements

Le projet s'inscrit dans une programmation d'équipements et de réseaux structurants à l'échelle métropolitaine visant à désenclaver le secteur et créer un nouveau maillage entre Colomiers et Toulouse.

- **L'échangeur de la Fontaine Lumineuse** doit permettre de rétablir et accompagner le développement de cette zone en assurant au travers du projet de territoire un accès à la RN 124.
- **La réalisation de la ligne LINEO au Nord de la Zone d'Aménagement Concertée** partcipe à l'amélioration du système de transport en commun existant.
- **La réalisation du TCSP Voie de Liaison des Ramassiers**, avec rabattement vers la halte des Ramassiers, permet d'assurer la desserte et le désenclavement du secteur.
- **Les circulation au sein du futur parc** viennent compléter et qualifier ces aménagements.
- **Les études actualisées liées à la réalisation de la voie de liaison des Ramassiers et le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse** sans obérer la création d'un cours paysager, impliquent la modification des servitudes qui y sont liées.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

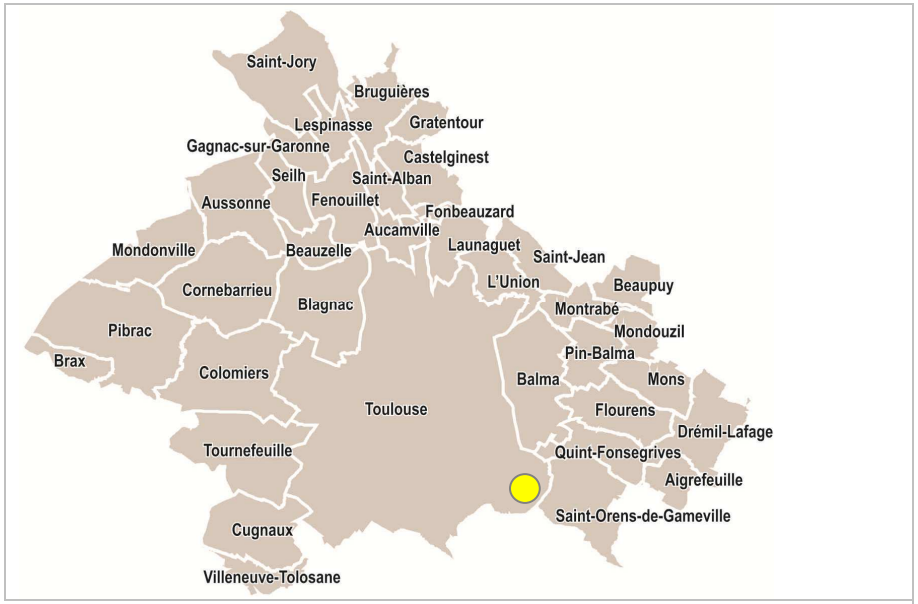
principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Faubourg Malepère



Situation — 113 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

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

Objectifs généraux

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**
- **Mettre en valeur l'environnement**
- **Mettre en valeur les paysages**
- **Mettre en valeur les entrées de villes**
- **Mettre en valeur le patrimoine**
- **Lutter contre l'insalubrité**
- **Permettre le renouvellement urbain**
- **Assurer le développement de l'agglomération**



Enjeux et objectifs du projet

Faire émerger les qualités du faubourg Malepère

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

Développer un réseau viaire s'appuyant sur le parcellaire existant

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

Un quartier de vie quotidienne

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

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- **Habitats :**

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

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

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

- **Commerces / services/bureaux :**

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

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

- **Equipements publics :**

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

- **Activités :**

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

- **Nature, détente et loisirs :**

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

Traitement des espaces partagés

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

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Limiter les vis-à-vis et orienter les immeubles collectifs de façon à s'ouvrir sur un paysage proche et ouvert. Organiser les gabarits des bâtiments afin de produire une diversité et des contrastes tenant compte des typologies, du contexte, des apports solaires, des vues, allant du R+1 jusqu'au R+7. Créer des prolongements extérieurs de logements généreux, déclinés sous forme de terrasses, balcons, loggias, jardins d'hivers selon les orientations.

- Utiliser les terrasses ou toitures pour développer des conditions d'habitabilité spécifique, profitant de cette situation singulière du haut de l'immeuble, de la vue, offrant des prolongements extérieurs confortables ou des volumes singuliers.

- Pour les logements à rez-de-chaussée, développer des qualités spécifiques à cette situation grâce à des espaces extérieurs, notamment jardins ou terrasses privatives.

- Ménager un espace de transition planté avec l'espace public d'au minimum 2 m (5 m conseillé) le long des rez-de-chaussée accueillant du logement.

- Dans le cadre d'une démarche de développement durable, intégrer dès la conception la question de la mutation des bâtiments, notamment par une réflexion sur la structure, plus particulièrement à rez-de-chaussée et dans les parkings souterrains.

- Intégrer de préférence les enseignes dans les façades des bâtiments et respecter la règlementation en vigueur en matière d'enseigne publicitaire.

- Prendre en compte la dominante résidentielle de ce futur faubourg dans les opérations de maintien et/ou de développement des activités existantes, en renforçant fortement les éléments de paysage. Le traitement des limites entre espaces publics et privés devra participer directement de l'ambiance du quartier. Sans restreindre la palette des dispositifs de clôtures, il s'agit de maintenir une certaine porosité et de limiter les hauteurs. Seront ainsi privilégiés les haies paysagères, de préférence non taillées et les dispositifs ajourés comme les claustras en bois ou les clôtures.

- Privilégier les teintes de matériaux naturels pour l'aspect extérieur des bâtiments.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Autour des « polarités » situées aux carrefours des axes existants : des rez-de-chaussée actifs, des densités plus importantes – 60 à 75% d'habitat collectif, 25 à 40% d'habitat intermédiaire en moyenne. Des gabarits allant de R+2 à R+6 seront disposés.

- En cœur de quartier : « la ville contrastée » – 25 à 50% d'habitat collectif, 50 à 35% d'habitat intermédiaire, 15 à 25% de logements individuels en moyenne. Des gabarits allant de R+1 à R+4 seront disposés en cœur de quartier.

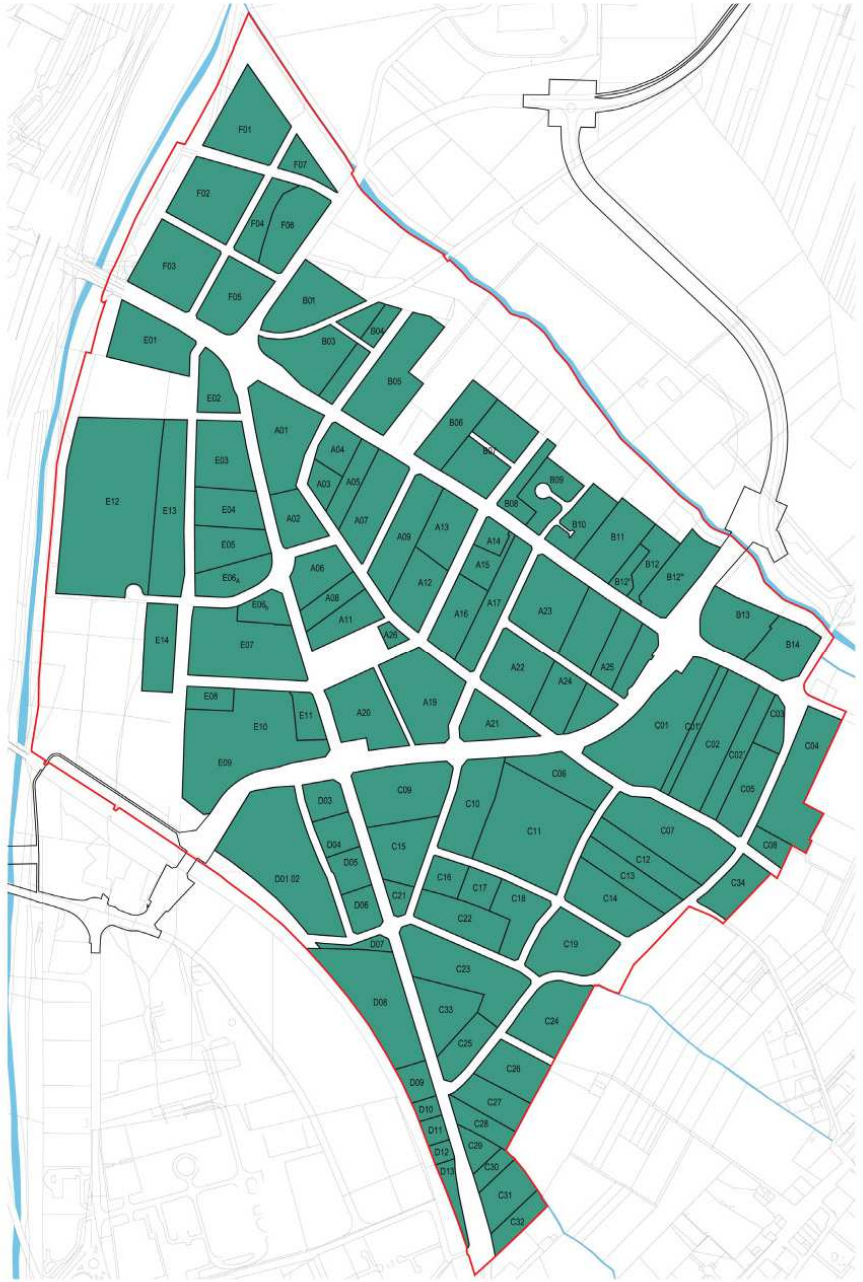
- Au sud, au contact avec le chemin de Malepère : conserver un caractère pavillonnaire, « la densité horizontale » – 40% d'habitat intermédiaire, 60% d'habitat individuel en moyenne. Des gabarits cohérents avec le tissu « horizontal » en R+1, R+2 y seront implantés.

- Toute nouvelle construction s'implantant dans le tissu existant devra en respecter la nature et le gabarit, tout en maintenant la diversité déjà présente qui fait le caractère du faubourg.

- Les gabarits supérieurs à R+4 seront disposés de façon ponctuelle et dans des surfaces suffisamment limitées pour constituer des émergences qui soient cohérentes avec les gabarits et échelles développées dans le Faubourg Malepère

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

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

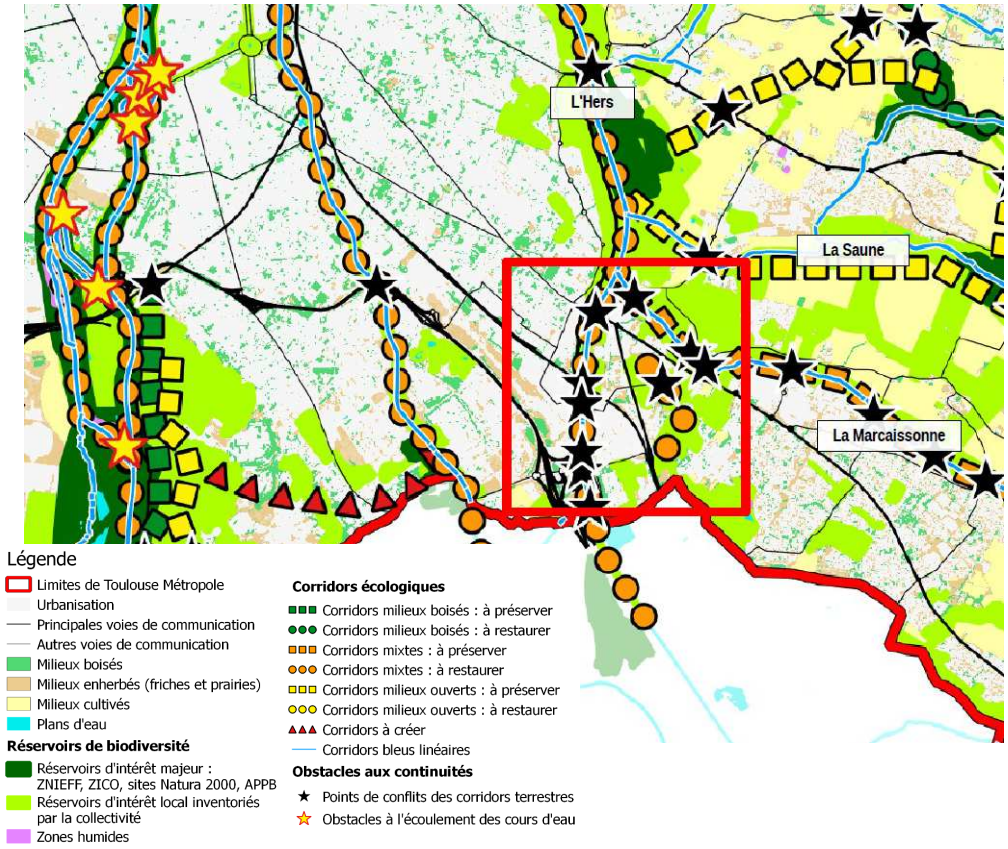


Carte des îlots à titre indicatif

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances (TVB)

La trame verte et bleue

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



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

Les risques et nuisances

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

Déplacements

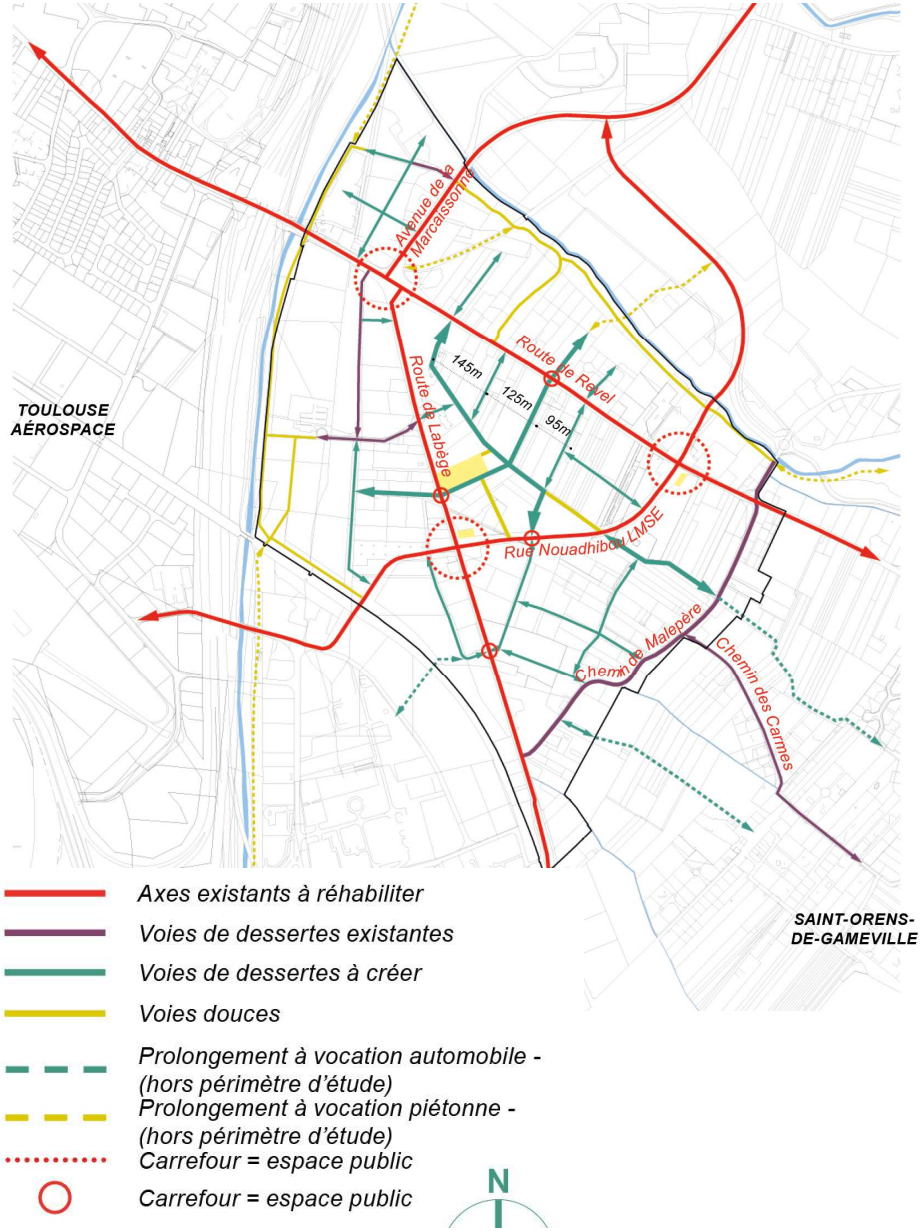
Lignes et stations de transport en commun

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

Déplacements modes doux

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

Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies



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

Stationnement

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

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

Eaux pluviales

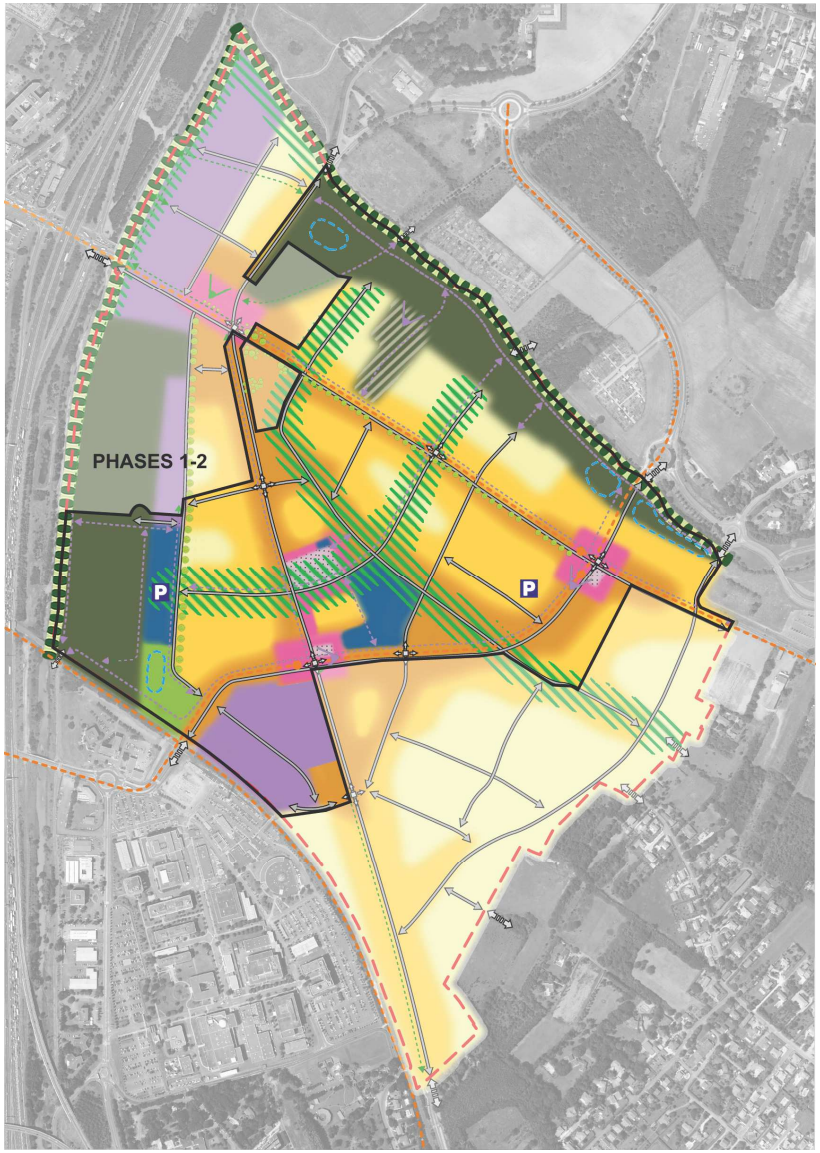
- Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).
- L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.

Réseaux secs

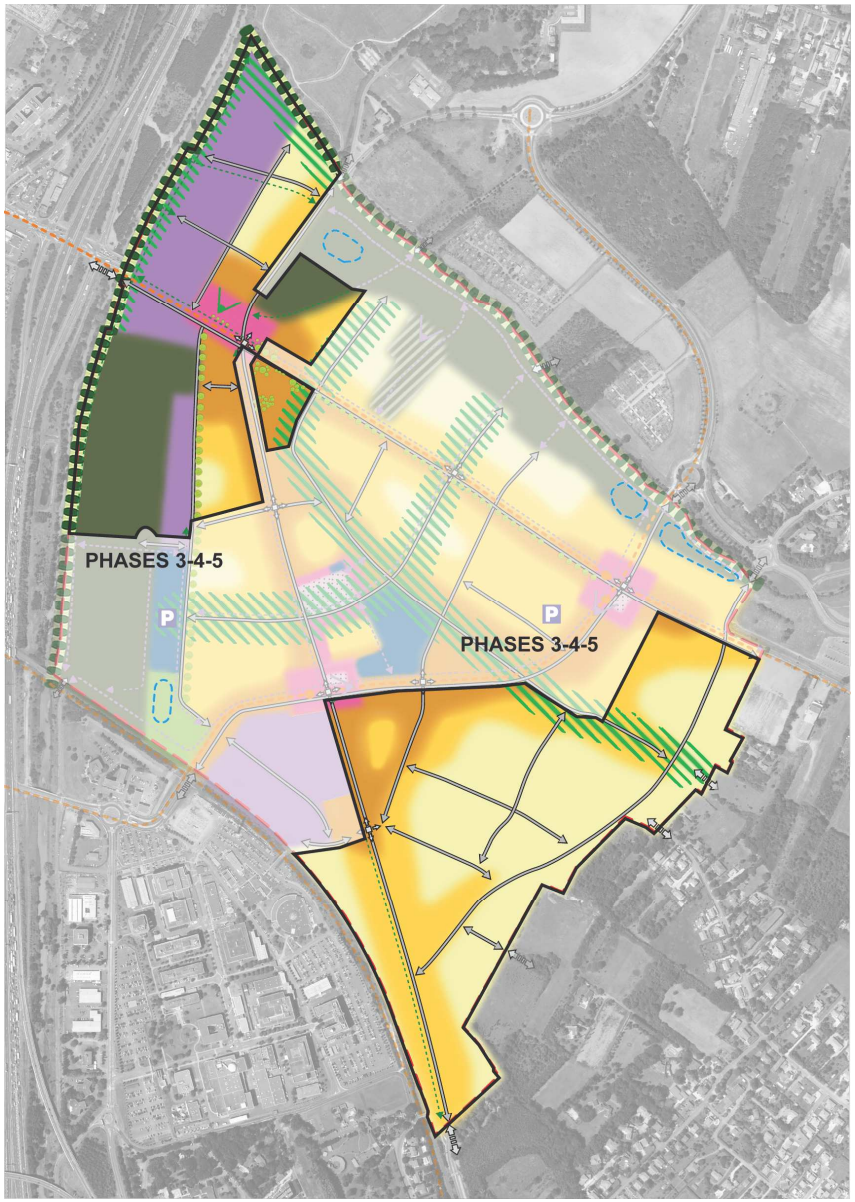
- Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).
- L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.
- Le quartier sera raccordé au réseau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

Phasage de l'orientation d'aménagement

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



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



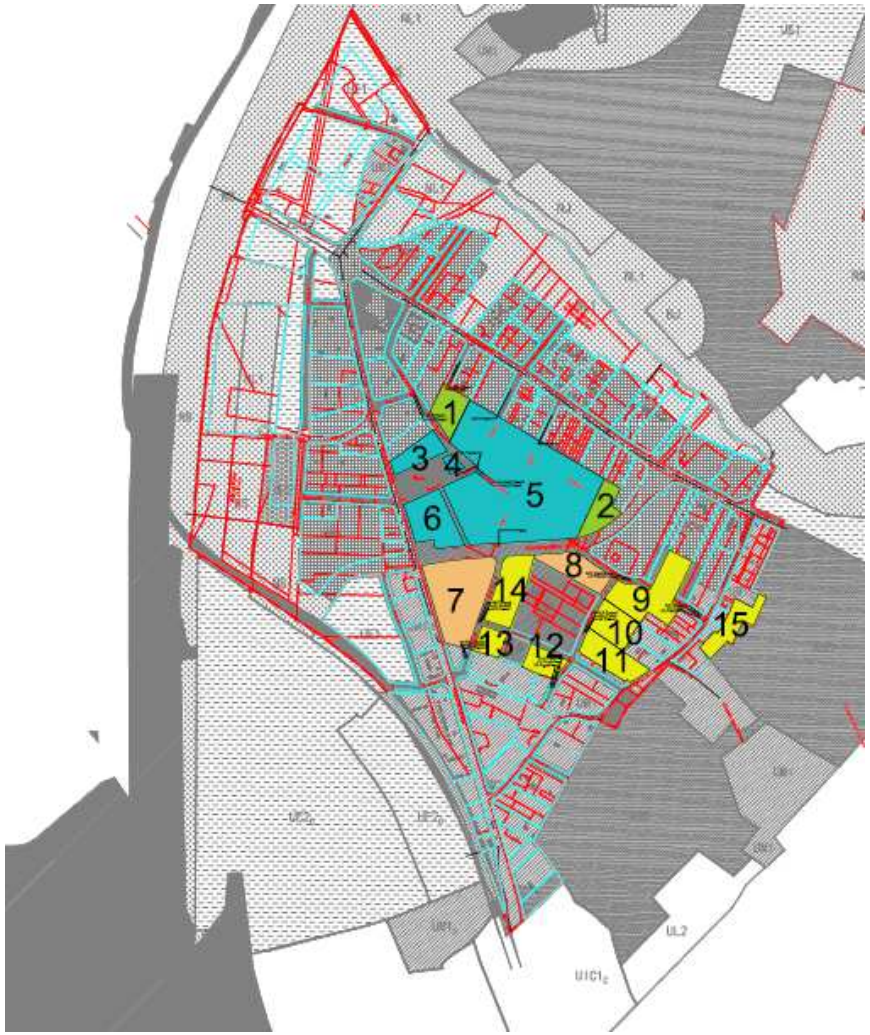
Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation

ZAC MALEPERE

SYNTHESE DES CONDITIONS DE DESSERTE DU SECTEUR A URBANISER

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

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



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

- 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

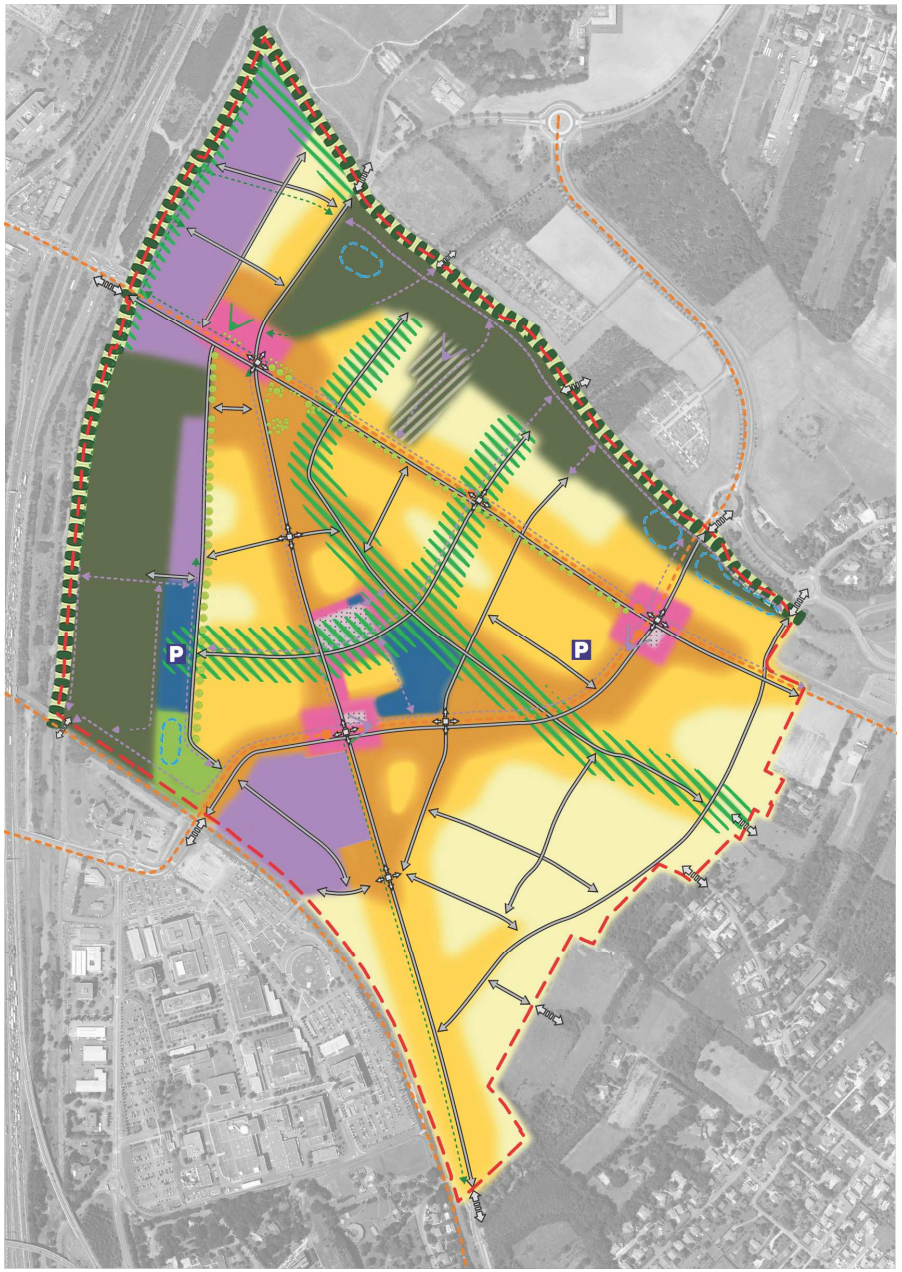
DÉPLACEMENTS

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
- P Parking
- Accès
- Carrefour



Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013
- 1e Mise à jour : arrêté du 04/11/2013
- 2e Mise à jour : arrêté du 26/01/2015
- 1e Mise en compatibilité : arrêté du 13/10/2015
- 3e Mise à jour : arrêté du 04/12/2015
- 2e Mise en compatibilité : arrêté du 04/01/2016
- 4e Mise à jour : arrêté du 15/03/2016
- 3e Mise en compatibilité : arrêté du 29/07/2016
- 1e Modification : délibération du 10/11/2016
- 5e Mise à jour : arrêté du 15/05/2017
- 1e Modification Simplifiée : délibération du 12/04/2018



ZAC MALEPERE

4e Mise en compatibilité du PLU

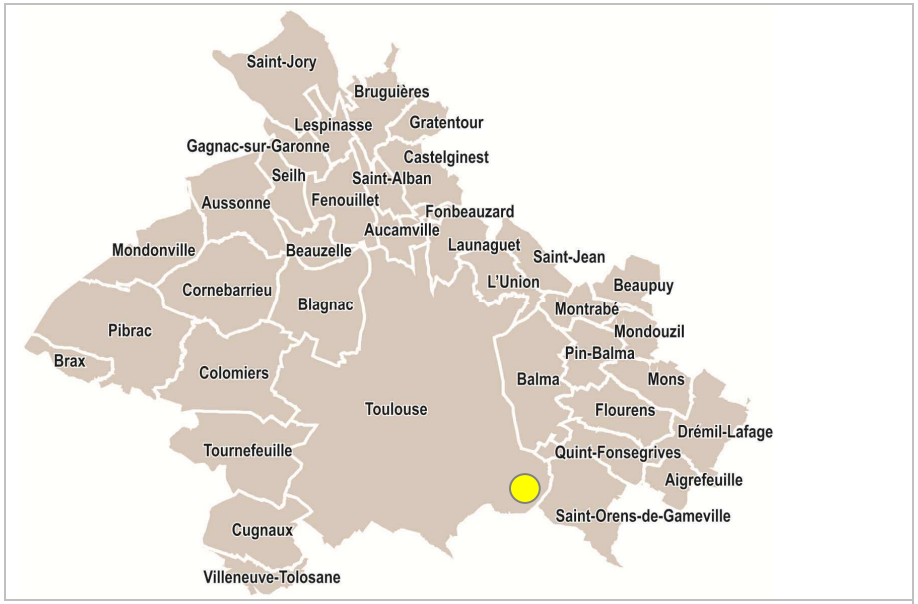
3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3B – OAP de type aménagement

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

Faubourg Malepère



Situation — 113 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

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

Objectifs généraux

- **Article L151-7 du Code de l'Urbanisme**
- **Mettre en valeur l'environnement**
- **Mettre en valeur les paysages**
- **Mettre en valeur les entrées de villes**
- **Mettre en valeur le patrimoine**
- **Lutter contre l'insalubrité**
- **Permettre le renouvellement urbain**
- **Assurer le développement de l'agglomération**



Enjeux et objectifs du projet

Faire émerger les qualités du faubourg Malepère

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

Développer un réseau viaire s'appuyant sur le parcellaire existant

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

Un quartier de vie quotidienne

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

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- **Habitats :**

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

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

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

- **Commerces / services/bureaux :**

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

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

- **Equipements publics :**

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

- **Activités :**

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

- **Nature, détente et loisirs :**

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

Traitement des espaces partagés

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

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Limiter les vis-à-vis et orienter les immeubles collectifs de façon à s'ouvrir sur un paysage proche et ouvert. Organiser les gabarits des bâtiments afin de produire une diversité et des contrastes tenant compte des typologies, du contexte, des apports solaires, des vues, allant du R+1 jusqu'au R+7. Créer des prolongements extérieurs de logements généreux, déclinés sous forme de terrasses, balcons, loggias, jardins d'hivers selon les orientations.

- Utiliser les terrasses ou toitures pour développer des conditions d'habitabilité spécifique, profitant de cette situation singulière du haut de l'immeuble, de la vue, offrant des prolongements extérieurs confortables ou des volumes singuliers.

- Pour les logements à rez-de-chaussée, développer des qualités spécifiques à cette situation grâce à des espaces extérieurs, notamment jardins ou terrasses privatives.

- Ménager un espace de transition planté avec l'espace public d'au minimum 2 m (5 m conseillé) le long des rez-de-chaussée accueillant du logement.

- Dans le cadre d'une démarche de développement durable, intégrer dès la conception la question de la mutation des bâtiments, notamment par une réflexion sur la structure, plus particulièrement à rez-de-chaussée et dans les parkings souterrains.

- Intégrer de préférence les enseignes dans les façades des bâtiments et respecter la règlementation en vigueur en matière d'enseigne publicitaire.

- Prendre en compte la dominante résidentielle de ce futur faubourg dans les opérations de maintien et/ou de développement des activités existantes, en renforçant fortement les éléments de paysage. Le traitement des limites entre espaces publics et privés devra participer directement de l'ambiance du quartier. Sans restreindre la palette des dispositifs de clôtures, il s'agit de maintenir une certaine porosité et de limiter les hauteurs. Seront ainsi privilégiés les haies paysagères, de préférence non taillées et les dispositifs ajourés comme les claustras en bois ou les clôtures.

- Privilégier les teintes de matériaux naturels pour l'aspect extérieur des bâtiments.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Autour des « polarités » situées aux carrefours des axes existants : des rez-de-chaussée actifs, des densités plus importantes – 60 à 75% d'habitat collectif, 25 à 40% d'habitat intermédiaire en moyenne. Des gabarits allant de R+2 à R+6 seront disposés.

- En cœur de quartier : « la ville contrastée » – 25 à 50% d'habitat collectif, 50 à 35% d'habitat intermédiaire, 15 à 25% de logements individuels en moyenne. Des gabarits allant de R+1 à R+4 seront disposés en cœur de quartier.

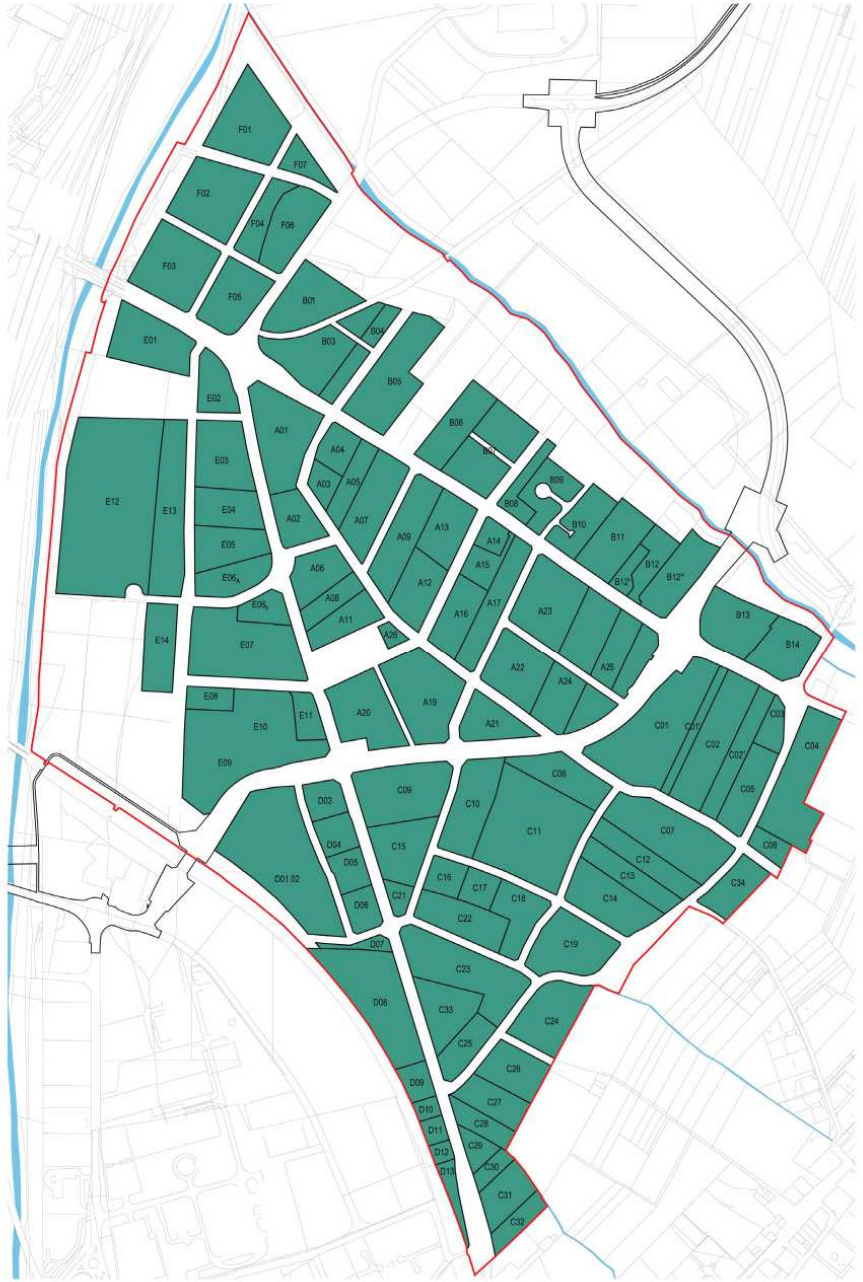
- Au sud, au contact avec le chemin de Malepère : conserver un caractère pavillonnaire, « la densité horizontale » – 40% d'habitat intermédiaire, 60% d'habitat individuel en moyenne. Des gabarits cohérents avec le tissu « horizontal » en R+1, R+2 y seront implantés.

- Toute nouvelle construction s'implantant dans le tissu existant devra en respecter la nature et le gabarit, tout en maintenant la diversité déjà présente qui fait le caractère du faubourg.

- Les gabarits supérieurs à R+4 seront disposés de façon ponctuelle et dans des surfaces suffisamment limitées pour constituer des émergences qui soient cohérentes avec les gabarits et échelles développées dans le Faubourg Malepère

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

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

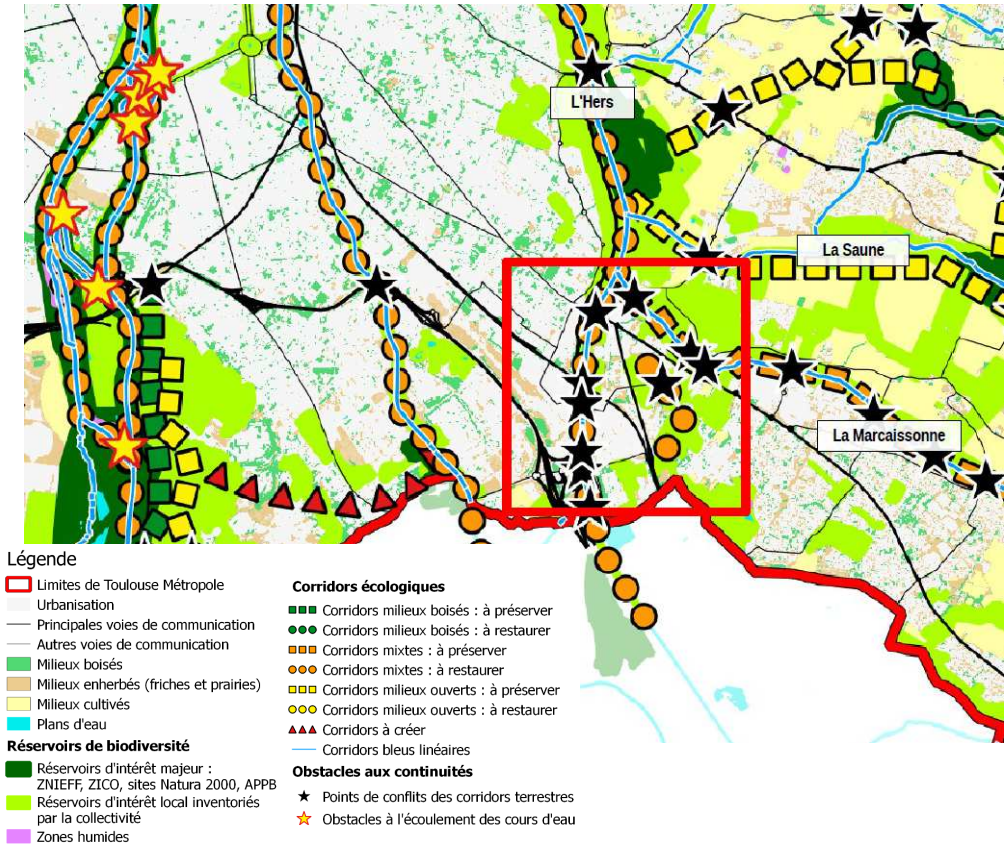


Carte des îlots à titre indicatif

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances (TVB)

La trame verte et bleue

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



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

Les risques et nuisances

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

Déplacements

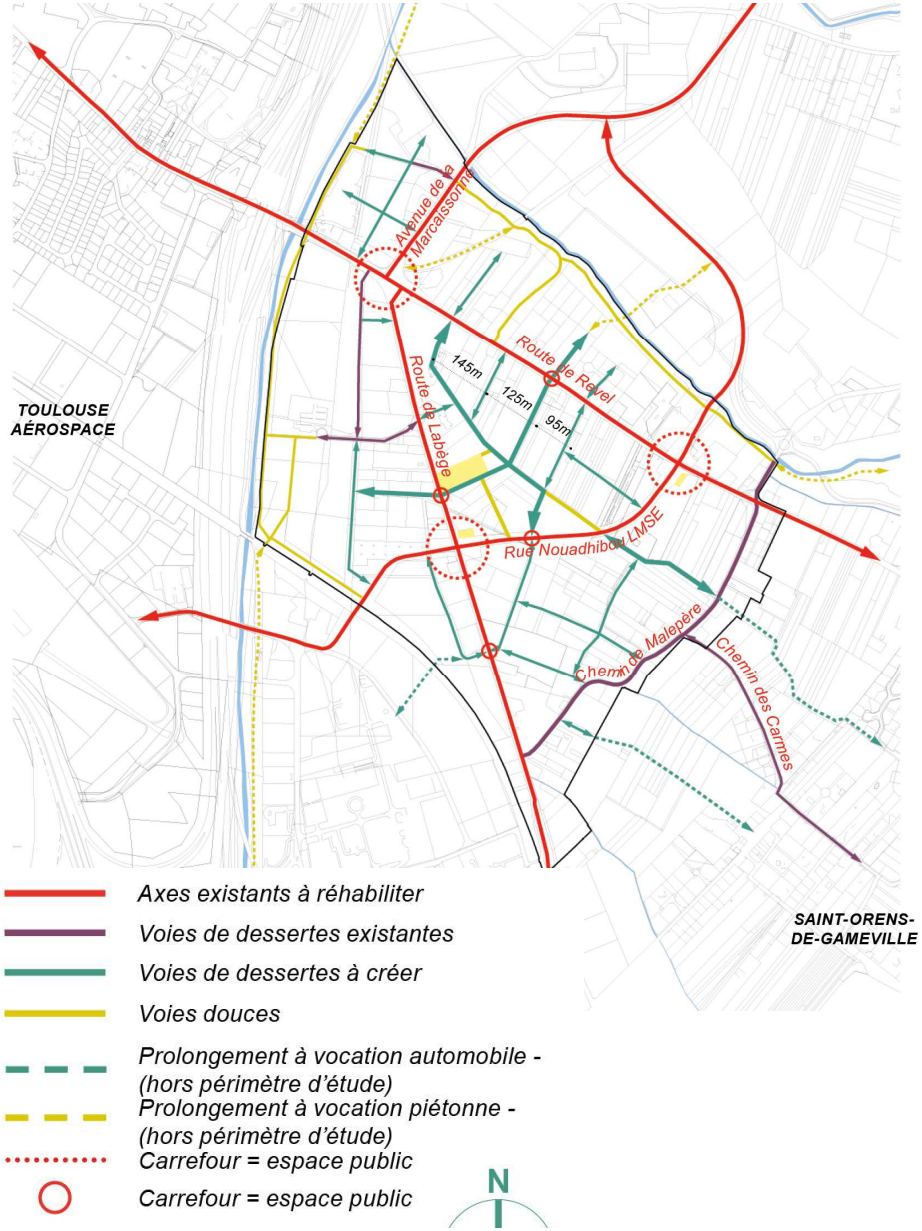
Lignes et stations de transport en commun

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

Déplacements modes doux

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

Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies



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

Stationnement

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

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

Eaux pluviales

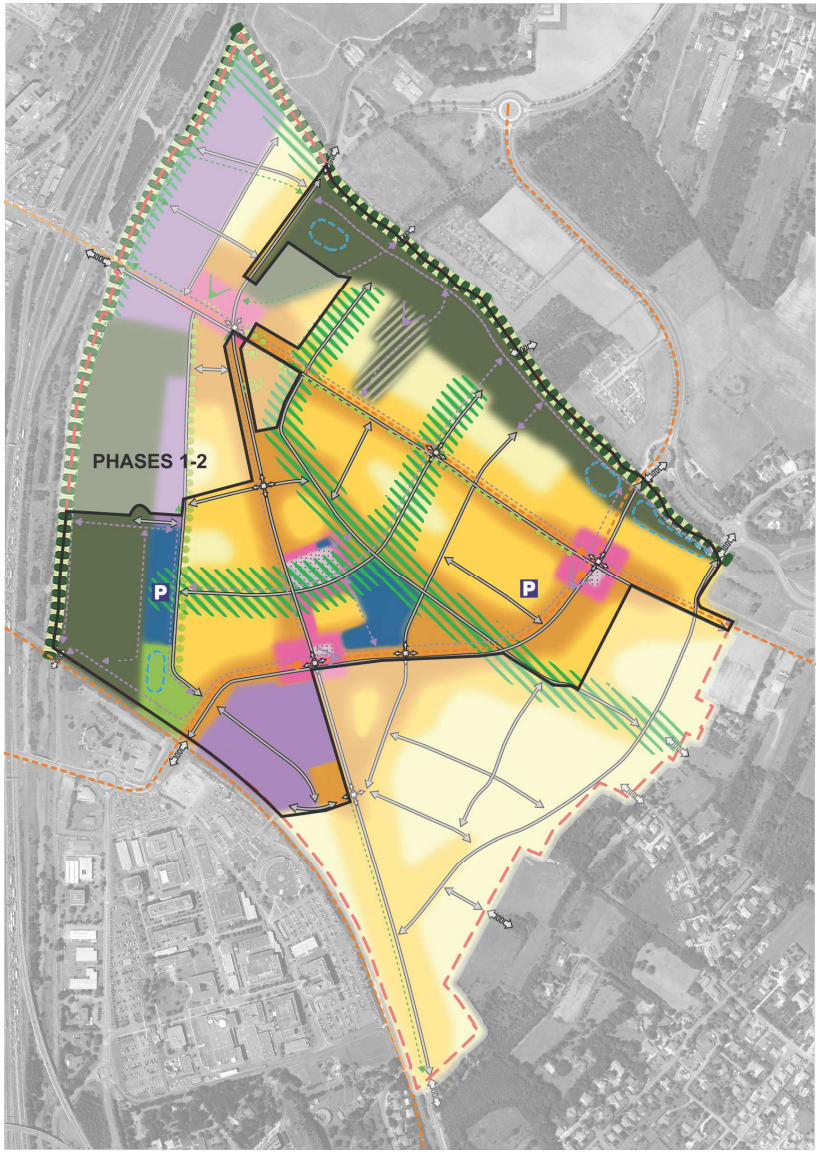
- Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).
- L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.

Réseaux secs

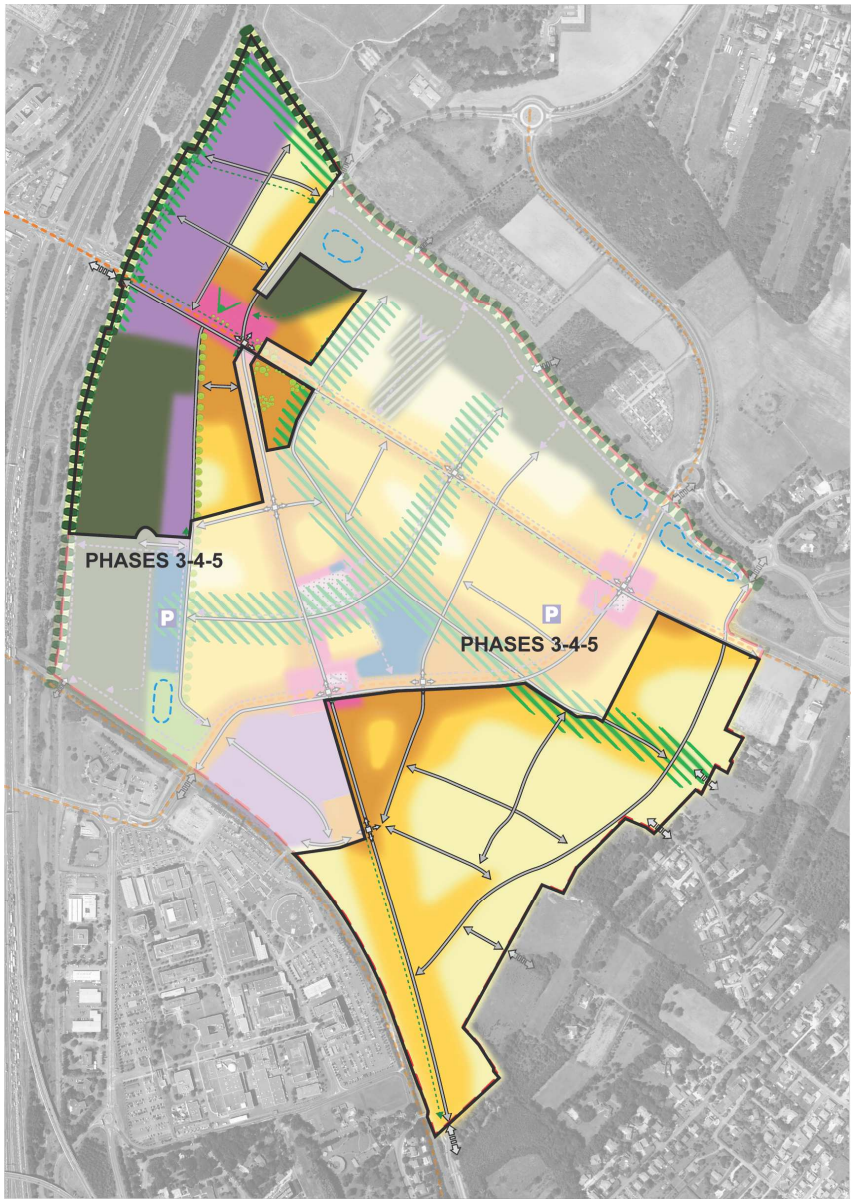
- Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).
- L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.
- Le quartier sera raccordé au réseau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

Phasage de l'orientation d'aménagement

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



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



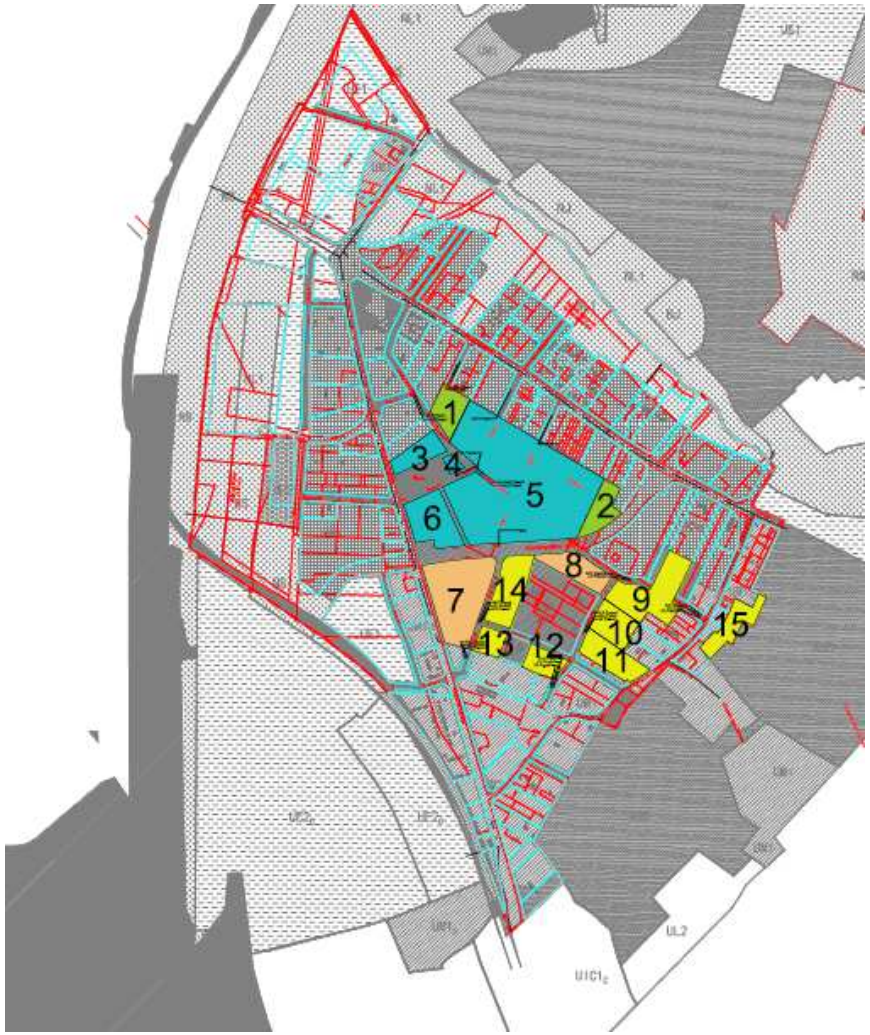
Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation

ZAC MALEPERE

SYNTHESE DES CONDITIONS DE DESSERTE DU SECTEUR A URBANISER

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

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



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

- 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

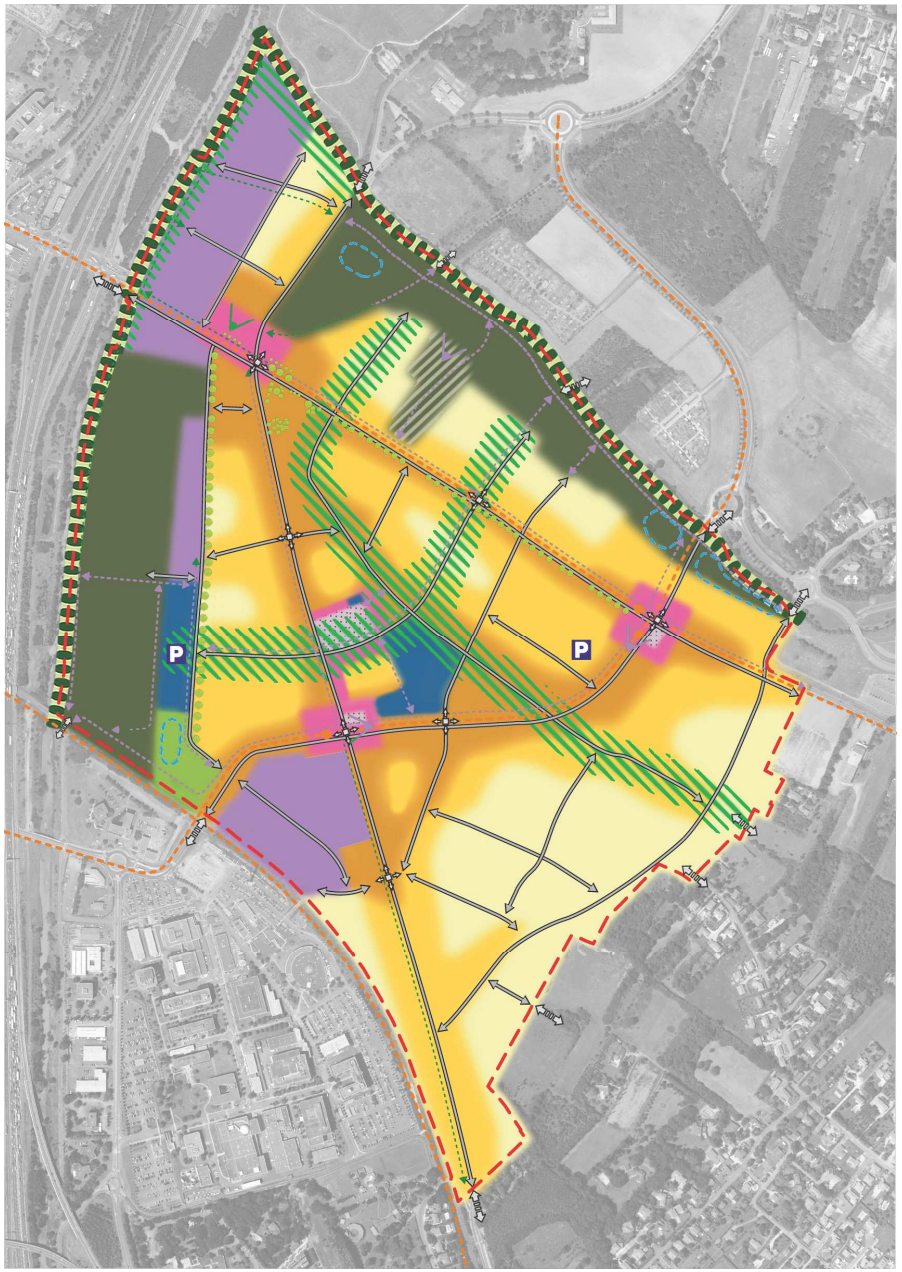
DÉPLACEMENTS

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
- P Parking
- Accès
- Carrefour



Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013
- 1e Mise à jour : arrêté du 04/11/2013
- 2e Mise à jour : arrêté du 26/01/2015
- 1e Mise en compatibilité : arrêté du 13/10/2015
- 3e Mise à jour : arrêté du 04/12/2015
- 2e Mise en compatibilité : arrêté du 04/01/2016
- 4e Mise à jour : arrêté du 15/03/2016
- 3e Mise en compatibilité : arrêté du 29/07/2016



1ère MODIFICATION du PLU
approuvée par Délibération du 10/11/2016

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

3B - OAP de type aménagement

toulouse métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

OAP AVRANCHES a été supprimée
(objet de la MOD2 du 12/10/2023)

Sommaire

OASIS 5
IMPASSE DES ARÈNES 11
LOMBEZ 15
PIERRE MONTANÉ 19
CARTOUCHERIE 23
LA SALADE 31
JOB CŒUR DE QUARTIER 39
GRAND SELVE 43
MOULIS CROIX-BENITE 47
AVRANCHES 51
IZARDS TROIS COCUS 55
LAPUJADE 67
PLANA 75
CAMPUS RANGUEIL 81
MONTAUDRAN 87
CHEMIN DES CARMES 95
SAINT-MARTIN RIVES DU TOUCH 99
BORDEBLANCHE 105
GUILHERMY 111
RAMASSIERS ..... ~~117~~

SOMMAIRE

OASIS

3 hectares



Situation

Le projet est situé

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

Au cœur du site :

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

Principes de composition urbaine

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

Au contact de l'avenue de Muret :

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

En bord de Garonne :

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

IMPASSE DES ARÈNES

7 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

IMPASSE DES ARENES

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Maillage de voiries

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

Stationnement

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

Circulations douces et espaces publics apaisés

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

Déplacements

- **Limiter la présence automobile** à la desserte locale.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

LOMBEZ

9 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 2 du Grand Toulouse ;
- dans le secteur 2.4, quartier « Croix de Pierre – Route d'Espagne » de la démocratie locale de Toulouse
- dans le Quadrant Cépière-Garonne
- entre les rues Roquemaurel (Nord), Ella Maillart (Ouest), l'avenue de Lombez (Sud) et le passage Roquemaurel (Est),
- sur la rive gauche de la Garonne.



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

Trame des espaces publics

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

Composition bâtie

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

PIERRE MONTANÉ

15 hectares



Situation

Le projet est situé

- en secteur 2.4, quartier « Croix de Pierre – Route d'Espagne » de la démocratie locale de Toulouse
- dans le Quadrant Cépière-Garonne,
- entre les avenues Raymond Badiou et Grande-Bretagne au nord, les rues Ella Maillart à l'ouest et Roquemaurel au sud,
- sur la rive gauche de la Garonne.



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

- **À l'est, le secteur** - intégrant les sites de l'Institut Catholique d'Arts et Métiers (ICAM), du service des Espaces Verts de la Ville de Toulouse et du Parc Automobile de la Gendarmerie - **conserve une vocation centrée sur les services publics et l'activité.** La restructuration immobilière de l'ICAM doit amener à une moindre consommation d'espace, en regroupant les installations, et à libérer une partie de l'emprise au sud du site, qui servira de réserve foncière pour un futur équipement public.
- **Au centre, la zone est principalement destinée aux équipements sportifs et de loisirs.** L'urbanisation alentour aura pour effet de renforcer leur vocation d'équipement de proximité et leur fréquentation. Les équipements actuels pourront être renforcés par des équipements annexes (vestiaires) ou de nouveaux équipements.
- **A l'ouest, la mutation du Centre d'Essais en Vol appelle à une modification de l'usage des sols**, par une programmation à dominante d'habitat, en prolongement de la Cartoucherie et de Roquemaurel

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les voiries feront une place importante aux circulations douces**. Le stationnement sur voirie sera limité.
- **Aux abords des équipements sportifs, l'espace public pourra comprendre des espaces de repos ou de détente pour les promeneurs**, afin de créer un secteur récréatif au-delà de l'activité sportive.
- **Une attention particulière sera portée sur l'espace situé au croisement de la rue Vincent Scotto et l'avenue de Grande-Bretagne**. Cet espace a vocation à être aménagé en place publique.

Orientations paysagères

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voies

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

Déplacements

- L'accès du Tramway sera privilégié principalement grâce au maillage est-ouest.
- Les espaces publics encourageront les modes de déplacement doux.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

CARTOUCHERIE

30 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- La Cartoucherie, ancien site industriel de plusieurs dizaines d'hectares, constitue une enclave au sein du Quadrant Cépière-Garonne. Son aménagement est l'occasion de désenclaver le secteur et d'installer une trame d'espaces publics permettant le développement futur d'un urbanisme harmonieux et cohérent à l'échelle de l'ouest Toulousain.

- Le quartier sera structuré autour des Halles conservées de manière à **relier, du Nord au Sud et de l'Est à l'Ouest, les différents secteurs du quadrant Cépière-Garonne.**

- **Les éléments patrimoniaux seront valorisés** : les Halles témoignent du passé industriel du site et véhiculent l'identité du quartier. Elles constituent l'ancrage du projet urbain, en définissant le tracé régulateur du quartier, et le dessin de la place support de la centralité, par l'affichage des deux façades principales emblématiques.

- **L'intensité urbaine et l'usage du sol seront accrus, en particulier, à proximité des stations de Tram** Casselardit et Cartoucherie, et le long des voiries de desserte interne, coté Est, structurant l'espace en protection des vents dominants, au profit d'espaces paysagers publics et privés.

- **La façade sur l'avenue de Grande-Bretagne** sera découpée, alternant bâtiments hauts et bas, permettant des transparences et la réduction de l'impact de frontalité depuis le quartier Casselardit.

- **La place des Halles**, en lien avec la station de tram Casselardit, constituera la polarité du quartier, regroupant commerces et services ainsi qu'un programme spécifique au sein des Halles, devenant un lieu identitaire et de destination à l'échelle de la ville. Les rez-de-chaussée autour de la place des Halles, ainsi que ses accroches sur l'avenue de Grande Bretagne, accueilleront des programmes de commerces et de services.

- **La place de la Cartoucherie**, en lien avec la station de tram Cartoucherie, constituera une polarité secondaire, regroupant commerces, services et équipements publics.

Principes de composition urbaine

- **La place du Zénith**, située au Sud de la Halle principale, sera ouverte aux manifestations culturelles et festives en lien avec le Zénith.

- **La place des modes doux sera affirmée de par l'aménagement de l'espace public** qui donnera une place prioritaire aux piétons et cycles sur l'ensemble du quartier. Les voies accessibles à l'automobile seront des espaces de circulation apaisée, partagés par tous les modes. La vie de quartier sera favorisée grâce à l'application de la réglementation zone 30 ou zone de rencontre.

- **La composition bâtie s'appuiera sur les principes suivant :**

- La modération énergétique, par la promotion d'une architecture bioclimatique, l'installation d'un réseau de chaleur vertueux, et la constitution d'îlots de fraîcheur (intensité végétale).
- La préservation des ressources**,** en organisant l'infiltration des eaux pluviales (100%), et le développement de corridors écologiques.
- Une répartition des masses bâties en fonction des contraintes climatiques et acoustiques.
- Des implantations et des orientations bâties favorisant les apports solaires, la qualité des vues et la gestion des vis-à-vis.

- Autour des pôles de centralité, les îlots seront multifonctionnels, accueillant avec les programmes de logements, des équipements ou ouvrages d'intérêts collectifs. Dans les autres composantes du quartier, les îlots accueilleront majoritairement des logements et seront conçus sous la forme d'îlots ouverts. Le cœur d'îlot, généreusement dimensionné, permettra le développement d'espaces paysagés.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

VOCATIONS

Secteur à dominante habitat :

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

Secteur de mixité fonctionnelle :

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

Secteur à dominante économique :

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

Secteur à dominante de service public :

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

Vocations et typologies

TYPOLOGIES

- La diversité typologique participera à la composition d'ensemble :

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

- Les commerces et services autour de la place des Halles et en bordure de l'avenue de Grande-Bretagne accueilleront des programmes de commerces et services de proximité pour les habitants du quartier, et des équipements et commerces d'échelle communale, voire d'agglomération.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations programmatiques

- **Habitat :**
- Création d'environ 3 100 logements, mixant de l'habitat collectif / semi-collectif / intermédiaire. Les nouveaux logements seront du locatif privé, de l'accession à la propriété et du logement social.
- La part de logement social s'inscrira dans les obejctifs du Porgramme Local de l'Habitat (PLH).
- **Équipements publics :**
- Groupe scolaire et espace enfance/famille
- Équipement de proximité
- Équipement culturel dans les halles.
- **Enseignement supérieur :**
- Écoles d'enseignement supérieur et de recherche
- **Activités économiques :**
- Création d'environ 75 000m² de bureaux
- Création d'environ 13 000m² de surfaces commerciales ou de services
- **Stationnement :**
- Les espaces publics ne sont pas destinés au stationnement de surface, à l'exception de places PMR et d'aires de livraisons.
- Le stationnement des automobiles pourra être réparti au sein des îlots et, complémentairement, au sein d'ouvrages mutualisés (type silo).

Principes de traitement des espaces partagés

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

Ils seront composés :

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **La structuration du quartier s'appuie sur une trame paysagère hiérarchisée** : les trois promenades est-ouest en constituent l'armature, inscrite en prolongement du parc du Barry qui forme un réservoir de biodiversité.
- **Toutes les voies de desserte seront plantées d'arbres d'alignement** qui assureront les continuités écologiques et paysagères sur l'ensemble des espaces publics.
- **Les plantations assureront des fonctions environnementales essentielles :**

- Limitation des effets d'îlots de chaleur urbains
- Amélioration de la qualité de l'air

- **La palette végétale privilégiera les essences locales** adaptées au contexte climatique toulousain.
- **Les cœurs d'îlot seront paysagés** et accueilleront des arbres de haute tige qui prolongeront les continuités végétales au sein des espaces privés.
- **La mise en valeur du cycle de l'eau** se réalisera grâce à la collecte et à l'infiltration des eaux pluviales par les noues et par les bassins constituant les promenades.

Réseaux

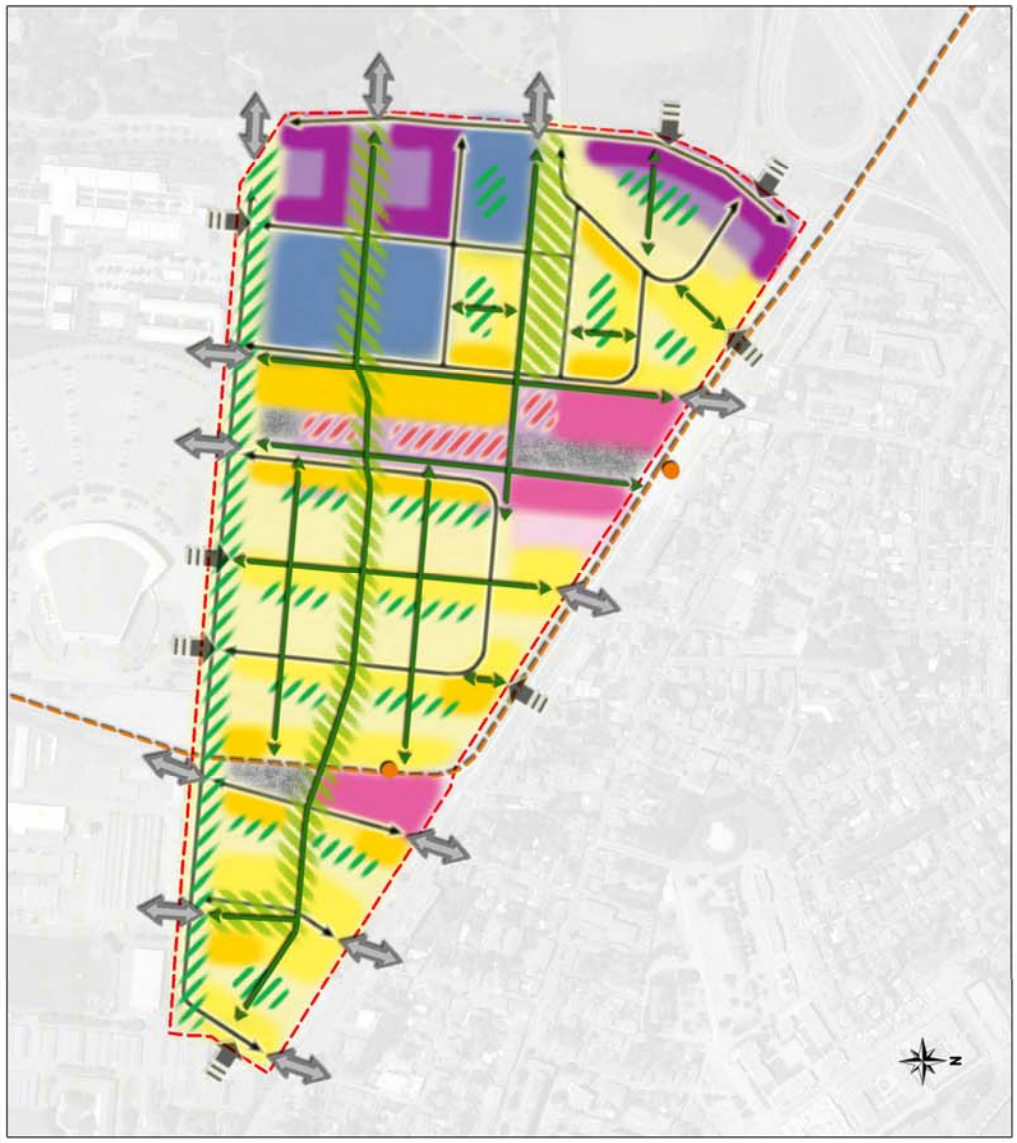
- Le réseau viaire sera maillé afin d'assurer une bonne desserte des différents îlots de l'écoquartier. Il est organisé selon la hiérarchie suivante : voie structurante (avenue de Grande-Bretagne et voie du TOEC), voie de distribution (avenue Badiou et prolongement de la rue Massonié), voie de desserte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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

LA SALADE

8 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 3 du Grand Toulouse
- dans le quartier 3.1 « Minimes – Barrière de Paris » de la démocratie locale de Toulouse
- entre l'avenue de Fronton à l'Ouest et la route de Launaguet à l'Est ; entre la rue Eugène Labiche au Sud et les deux rives de la rue Lionel Terray au Nord
- à moins de 600 m des stations de métro Ligne B La Vache et Barrière de Paris



Enjeux

- **Assurer la cohérence globale du projet de La Salade et réussir son insertion dans le quartier élargi** en intégrant dans la réflexion ses franges qui seraient amenées à évoluer à plus ou moins long terme (maîtrise des opérations immobilières privées, compléments de maillages pour les déplacements doux, transitions avec le bâti existant...)
- **Conforter les orientations qui s'affirment dans la conception de l'éco-quartier et les étendre sur ses franges :**
  - une faible consommation énergétique des bâtiments et des matériaux,
  - une place de la voiture réduite ;
  - un cycle et une gestion de l'eau mis en valeur et l'enrichissement de la biodiversité ;
  - une diversité des lieux et d'activités.

Objectifs

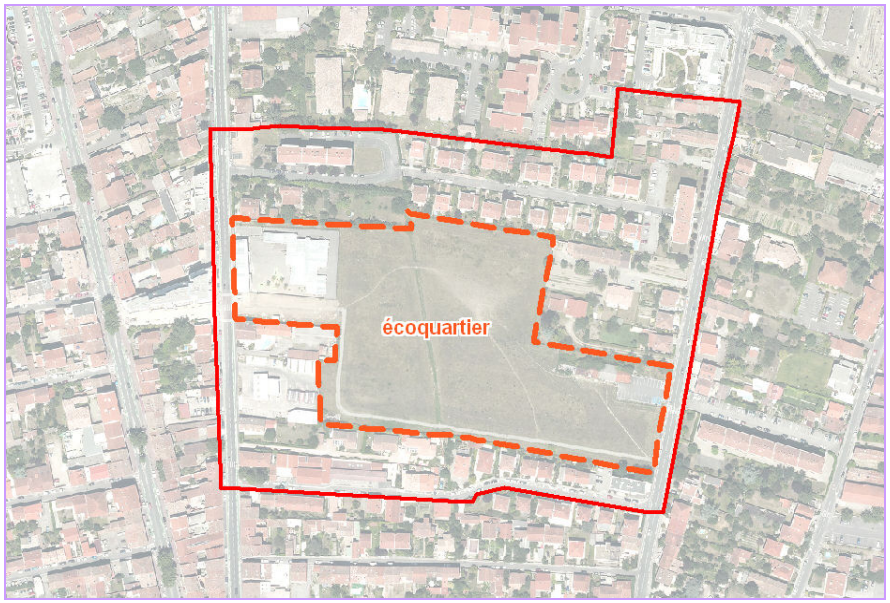
article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Création de deux liaisons modes doux** permettant la desserte et une meilleure visibilité des secteurs à dominante Service Public ou d'Intérêt Collectif, des services de proximité, en particulier depuis l'avenue de Fronton et la route de Launaguet : Nord-Sud, le long de l'espace naturel qu'est le fossé-mère et d'Est en Ouest, intégré à l'espace à dominante piétonne avenue de Fronton puis constitué en espace à dominante de loisirs, détente



- Le gabarit et le tracé de la liaison Est-Ouest préservera la possibilité technique de supporter un moyen de transport collectif léger (navette, micro-bus,...) voire une voie de circulation tous modes, dans le souci d'un maillage nécessaire à long terme à l'échelle métropolitaine.
- Sous réserve d'une étude de faisabilité plus approfondie, ces deux liaisons modes doux Est – Ouest et Nord – Sud pourront être prolongée en dehors du périmètre de l'OAP pour permettre une continuité et un confort de cheminements à l'échelle du quartier élargi

Principes de composition urbaine

- **Aménagement d'un espace à dominante loisirs, détente,** central, généreux et rayonnant à l'échelle du quartier élargi, au point de rencontre des deux liaisons modes doux principales.
- **Définition de la forme et de l'orientation du bâti** en réponse au développement d'une architecture bioclimatique, notamment en limitant autant que possible les mouvements de terrain, en préservant la qualité des sols et de la nappe phréatique, en favorisant l'ensoleillement hivernal, en évitant les masques portés et protégeant de l'ensoleillement estival
- **Mise en œuvre de formes de bâti innovantes** répondant au double objectif de créer une architecture aérée et de créer des espaces d'intimité dans le logement : des variations de volumes, des décrochés de façades, des jeux de terrasses successives, des cours intérieures sont attendus
- **Composition de façades urbaines** à la principale entrée côté Ouest du site de manière à créer un appel depuis l'avenue de Fronton et permettre la visibilité de l'espace central
- **Confortement de l'avenue de Fronton et de la route de Launaguet** comme axes structurants du quartier, caractérisés par un recul minimum des constructions par rapport à la voie et un traitement de façades plus structuré
- **Création d'une placette urbaine** en continuité du parvis de l'école depuis l'Avenue de Fronton.
- **Aménagement des secteurs de mixité fonctionnelle** garantissant, d'une part, le respect et la mise en valeur des éléments bâtis d'intérêt patrimonial et des espaces naturels et paysagers qui les accompagnent – 24, 26, 42, 44 avenue de Fronton – et d'autre part, la meilleure intégration de l'élément bâti d'intérêt patrimonial 32 avenue de Fronton

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **secteur d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- **secteur d'intensification moyenne : de 6,5 à 16 mètres**
- **secteur d'intensification forte : de 16 à 25 mètres**

- **Habitat :** principalement collectif et, localement, petit collectif et/ou dense individualisé.
  - De nouvelles formes d'habitat favorisant la mutualisation, l'échange et la convivialité, seront recherchés, intégrant notamment des locaux partagés assurant le développement de pratique collective éco-responsable : local AMAP, local associatif, local bourse aux échanges, bureaux partagés, activités liées à l'économie sociale et solidaire, atelier de bricolage...
  - Les projets de logement devront présenter des réponses pour de nouveaux modes d'habiter, en intégrant notamment l'expansion du numérique, le vieillissement de la population, la modularité des logements tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin d'hiver, toitures « habitées »...
- **Mixité fonctionnelle :** habitat, activités, service public ou d'intérêt collectif à considérer à l'échelle de la construction.
  - L'activité commerciale éventuelle sera essentiellement concentrée côté avenue de Fronton et principalement en rez-de-chaussée.
- **Service Public :** extension du groupe scolaire Lucie Aubrac

Orientations programmatiques

Habitat :

- Création d'environ 100 logements à l'échelle de l'écoquartier :
- sur l'emprise de l'écoquartier :
  - Logements libres : jusqu'à 50%
  - Logements sociaux : minimum 30%
  - Accession maîtrisée : minimum 20%
- sur l'emprise des franges mutables :
  - Logements libres : jusqu'à 70%
  - Logements sociaux : minimum 30%

Équipements publics :

- Extension du groupe scolaire Lucie Aubrac

Stationnement :

- Le stationnement des véhicules de particuliers sera géré aux entrées du site. Par ailleurs, le stationnement pourrait être également conçu en superstructure avec un principe de mutualisation d'affectation des places. Ces bâtiments de type supersturcture pourraient être support de nouveaux services pour les habitants et les usagers du quartier en permettant l'accueil, en rez de chaussée, de locaux partagés assurant le développement de pratiques collectives éco-responsables : local livraison, local bourse aux échanges, local gardiennage, atelier de réparation de vélos, local déchêt/minirecyclerie,...
- Ces principes de gestion du stationnement sont étendus aux franges de l'écoquartier, si elles sont amenées à se renouveler.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - **la convivialité et l'animation des espaces partagés**, d'agrément, la circulation piétonne, les modes doux et les espaces privés accessibles au public par la création, par exemple, de jardins partagés, de zone de compostage des déchets fermentescibles, d'espace barbecue / table de pique nique ; tous bénéficiant d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatifs
  - **l'accessibilité et la visibilité optimale des équipements et des activités**
  - **l'utilisation des modes de déplacements alternatifs à la voiture** en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes et en améliorant l'accessibilité aux transports en commun, le long du fossé-mère jusqu'aux stations de métro La Vache et Barrière de Paris
  - **la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement** développés aux abords de l'avenue de Fronton et route de Launaguet
  - **une place importante accordée à l'autopartage et au covoiturage**
  - **une minéralisation minimale** en dehors des axes de liaisons et desserte tous modes
  - **des espaces végétalisés,** ombrageant l'espace public, contribuant à la définition d'espaces plus ou moins intimes, et participant au rafraîchissement naturel du quartier
- **Au niveau de l'espace à dominante piétonne** voire de l'espace à dominante de loisirs central, un espace équipé d'un point d'eau, de prises électriques et d'un éclairage nocturne a minima permettra l'organisation d'évènements collectifs à l'échelle du quartier (repas de quartier, carnaval, mariage...)
- **Aux abords du groupe scolaire**, un parvis piétonnier de grande largeur sera dégagé et aménagé dans le but d'assurer une attente agréable des parents : banc, protection contre la pluie... Ce parvis constituera un espace public à part entière du quartier, support d'usages multiples (événementiel...). La desserte sera envisagée à proximité des équipements publics

Principes de traitement des espaces partagés

- **La gestion des eaux de pluie et de ruissellement** du site sera réalisée au travers d'un aménagement des espaces partagés (bassin/noue de rétention et d'infiltration). Afin d'être plurifonctionnel et intégré au site, cet aménagement sera traité en pentes douces/terrases successives pour favoriser son usage par les riverains en dehors des épisodes pluvieux (sport, détente, promenade,...). Il pourrait également permettre une sensibilisation du public sur la gestion pluviale (informations, schématisation, parcours ludique,...)

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **Mise en valeur de la biodiversité** par la diversité des aménagements paysagers et des services écologiques rendus : zone horticole, prairie fleurie, haies et buissons notamment, supports de stockage/épuration des eaux pluviales, sensibilisation/pédagogie ou production nourriture/biomasse, par exemple.
- **Intégration de la notion de gestion différenciée des espaces verts dès leur conception** au travers notamment d'une intensité et nature de soins appropriée à chacun et à leur usage.
- **Mise en valeur du cycle de l'eau :** Les eaux pluviales seront récoltées et dirigées vers un bassin/noue de rétention et d'infiltration paysager et plurifonctionnel (sport, détente, promenade, sensibilisation du public,...) de manière à rendre cet espace, hors périodes pluviales, praticable et appropriable par la population en tant qu'espace vert.
- **Prise en compte et intégration du fossé mère,** élément de patrimoine naturel, dans l'aménagement du site, avec sa restauration et sa mise en valeur.
- **Création d'ambiances diversifiées** avec des aménagements paysagers permettant de qualifier les espaces et d'identifier des ambiances (zone intimiste, zone de rencontre, zone de partage...).
- **Végétalisation des façades** avec, par exemple, des jardins terrasse, des murs végétalisés, des balcons plantés, des plantes grimpantes contribuant au confort d'été et, notamment, aux ombrages des espaces partagés qui, de par leurs usages, le demandent.
- **Développement de la visibilité** du groupe scolaire et des espaces verts partagés du cœur de quartier par le biais de perspectives visuelles depuis l'avenue de Fronton et la route de Launaguet.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

- **Eaux usées :** raccordement sur les réseaux publics d'assainissement collectif
- **Eaux pluviales :** le principe d'infiltration des eaux pluviales sur site sera privilégié au maximum. Des éventuels rejets aux réseaux pluviaux publics ou au fossé mère existants pourront être envisagés après régulations adéquates. La collecte des eaux de pluie sera préférentiellement assurée par des ouvrages hydrauliques superficiels comme des noues d'accompagnement. Un bassin de rétention et d'infiltration pour les eaux de pluie issues des parties publiques sera aménagé au niveau des espaces publics partagés. Cet aménagement devra être plurifonctionnel et parfaitement intégré au site en incluant, par exemple, la valorisation de l'eau, la sensabilisation à la gestion pluviale, une plaine innondable permettant des principes naturels de dépollution et un espace de loisir et de détente. Le principe de séparation des eaux devra être appliqué autant que possible, les aménagements privés (par exemple les îlots d'habitat ou de commerces, les parkings associés,...) devront intégrer leur propre gestion pluviale.
- **Réseaux électriques et communication :** Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés. Le réseau électrique devra être conçu pour répondre à un principe « smart grids ». Les raccordements numériques devront prendre en compte le raccordement haut débit de l'ensemble des logements et équipements.

Déplacements

- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière prioritairement pour les trajets inter quartiers et de proximité, notamment à travers le traitement des espaces publics.
- Développer le maillage du quartier pour favoriser les déplacements doux et participer à la liaison entre les deux stations de métro La Vache et Barrière de Paris, améliorer l'accessibilité aux services et espaces publics.
- L'ouverture de la rue Lionel Terray à la circulation des modes doux pourra accompagner la réalisation de l'écoquartier, améliorer la continuité et le confort des cheminements à l'échelle du quartier élargi.



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

JOB CŒUR DE QUARTIER

44 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 3 du Grand Toulouse
- dans le quartier 3.2 « Sept-Deniers – Ginestous » de la démocratie locale de Toulouse
- autour de l'opération JOB et de l'intersection de la route de Blagnac et des chemins de Garonne et Garric, entre les berges de la Garonne, et le chemin des Sept-Deniers



Enjeux

- **Créer un espace de convivialité polyvalent au cœur du quartie**r qui puisse accueillir de nouveaux usages complémentaires.
- **Valoriser et optimiser les emprises foncières non bâti**es disponibles ou en renouvellement suite au confortement de la digue.
- **Étirer l'activité commerciale et l'animation** jusqu'au cœur de quartier.
- **Valoriser l'image verte** et mailler les espaces verts.
- **Restructurer, voire relocaliser, les équipements publics** pour permettre leur extension.
- Gérer la desserte et le stationnement des équipements.
- **Assurer les continuités modes doux** pour une pratique sécurisée et confortable du cœur de quartier.
- **Maîtriser l'urbanisation des abords du chemin des Sept Deniers**, pour assurer une cohérence du projet urbain et améliorer les liaisons avec la partie Est du quartier.
- **Intégrer la Cité Madrid dans la réflexion**, en lien avec l'étude sur le cœur de quartier.

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Confortement de la route de Blagnac** comme axe structurant du quartier, en termes notamment commercial et paysager, garant de liaisons entre l'espace à dominante piétonne et le reste du quartier, de l'accès à la digue et du désenclavement de l'îlot des équipements et du jardin du Soleil d'Or
- **Constitution d'un large espace à dominante piétonne** ouvrant les secteurs à dominante de service public et/ou de loisirs sur la route de Blagnac, à partir de la valorisation du parvis du bâtiment Amiral, élément bâti d'intérêt patrimonial
- **Composition de façades urbaines structurantes** affirmant la centralité au niveau du secteur à dominante de mixité fonctionnelle, dans la continuité de celle existante sur la route de Blagnac, et garantissant la meilleure intégration des éléments bâtis patrimoniaux 77 et 109 route de Blagnac
- **Potentialité de renouvellement urbain** des secteurs à dominante d'habitat d'intensification faible dans un souci de préservation de l'identité des entités urbaines constituées – composées, côté Garonne, de logements individuels des années 30 et collectifs de la cité Madrid et, de part et d'autre du chemin des Sept-Deniers, de logements individuels et collectifs datant des années 50-60 et du pôle d'équipements – et des éléments bâtis d'intérêt patrimonial identifiés : 127 route de Blagnac, 23 rue Jean Gayral et des ensembles du 24 au 34 et du 40 au 48 chemin des Sept-Deniers
- **Encouragement d'une intensification moyenne en renouvellement** (compatible avec les prescriptions du PPRNI) à composer sur les secteurs de mixité fonctionnelle en bord de Garonne dans le respect des secteurs à dominante d'habitat d'intensification faible correspondant au tissu pavillonnaire existant, et, notamment, de l'orientation de la trame bâtie existante
- **Ouverture**, à partir des trames viaires et paysagères existantes des îlots **et développement des liaisons modes doux** permettant l'accès aux berges de la Garonne et aux secteurs à dominante de service public de la manière la plus lisible et directe
- **Réaménagement éventuel du carrefour** avec les chemins Garric et de Garonne caractérisant l'entrée Nord du cœur de quartier, pour lui conférer un caractère plus urbain, tout en garantissant le maillage vert des espaces à dominante de loisirs, sport et détente

Vocations et typologies

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

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

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

Orientations programmatiques

- néant

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :

- la convivialité et l'animation du cœur de quartier par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif,
- l'accessibilité des différents équipements ainsi que leurs connexions,
- l'utilisation des modes alternatifs à la voiture en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes et en améliorant l'accessibilité aux transports en commun
- la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement
- une minéralisation minimale en dehors des axes de liaisons et desserte tous modes

Orientations paysagères

- **Reconstitution d'une trame verte** en bordure de la Garonne par la mise en valeur des berges
- **Renforcement des points d'appels vers la Garonne** via les liaisons modes doux
- **Traitement paysager des liaisons modes doux**
- **Développement éventuel de belvédères sur la Garonne**
- **Renforcement, valorisation et mise en continuité des espaces naturels et paysagers** : boisements, alignements d'arbres remarquables, fossés et haies, ...
- **Affirmation d'îlots de fraîcheur** au cœur des ensembles bâtis existants et à créer
- **Utilisation d'espèces locale**s pour les plantations végétales le long de la route de Blagnac et dans les espaces naturels, de loisirs, sports et détente

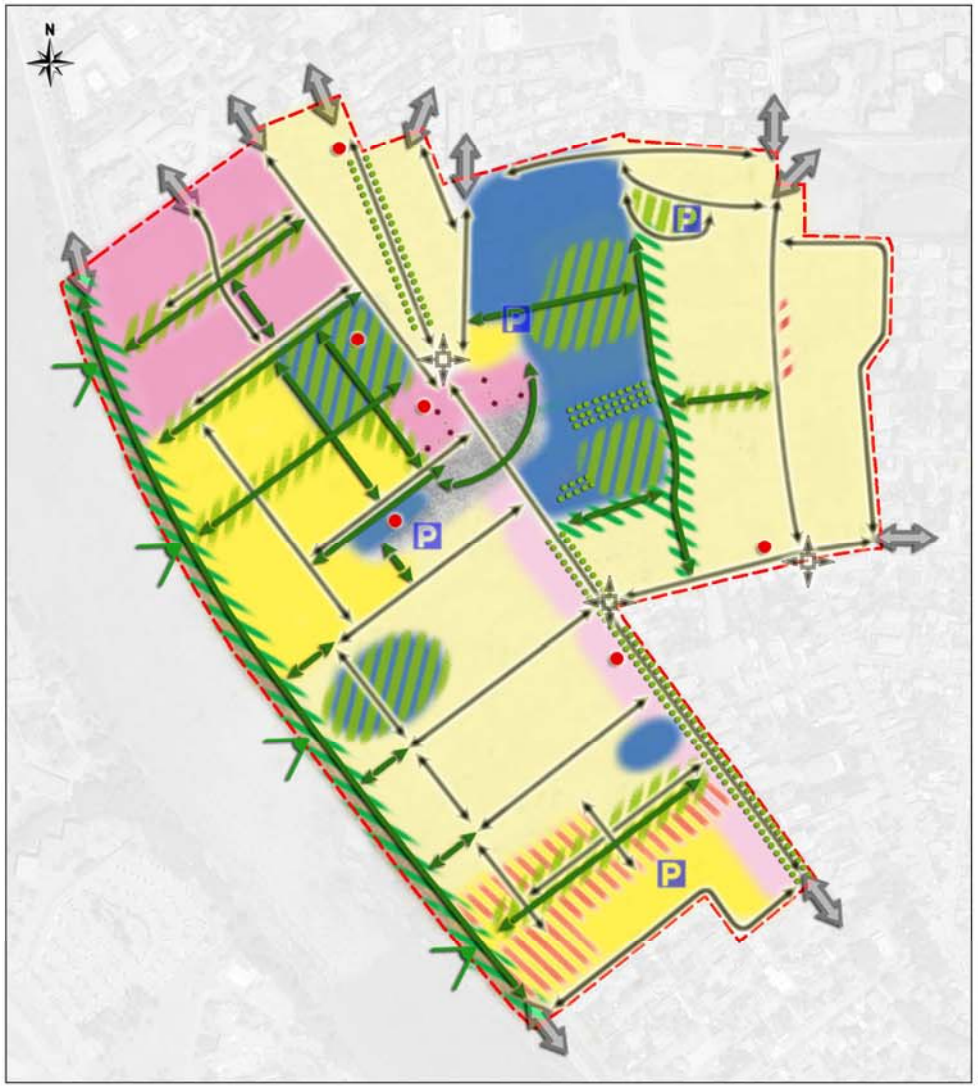
Réseaux

- La capacité des réseaux devra être adaptée en fonction du rythme du renouvellement et de l'intensification urbaine. Certaines opérations pourront être différées si les réseaux n'apparaissent pas suffisants.

Déplacements

- Favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière
- Développer le maillage du quartier pour favoriser les déplacements doux (pédibus par exemple)
- Améliorer l'accessibilité aux transports en commun, et, notamment, aux arrêts de bus du quartier

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER
- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public
- Secteur de mixité fonctionnelle

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES
- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces
- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

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

principes de traitement des espaces partagés
- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER
- Elément bâti d'intérêt patrimonial
- Espace bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres remarquables
- Espace naturel ou paysager
- Perspectives paysagères

GRAND SELVE

21 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

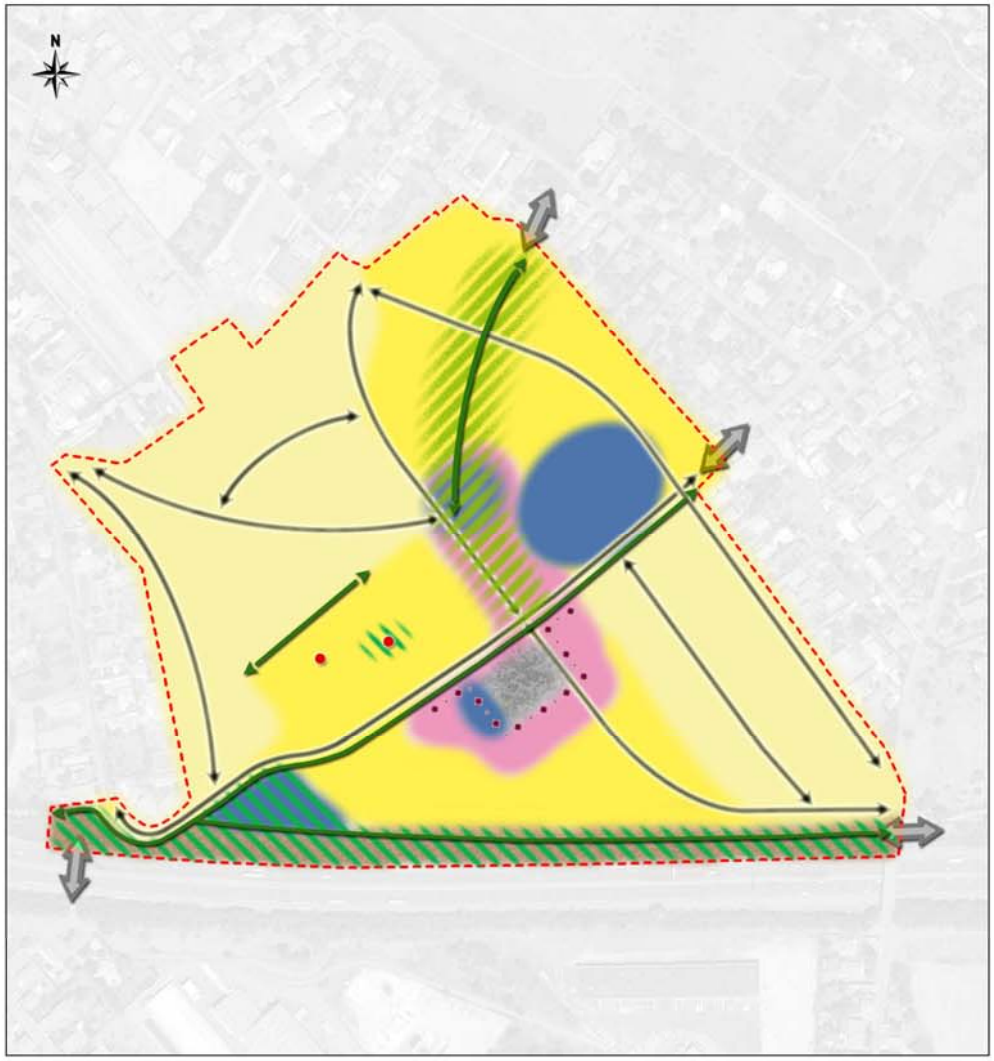
Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

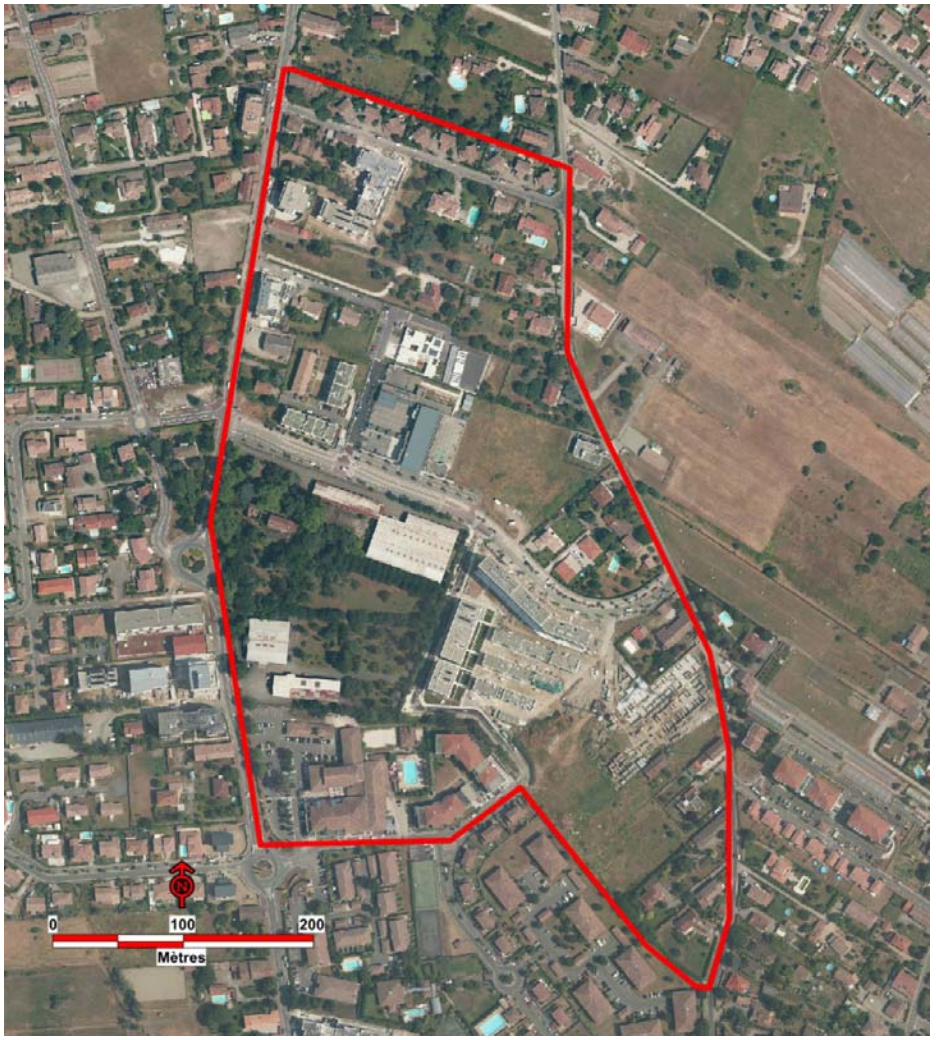
- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

MOULIS CROIX-BENITE

17 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 3 de Toulouse Métropole
- dans le quartier 3.3 « Lalande – Grand Selve » de la démocratie locale de Toulouse
- entre la route de Launaguet à l'Ouest et le chemin des Izards à l'Est, en limite communale avec Launaguet, à hauteur de la rue Virginia Woolf.



Enjeux

- **Créer une centralité fonctionnelle à l'échelle du quartier Lalande Nord** (équipements, commerces, espaces publics, ...) : un cœur de quartier et des fonctions urbaines associées
- **Offrir un cadre de vie de qualité à la population** : réalisation d'espaces publics multi usages et multi générationnels (passage, pause, détente, loisirs, ...) répondant aux besoins de la population présente et à venir
- **Maîtriser et accompagner l'urbanisation** par un projet global cohérent
- **Préserver et mettre en valeur des qualités paysagères et bâties existantes**
- **Valoriser les liens existants, en créer de nouveaux** (modes doux, transversales, continuités, ...), traitement des axes majeurs, des « franges » du quartier et de ses liens avec la ville et le centre de Toulouse

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Constitution d'un large espace à dominante piétonne**, point de repère sur la route de Launaguet et point de convergence du quartier, dans la continuité de l'espace naturel existant qu'est l'espace boisé
- **Développement de liaisons douces Nord-Sud et Est-Ouest** visant à mailler le secteur, le relier aux tissus avoisinants tout en facilitant l'accès aux espaces et équipements publics ou d'intérêt collectif développés sur le site et l'ensemble du quartier
- **Aménagement d'un carrefour route de Launaguet** privilégiant les accès par les modes doux et garant de la visibilité des rez-de-chaussée de la place publique
- **Potentialité de renouvellement urbain des secteurs à dominante d'habitat** d'intensifications moyenne et forte avec une orientation des immeubles qui affirme le caractère urbain des constructions voisines tout en préservant l'identité patrimoniale du secteur : en intégrant, au mieux, dans un projet global, tout ou partie des éléments bâtis d'intérêt patrimonial – 308 route de Launaguet et 157 chemin des Izards – et l'orientation traditionnelle de ce secteur (Nord-Sud)
- **Composition de façades urbaines autour de l'espace à dominante piétonne** structurant la place, avec notamment des commerces et services, intégrés aux façades des bâtiments d'habitation et principalement situés en pied d'immeuble de manière à donner un caractère urbain à l'espace de convivialité
- **Composition de façades urbaines le long de liaisons tous modes structurantes** à travers un traitement architectural et d'implantation particulier pour donner un caractère urbain à ces axes : les bâtiments ouverts et tournés vers ces espaces seront privilégiés ; des jeux de transparence, d'ouverture vers les cœurs d'îlots et de hauteurs de bâti seront recherchés
- **Encouragement d'une diversité architecturale**, notamment dès lors que l'opération prévoit environ 100 logements et plus garante, quelle que soit la typologie, de la qualité des logements – portant aussi bien sur les matériaux de construction que sur la conception du logement (luminosité, exposition, espaces extérieurs, espaces de rangement,...)
- **Recherche de transitions douces**, hors axes structurants, entre les tissus urbains constitués et à venir

Vocations et typologies

- **Secteur d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- **Secteur d'intensification moyenne : de 8,5 à 14,5 mètres**
- **Secteur d'intensification forte : de 8,5 à 17 mètres**

- Habitat principalement collectif et, localement, individuel dense et/ou petit collectif
- Economique de proximité (commerces, services, équipements,...) autour de l'espace à dominante piétonne et principalement en rez-de-chaussée
- Service public et/ou d'intérêt collectif, caractéristique du groupe scolaire et du centre multi-accueil

Orientations programmatiques

Stationnement :

- **Autour de la place**, la surface dédiée au stationnement, sera répartie en surface et en sous-sol de manière à minimiser son impact sur le large espace à dominante piétonne.

Équipements publics :

- Groupe scolaire (primaire et maternelle)
- Centre multi-accueil
- Parc public dans le bois existant
- Place publique
- Le bâtiment existant au cœur du parc public, 282 route de Launaguet, sera maintenu (pour tout ou partie, en fonction d'un programme, d'un projet et d'un équilibre financier) en vue d'y installer un équipement public ou d'intérêt public, préférentiellement culturel et de rayonnement intercommunal.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - la convivialité et l'animation du cœur de quartier par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif,
  - l'accessibilité des différents équipements ainsi que leurs connexions,
  - l'utilisation des modes alternatifs à la voiture en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes et en améliorant l'accessibilité aux transports en commun,
  - la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement.
- **L'espace à dominante piétonne,** lieu de vie principalement orienté Nord Sud, servira d'articulation entre un pôle de proximité regroupant services et commerces autour d'une place majeure pour le piéton et le parc public créé, donnant ainsi une centralité au quartier : un espace de convivialité, point de repère sur la route de Launaguet et point de convergence du quartier, pouvant accueillir différents événements.
- **Les liaisons modes doux** seront aménagés dans un souci de confort et de sécurité des différents usagers et permettront d'irriguer l'ensemble des opérations.
- **Les espaces verts de part et d'autre des liaisons douces** accompagneront ces cheminements, dans une continuité paysagère assurée soit par une recherche architecturale soit par un traitement paysager.
- **La mise en valeur de l'espace boisé** pourra passer par divers aménagements permettant son ouverture au public comme par exemple, l'installation de mobilier urbain ou des aires de jeux de proximité

Orientations paysagères

- **Préservation et mise en valeur de l'espace boisé** actuel et affirmation d'un parc à vocation publique
- **Préservation de percées visuelles et de perspectives :** celle existante sur l'allée de tilleuls et celles à créer à travers les projets architecturaux et urbains
- **Recherche d'une qualité paysagère du bois vers les cœurs d'îlots** avec l'ouverture du parc au tissu environnant déjà construit par un prolongement de la trame verte
- **Affirmation d'îlots de fraîcheur** au cœur des ensembles bâtis existants et à créer, permettant de concilier densification et qualité de vie

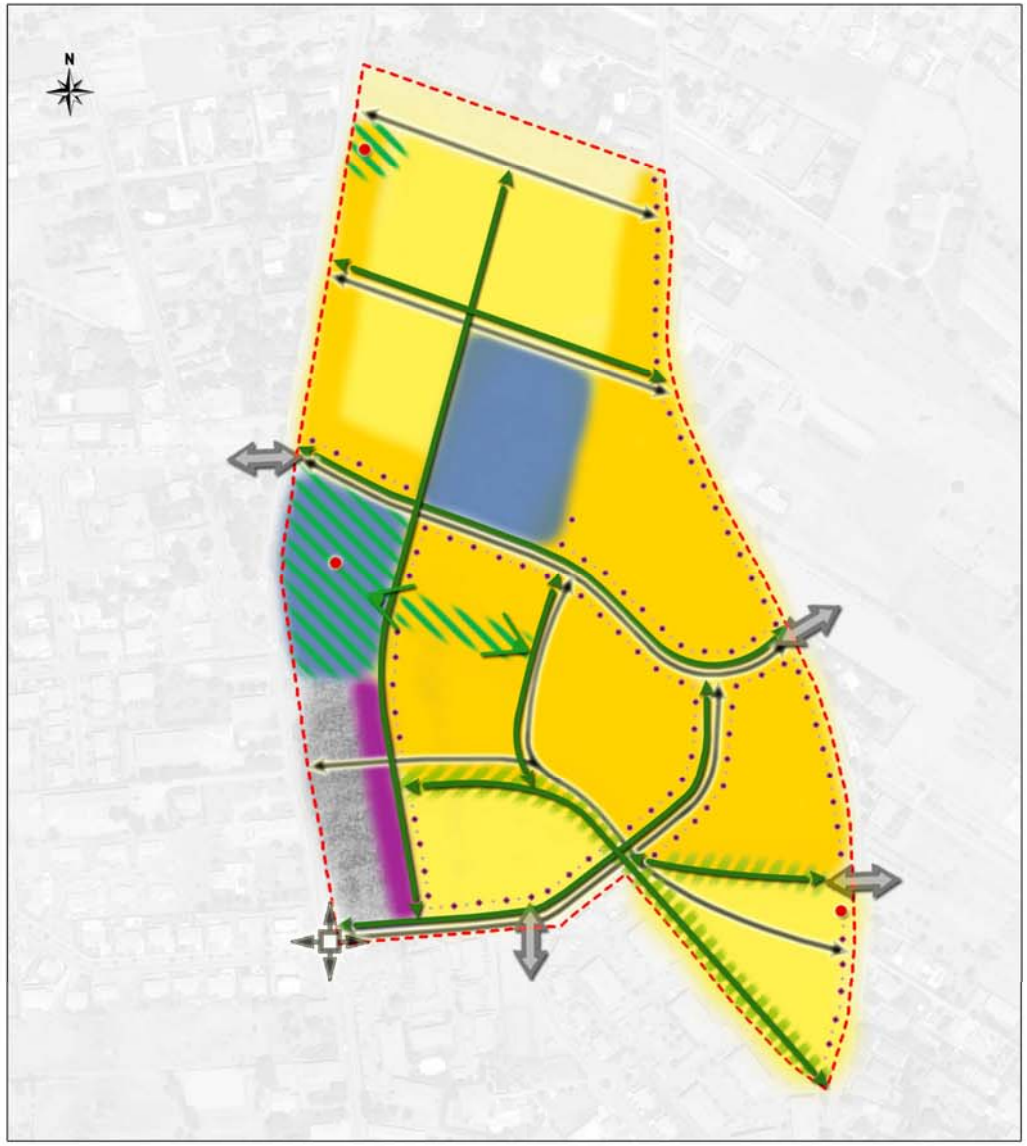
Réseaux

- néant

Déplacements

- **développer le maillage du quartier en faveur des déplacements doux,** avec la création de liaisons directes de part et d'autre du secteur afin d'assurer la circulation inter quartier.
- **favoriser les déplacements alternatifs à la voiture particulière** prioritairement pour les trajets inter quartiers et de proximité, notamment à travers le traitement des espaces publics visant à faciliter l'accès à la place commerciale, le parc public, le pôle multi accueil et le groupe scolaire.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

IZARDS TROIS COCUS

84 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle territorial Nord de Toulouse Métropole ;
- dans le quartier 3.3 « Trois-Cocus – Borderouge – Croix-Daurade – Paleficat » de la démocratie locale de la commune de Toulouse ;
- entre le périphérique (A62) au Nord,le quartier de la Vache et la voie ferrée Toulouse-Bordeaux au Sud, le quartier de Lalande à l'Ouest et le quartier de Borderouge à l'Est ;
- desservi par la station de métro ligne B « Trois Cocus », à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ».



Enjeux

- **Mener le renouvellement urbain** de la Cité des Izards, de la Cité Blanche et de la Cité des Violettes et accompagner la réhabilitation des résidences Chamois et Micouleau, pour unir ces différents ensembles dans un même quartier cohérent créant ainsi une nouvelle mixité sociale.
- **Maintenir et développer une activité agricole urbaine** dans la commune de Toulouse.
- **Relier le quartier et les quartiers avoisinants** : Constituer sur les franges de Borderouge et de Lalande une transition construite pour, d'une manière générale, offrir plus de liens avec les quartiers voisins et intégrer le tissu urbain existant.
- **Constituer des continuités urbaine**s dans les différentes parties du quartier : chaque composante n'est plus une entité distincte des autres mais trouve des continuités dans la forme, l'espace public et le paysage au sein du quartier.

Objectifs

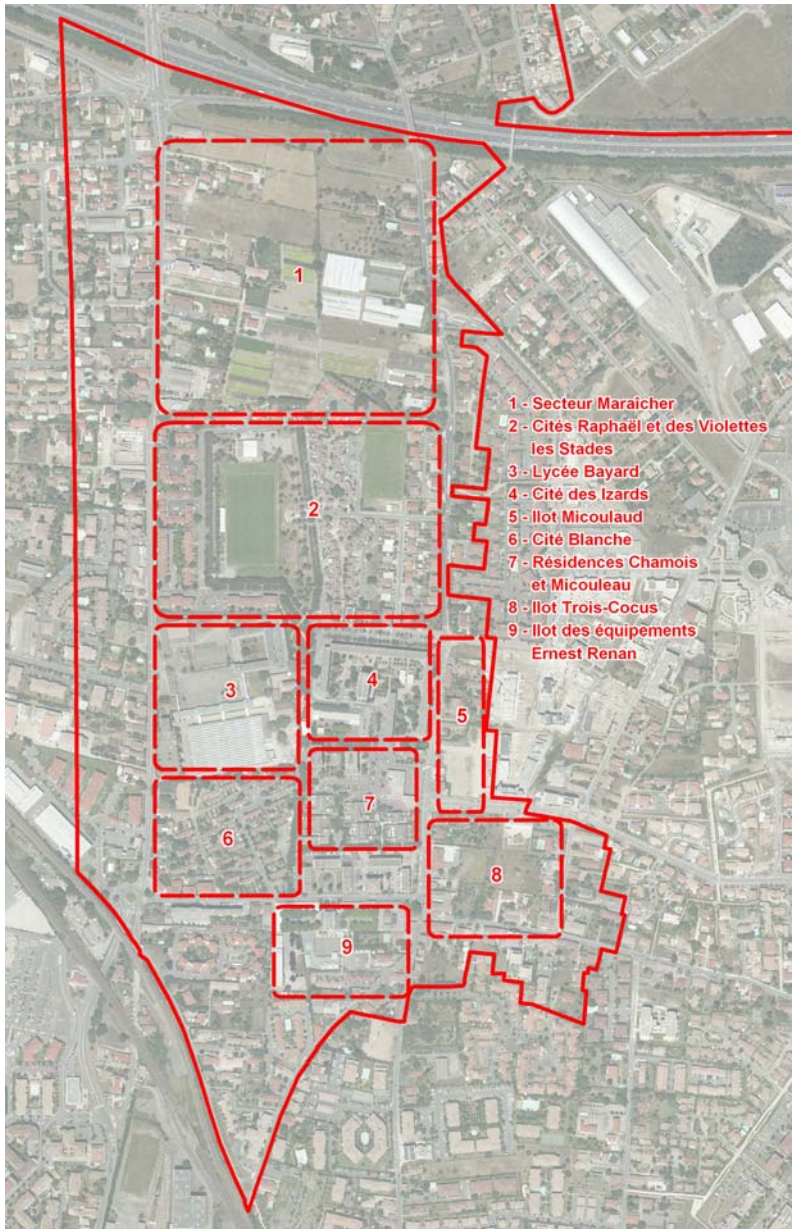
article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Enjeux

- **Habiter l'ossature verte** : Compléter les espaces publics de l'ossature verte du quartier par des constructions (dans l'axe nord-sud structurant) s'intégrant dans un schéma plus large à l'échelle métropolitaine.
- **Réaménager un cœur de quartier** : Elargir la place Micoulaud et intensifier ses abords pour créer un centre de quartier animé tout en conservant le caractère villageois. La place se re-fabrique par ses nouvelles façades et trouve des prolongements à l'ouest de la bibliothèque vers la résidence des Chamois et la Cité des Izards, et vers le quartier de Borderouge (espace public fortement revalorisé dans son caractère et son périmètre).
- **Fabriquer un réseau équilibré d'espaces publics passants** (places, placettes, parvis, plateaux, cours, jardins, allées...).
- **Répartir les types de logements :** les constructions seront généralement de type collectif sur les limites bordant l'espace public pour retrouver un caractère intermédiaire (habitat dense individualisé) sur les arrières des parcelles.



Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Renforcement de l'intensité urbaine autour du métro, tout en maintenant le caractère villageois du quartier**, le quartier dit « Izards - Trois Cocus » étant un quartier populaire, multiculturel qui, depuis le XIXe siècle et l'urbanisation des faubourgs de Toulouse, s'est intensifié de manière importante en lieu et place de nombreuses exploitations maraîchères.
- **Maintien et réhabilitation d'une partie du patrimoine social existant**
- **Valorisation du patrimoine agricole et bâti** (fermes maraîchères, Toulousaines...) en protégeant un grand nombre de constructions de caractère* au sein du projet (par exemple le renouvellement urbain le long du chemin des Izards, sur l'îlot « Trois Cocus », pourra intégrer la maison « Fondecave », au 2 chemin des Izards, à des constructions neuves).
- **Constitution d'une ossature verte**
  - structurant le quartier à l'échelle métropolitaine et fabriquant localement un milieu habité, fait de continuités douces, d'espaces de proximités tant publics que privés
  - confortant la richesse paysagère existante du quartier : les exploitations agricoles au nord, les terrains de sport, l'axe planté nord-sud existant accompagnant la voierie, l'histoire des jardins individuels domestiques tels que ceux de l'ancienne « cité jardin » de la Cité Blanche.... Transversalement à cette ossature, le réseau des cheminements sera conforté pour reconnecter le quartier à Borderouge Lalande et La Vache.
- **Renouvellement et intensification du cœur du quartier autour du métro** pour une ville intense au centre et au sud : le commerce sera maintenu et renforcé pendant que l'offre d'habitat sera régénérée avec plus de mixité.
- **Développement d'une ville nature au nord** par l'ouverture des espaces agricoles sur le quartier tout en confortant et développant l'activité maraîchère existante en compatibilité avec un développement mesuré d'habitat sur ses franges.
- **Affirmation de l'ensemble de la voirie comme un espace public riche d'usages** qui structure et relie les nouveaux espaces publics créés sur l'ensemble du quartier, du Nord au Sud et d'Est en Ouest. Le cœur du quartier autour de la station de métro Trois Cocus et ses espaces publics ponctués de cheminements piétons-cycles offriront des liaisons avec la Cité blanche au sud ouest, avec la Cité des Violettes et le secteur maraîcher au nord et enfin avec les franges de Borderouge à l'Est. Il deviendra ainsi une centralité articulant les différentes entités du quartier aujourd'hui sectorisées. Chacune des parties de l'espace public, de la place majeure à la venelle de desserte, participera au même ensemble.

Principes de composition urbaine

- **Création de plusieurs nouvelles voies transversales de desserte locale :** au nord contre la rocade, au sud de la zone maraîchère ainsi qu'au nord de la Cité Blanche. La liaison à créer entre la place Micoulaud et la route de Launaguet, à travers les résidences Chamois et Micouleau et la Cité Blanche, permettra de désenclaver et apaiser le coeur du quartier, en améliorant la circulation automobile et favorisant les déplacements des piétons et des cyclistes.
- **Equipement du quartier et réinvestissement ou réutilisation des lieux et équipements délaissés**.
- **Amélioration du quotidien** au travers d'actions réalisées à court terme (espaces publics, équipements, mobilités...) s'inscrivant dans une première transformation du quartier et une forte démarche sociale.
- **Répartition des dominantes d'habitat collectif au Sud et au centre** créant un cœur de quartier attractif. Au nord construire des logements intermédiaires et ponctuellement des collectifs profitant des vues dégagées sur le cœur des espaces agricoles.
- **Développement d'une diversité de formes urbaines** conjuguant caractère villageois et intensité d'un quartier attractif, et fabriquant des continuités entre chacun des fragments du quartier
- **Recherche des formes urbaines et architecturales diversifiées sur l'ensemble du périmètre de l'OAP** :
  - des **bâtiments formant des cours ouvertes** sur un paysage proche, par exemple sur des secteurs s'ouvrant sur un paysage plus ouvert le long des stades ;
  - des **bâtiments en lanières** offrant des venelles et des cours de dessertes, en liaison notamment avec le tissu individuel existant ;
  - des **bâtiments formant des groupes (séries, peignes, plots groupés, redents...)** sur des parcelles offrant un paysage immédiat en continuité avec celui de l'espace public,
  - des **bâtiments mixtes associant des formes différentes** issues de ce vocabulaire commun avec, par exemple, un bâtiment pouvant présenter une émergence formant un plot et sur ses ailes, avoir des caractéristiques de lanières de type intermédiaire) ;
  - des **bâtiments repères ou jalons plus remarquables,** caractérisant un lieu particulier dans le quartier tel qu'un angle de rue, un espace public emblématique (entrée de quartier, parvis, placette), une perspective...

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Variation, mesure et équilibre des formes urbaines, en fonction des secteurs de l'OAP :**
  - des formes **d'îlots ouverts et tramés au caractère urbain** (Cité des Izards) fabriquant des cœurs d'îlots plus intimes ;
  - des formes **d'îlots de type « parc habité » offrant des continuités paysagères** (Cité Blanche, Cité des Violettes...)
  - des formes d'îlots qui associent des alignements batis sur rue ponctuellement discontinus et des constructions en bandes dans le cœur d'îlot. Variation des volumes bâtis à l'échelle des îlots de construction : à l'intérieur d'un même îlot des hauteurs diverses cohabiteront au même titre que le collectif et l'individuel. **Sur les opérations de reconstruction de la Cité Blanche par exemple, les retraits du bâti par rapport à l'espace public seront compris entre 0 et 2 mètres.** Cela permettra, notamment de redécouper le linéaire des façades pour atténuer le caractère collectif des bâtiments, de créer des redents pour offrir plus de vues depuis les logements et profiter de doubles orientations, de créer des accès plus intimes aux logements individuels, d'installer des protections végétales pour les logements en-rez-de-chaussée et/ou de mettre à distance de la rue sans réduire l'espace extérieur au cœur des ilôts, qui resteront ainsi ouverts et aérés.

  Au sein des ilôts de la Cité Blanche, l'emprise au sol sera globalement limitée à 55%, afin de mieux optimiser la disposition des constructions en tenant compte de la géométrie complexe des parcelles ou des contraintes de constructibilté techniques ou règlementaires, de mieux contraster les hauteurs des bâtiments d'un ilôt et limiter les ombres portées, d'offrir plus de diversité typologique (mixité entre des logementscollectifs, intermédiaires et individuels groupés) et architecturale, de dégager en cœur d'ilôt des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensolleillés. **L'emprise au sol pourra être portée à 60%** dans les cas où les débords de façade (balcons, bandeaux ...) ou toitures des stationnements semi-enterrés, limitées à une hauteur de 1.5 mètres par rapport au terrain naturel, seront végétalisées.

* 15 rue des Chamois / 3 et 5 chemin d'Audibert / 192, 195, 199, 201, 206, 217 route de Launaguet / 2, 70, 76, 79, 82, 89, 97 chemin des Izards /177, 198 rue Edmond Rostand / 150, 164, du 165 au 171 chemin de Lanusse

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : de 6 à 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : de 6,5 à 14,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : de 6,5 à 25 mètres**

- **Les secteurs d'intensification forte** au cœur du quartier, autour du métro le long du chemin des Izards, sur la Cité des Izards, les résidences Chamois/Micouleau, les copropriétés du chemin d'Audibert et la Cité Blanche.
  - **La Cité des Izards** : Les constructions nouvelles permettront de retrouver des hauteurs intermédiaires par rapport à l'existant avec des émergences ponctuelles en R+6 et très ponctuellement en R+7
  - **Le Chemin de Izards** sur les franges de Borderouge : Des alignements seront recherchés en bordure de voierie pour structurer la traversée du quartier.
  - **La Cité Blanche** : le niveau d'intensification proposé permettra d'exploiter au mieux et de façon homogène la variation des hauteurs . Une grande diversité de situations sera présente au sein de chaque ilôt, accordant ainsi une offre de logement diversifiée (collectif/intermédiaire/individuel) adaptée à la recherche de mixité et aux besoins des habitants.

  Sur les opérations de reconstruction de la Cité Blanche par exemple, les hauteurs des bâtiments seront comprises entre 6.5 mètres (R+1) et 14.5 mètres (R+5) avec des émergences ponctuelles à 17.5 mètres(R+6). Cela permettra notamment de créer des stationnements semi-enterrés, de surélever les logements par rapport à l'espace public pour les protéger des vues, de limiter les vis-à-vis entre les logements, de ménager des perspectives à travers les bâtiments entre l'espace public et les cœurs d'ilôt, de dégager en cœur d'ilôt des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensoleillés. Une seule émergence ponctuelle en R+6 sera permise sur chaque ilôt, soit un seul bâtiment, à raison de 30% maximum de l'emprise au sol totale, et à condition qu'il ne porte ombre sur le cœur d'ilôt que pour une seule orientation (cela ne pourra donc pas concerner les bâtiments au Sud des lots donnant sur la « boucle verte »). Cette émergence ponctuelle ne pourra être envisagée qu'au profit d'une réduction de la hauteur sur une autre partie du lot ou du bâtiment.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- De manière générale, le fond des parcelles présentera une décroissance des hauteurs permettant de retrouver la moyenne des hauteurs correspondant aux secteurs d'intensification moyenne qui bordent les secteurs d'intensification forte.

- **Les secteurs d'intensification moyenne** dans la périphérie élargie des secteurs d'intensification forte profiteront d'un réseau d'espace public renforcé.
  - **La Cité des Violettes :** le niveau d'intensification proposé permettra d'exploiter au mieux et de façon homogène la variation des hauteurs sur l'ensemble de ces secteurs. Une grande diversité de situations sera présente au sein de l'îlot accordant ainsi une offre de logement diversifiée (collectif/intermédiaire/individuel) adaptée à une mixité et aux divers besoins des habitants.
  - **Rue Rostand :** le niveau d'intensification proposé permettra de pondérer les transformations de ces dernières années en privilégiant des formes qui assurent des transitions entre les hauteurs déjà construites. Il s'appuiera sur le réseau des chemeinements piétons-cycles et les percées visuelles entre les différents lots de ce secteur en respectant le principe de hauteurs variées.
  - **Route de Launaguet :** le niveau d'intensification moyenne se répartira de part et d'autre du futur pôle multimodal de La Vache pour permettre la correction du front bâti de la route de Launaguet.
- **Les secteurs d'intensification faible** dans la périphérie élargie du secteur d'intensification moyenne et permettront d'assurer des transitions avec l'habitat individuel déjà présent. Ils assureront une diversité et une attractivité de l'offre de logements au sein de la ville de Toulouse en développant par exemple des formes d'habitat dense individualisé. Les secteurs d'intensification faible devront permettre de retrouver, par le biais des opérations, des circulations manquantes dans le tissu constitué.
  - D'une manière générale, **les collectifs les plus hauts** prendront façade sur l'espace public. Ce sera notamment le cas sur les îlots bordant la place Micoulaud et le Chemin des Izards, les espaces publics majeurs du quartier.
  - **Les logements individuels** groupés denses ou intermédiaires prolongeront les collectifs dans la profondeur de la parcelle ou en cœur d'îlot (le long du chemin des Izards par exemple).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Les logements collectifs** limiteront les vis-à-vis et seront orientés de façon à s'ouvrir sur un paysage proche et ouvert. Ils offriront des espaces intermédiaires propres aux appropriations diverses, donnant une plus-value à la qualité des logements.
- **Les logements intermédiaires** favoriseront des superpositions permettant, pour certains, d'avoir un jardin en RDC, et pour d'autres, des terrasses généreuses. Les logements groupés à caractère plus individuels permettront de développer une offre à l'accession (sociale ou privée), de bénéficier d'un jardin dans un cadre urbain et de mettre à distance les bâtiments de plus grande hauteur.
- Les projets de logement devront présenter des réponses pour de nouveaux modes d'habiter, en intégrant notamment l'expansion du numérique, le vieillissement de la population, la modularité des logements tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin d'hiver et toitures « habitées ».

Habitat :

- A l'échelle du quartier, une mixité de forme entre collectif et petit collectif et/ou dense individualisé sera recherchée. Il s'agit d'apporter un nouvel élan au quartier via des opérations de renouvellement urbain majeures, tout en préservant son identité populaire.
- Elles comprendront la démolition et le renouvellement de 370 logements existant pour un solde positif de 1000 à 1500 logements sur le périmètre d'intervention ; des opérations de réhabilitation et résidentialisation accompagneront ces opérations (ex : Résidences Micouleau et des Chamois, initiatives privées, OPAH...).

Les principes généraux :

- **Abaisser à moins de 50 % la part de logements locatifs sociaux à terme** sur le cœur du quartier prioritaire de la politique de la ville (secteur Izards, Violettes, Cité Blanche), en adaptant la programmation des nouvelles opérations de reconstruction à cet objectif.
- L'accession, dont sociale, priorisée : produire des logements avec des prix de commercialisation compétitifs sur le marché local de l'immobilier
- Produire des logements de grande qualité d'usage et de conception afin de conforter l'occupation par des propriétaires occupants
- Programmation spatiale et temporelle cohérente pour optimiser la commercialisation des logements, en articulation avec les projets de réhabilitation et de requalification des copropriétés.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

Assurer une transition entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire existant. Proposer des projets d'habitat spécifique, tel que habitat coopératif, pour les seniors.. Par exemple, dans la Cité Blanche, une offre de logements adaptés permettra l'accueil des personnes âgées en leur proposant des lieux de rencontre.

Par ailleurs, de nouvelles zones d'habitat seront développées sur la partie Nord « les champs habités » avec notamment des produits innovants et attractifs de type habitat dense individualisé.

Activités économiques :

- **Maintenir et développer l'activité agricole** dans le secteur Nord avec un principe d'ouverture aux habitants du quartier (promenade, usages...) en associant cette dynamique agricole dans une dimension sociale, récréative et éducative au sein du périmètre de l'OAP.
- **Permettre l'implantation d'activités au nord** contre la rocade : travailler au sein du quartier, produire, protéger du bruit en s'intégrant et cohabitant avec le paysage agricole et l'ossature verte créée.
- **Maintenir et développer le commerce** ldans le Cœur de Quartier « Micoulaud-Trois Cocus » en lien avec Borderouge à l'Est et la Cité des Izards à l'ouest, pouvant, dans le cas de son agrandissement, se diffuser à proximité de la place.
- Dans le cadre de la **reconstruction de la Cité Blanche, de nouvelles activités résidentielles** (services, bureaux, artisanat, petites entreprises...) pourront s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments de la rue Claude Bernard, la route de Launaguet et la nouvelle liaison Est-Ouest.

Mixité fonctionnelle :

- Considérer à l'échelle du quartier et des constructions, l'habitat, les activités et les services publics ou d'intérêt collectif : cette diversité s'exprimera à l'intérieur de chacune des opérations.
- Concentrer l'activité commerciale autour de l'espace à dominante piétonne, en liaison avec les transports collectifs et principalement en rez-de-chaussée.
- Rechercher une grande variété d'usages et de fonctions attachés à cette centralité: restauration, terrasse extérieure, jardins partagés, jeux d'enfants, espaces de rencontres, espaces de repos, espaces festifs, usages saisonniers.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

Services Publics :

- **Renforcer les équipements existant au sud et au centre** en valorisant les espaces publics attenants. Créer, au nord, de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de la population présente en tirant parti du paysage agricole valorisé.
- **Accompagner le renouvellement urbain** par la prise en compte des services existants pour les conforter ou les développer.
  - Structure éducative, groupe scolaire (au nord à proximité de la zone maraîchère pouvant absorber les besoins d'augmentation de population).
  - Crèche en renforcement de l'équipement de l'îlot d'équipements Renan.
  - Sport : dans la proximité des terrains d'entrainement au niveau du lycée Bayard.
  - Médico-social : intégré au centre du quartier à proximité du métro.
  - Les autres services, culturel, accueil jeune, associatifs, vie des personnes âgées... à intégrer au sein des différentes opérations.

  Par exemple, dans la reconstruction de la Cité Blanche on proposera des services favorisant la convivialité et la mixité inter-générationnelle, en leur associant des lieux de rencontre : création d'un Espace Seniors, relocalisation du boulodrome des Chamois, aménagement d'aires de jeux pour les enfants et les adolescents...

Orientations programmatiques

Stationnement :

- **Maîtriser l'impact du stationnement** sur les espaces publics et privés.
- **Proposer une offre de stationnement publique et privée adaptée** aux besoins des habitants, travailleurs, visiteurs et usagers des logements, activités économiques , services et équipements publics.
- **Equilibrer l'offre de stationnement** public entre les «poches» dédiées et le long des des voies, espaces qui seront au maximum plantées d'arbres**.**
- **Favoriser la mutualisation du stationnement résidentiel enterré ou semi-enterré entre les différentes opérations de logements,** afin de limiter l'imperméabilisation du sol.
- Développer le stationnement résidentiel semi-enterré pour limiter l'impact sur la nappe phréatique, diminuer les coûts de construction et améliorer la qualité de vie des logements en rehaussant les rez-de- chaussée par rapport aux espaces publics.
- **Offrir un stationnement paysager en surface :** Le stationnement aérien dans l'espace public et privé sera traité de façon à limiter l'imperméabilisation du sol. Il constituera un espace paysager de qualité, offrant de l'ombre et un cadre de vie valorisé.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Organiser les espaces partagés** dans la trame des rues existante en les intégrant complètement dans le système général de circulation et en les jalonnant de séquences qui accompagnent et ponctuent les parcours de tous.
- **Mutualisation des usages à l'intérieur de chaque espace partagé** ; leur traitement n'en reste pas moins simple et unitaire
- **Mise en relation des espaces partagés**, associés aux cheminements doux afin de permettre le renforcement de la continuité des parcours piétons dans le quartier,
- **Limitation de l'effet routier de la voirie** : avec les voies intégrées aux places qu'elles traversent, les rues à faibles trafics devenant des cours aux usages variés et les parvis des bâtiments le long des rues faisant office de surlargeurs dont le piéton bénéficiera. A titre d'exemple la place Micoulaud sera un espace partagé toujours traversé par la voiture sur son axe Nord Sud.
- **L'axe paysager nord sud** qui s'étend des espaces agricoles jusqu'à l'ilôt des équipements Ernest Renan sera renforcé en profitant :
  - des qualités paysagères des espaces agricoles pour offrir un chemin de promenade au nord.
  - des grandes largeurs ponctuelles qu'il offre en bordure du stade Rigal pour former une grande promenade au caractère de « parc habité ».
  - du réseau des cheminements piétons et cycles qui irriguent le quartier et seront complétés (Sentier des trois Coucous…), des jardins des nouvelles opérations immobilières (cœur et franges plantées des îlots) et des respirations existantes (parvis de l'église).
- **La place Micoulaud** sera agrandie et composée d'un plateau piéton qui s'étendra plus largement sur ses franges, sur le chemin des Izards et la rue du Colonel Paillole. Des liaisons douces la connecteront, dans toutes les directions, aux parties qui la bordent (Résidence des Chamois, ilôt Micoulaud). Elle permettra de reconsidérer « l'arrière » de la bibliothèque.
- **L'ouverture de la voie de liaison transversale Est-Ouest entre la place Micoulaud et la route de Launaguet**, existante mais, aujourd'hui discontinue, se structurera autour de :
  - la place Micoulaud et l'articulation Bus Métro depuis la rue du Colonel Paillole
  - l'ouverture d'une voie de desserte locale à sens unique, favorisant les déplacements des piétons et cycles à travers les résidences Chamois et Micouleau, en parallèle de leur résidentialisation et de la réorganisation du stationnement résidentiel et public ;

Principes de traitement des espaces partagés

  - une nouvelle organisation de l'espace public dans le cadre du réaménagement de la Cité Blanche notamment le long de la nouvelle voie débouchant sur la route de Launaguet, d'une aire de stationnement paysagé public à l'interface avec le lycée Urbain Vitry et, de cheminements piétons et cycles confortables vers le futur pôle d'échange multimodal de la Vache.
- **Le mail nord-sud dans la cité des Izards**, traversée plantée nord-sud, structurera le renouvellement urbain de la cité des Izards.
- **Le nouveau réseau de la Cité Blanche** sera traversé par la nouvelle voie est-ouest formant une partie de la grande transversale de la place Micoulaud à la route de Launaguet; une promenade paysagée traversera la Cité Blanche renouvelée, en s'appuyant sur la partie inconstructible du métro et se connectera aux chemins piétons et cycles qui la bordent (Sentier des Trois Coucous, venelles sud de la résidence des Chamois).
- **Les sentes et les petits espaces, au coeur et entre les îlots de construction**, dans tout le périmètre, auront un aspect qualitatif et viendront ponctuer ou renforcer le réseau général des espaces partagés (sentes de Borderouge prolongées dans le quartier, micro-jardins de proximité…).
- **Les carrefours** seront traités comme des espaces publics structurants, animés et riches d'usages, nécessitant, en accompagnement, des aménagements modérateurs de vitesse sur la route de Launaguet, le chemin des Izards, le chemin des Chamois, le chemin d'Audibert.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **Définition de la structure paysagère du quartier** à partir de quatre entités complémentaires :
  - un **grand axe paysager Nord / Sud.**
  - des **alignements Nord / Sud** sur les axes existants ou à créer.
  - des **sentes et parcs transversaux** permettant les liens Est-Ouest.
  - de nombreuses **poches jardinées** réparties dans tout le périmètre.
- **Constitution d'une trame verte nord-sud** en un milieu riche qui innervera le quartier du nord agricole vers le sud intense
- **Renforcement de l'ossature végétale existante** par des transversales venant ce connecter à la structure, alimentant ainsi le quartier en lieux de promenades et de loisirs
- **Affirmation d'un caractère paysager du quartier**, formé de continuités diverses, entre les espaces publics, les différentes parties habitées du quartier, les espaces extérieurs de chacun des lots construits et le secteur maraîcher : continuités écologiques, percées visuelles, alignements d'arbres, sol perméable, maintien et continuité des fossés.
- **Aménagements paysagers des espaces partagés**, y compris ceux inhérents aux îlots de construction,
- **Mise en valeur des caractéristiques paysagères du quartier**, fortement liées à la géographie et à l'histoire du site :
  - **maintien de la ressource en eau** dans le sous-sol en permettant son cheminement en surface y compris sur les espaces publics majeurs du projet,
  - préservation du **patrimoine bâti des Toulousaines** souvent accompagné de jardins de qualité et intégration au système paysager global,
  - **Au nord :** le paysage se calquera sur l'existant dans le secteur maraîcher en s'appuyant sur le fossé mère dans l'axe Nord-Sud. Des transversales structurées sur les chemins agricoles deviendront des lieux de promenade pour les piétons et les cycles. Au nord, la frange de la rocade sera mise en relation avec ce corridor.
  - **Le long du stade, l'ossature verte** s'appuiera sur les opérations qui y seront construites et la structure existante de l'alignement de Micocouliers. Les voies transversales renforceront ce paysage ainsi que la structure paysagère des lots construits (Cité des Violettes par exemple).

Orientations paysagères

- **Autour du métro, le maillage public des cheminements piétons-cycles** du quartier sera renforcé par le maillage interne privé des îlots. Dans certains lots un travail spécifique pourra être fait pour garder la possibilité d'ouvrir ces sentes sur l'espace public. L'intention générale est de rendre visible le cœur des lots privés et de le faire participer au paysage général.
- **La Cité Blanche dans son renouvellement** permettra de retrouver le caractère des différents espaces paysagers qui existent déjà : espaces ouverts, cours, venelles, jardins privatifs et lieux mutualisés en ajoutant un parc ouvert au quartier et connecté à l'ossature verte en direction du futur pôle multimodal de La Vache. Certains arbres, conservés lors des démolitions pour leur intérêt paysager et/ou écologique, seront mis en valeur dans l'aménagement des espaces publics ou privés.
- **Les franges de Borderouge** : l'ensemble des constructions sur le chemin des Izards (sur les îlots Micoulaud et Trois Cocus) permettra de trouver des prolongements au réseau des sentes de Borderouge. Ce système se prolongera vers l'ouest au sein des opérations de renouvellement (nord de la Cité des Izards, venelle sud de la résidence des Chamois par exemple).
- **Traitement des limites paysagères entre les espaces publics et les espaces privés :** Le long de l'axe paysager Nord-Sud, on cherchera à créer une relation de continuité entre le paysage de l'espace public (noues, haies, alignements d'arbres ou cépées...) et la limite des espaces privés qui le bordent. Les clôtures devront être plantées et rester transparentes, pour ne pas créer des fronts « aveugles » tout en constituant une épaisseur végétale. Les rez-de-chaussée des bâtiments pourront s'ouvrir directement sur le paysage de l'espace public,tout en étant mis à distance par l'épaisseur de ce dernier (par exemple, le long du Sentier des Tois Coucous).

- **Accompagnement de la biodiversité locale :**
  - **Maintien des espèces floristiques et faunistiques existantes** en respectant dans les aménagements et les constructions les besoins et contraintes inhérentes à celles-ci,
  - **Prise en compte les corridors écologiques existants** en les prolongeant et les renforçant via la connexion entre la grande ossature paysagère du quartier et les corridors écologiques appuyés sur les fossés-mère et les infrastructures,
  - **Préservation d'une certaine perméabilité entre les délaissés de la rocade Nord et des zones maraîchères** et maintien de leur rôle d'espaces refuge de la Faune et de la Flore (continuum à l'échelle du secteur nord toulousain).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

- **Implantation de petits aménagements propices au développement de la biodiversité :** encorbellement sur le bâti favorable aux Hirondelles Fenêtres (espèces protégées présentes sur site), conservation des vieux sujets boisés, replantation de bosquets...
- **Choix d'essences, de matériaux, de clôtures permettant les continuités :** le caractère maraîcher et agricole se retrouvera notamment dans le choix des essences.

Réseaux

- **Eaux pluviales :**
  - Réutiliser les emprises de voiries pour impacter à minima les réseaux existants (ex : Cité Blanche).
  - Limiter l'imperméabilisation du sol.
  - Privilégier l'évacuation gravitaire. La nature des aménagements et des matériaux sera en cohérence avec ce principe.
  - Favoriser l'écoulement naturel des eaux pluviales, avec notamment l'usage de noues .
  - Préserver la ressource en eau à l'ilot : les constructions de logements devront contribuer à optimiser la gestion de l'eau sur l'ensemble du site.
- **Eaux usées :**
  - Raccordement sur assainissement collectif
- **Réseaux électriques et communication :**
  - Les réseaux électriques et téléphoniques seront enterrés.
  - Les raccordements numériques devront prendre en compte le raccordement haut débit de l'ensemble des logements et équipements.

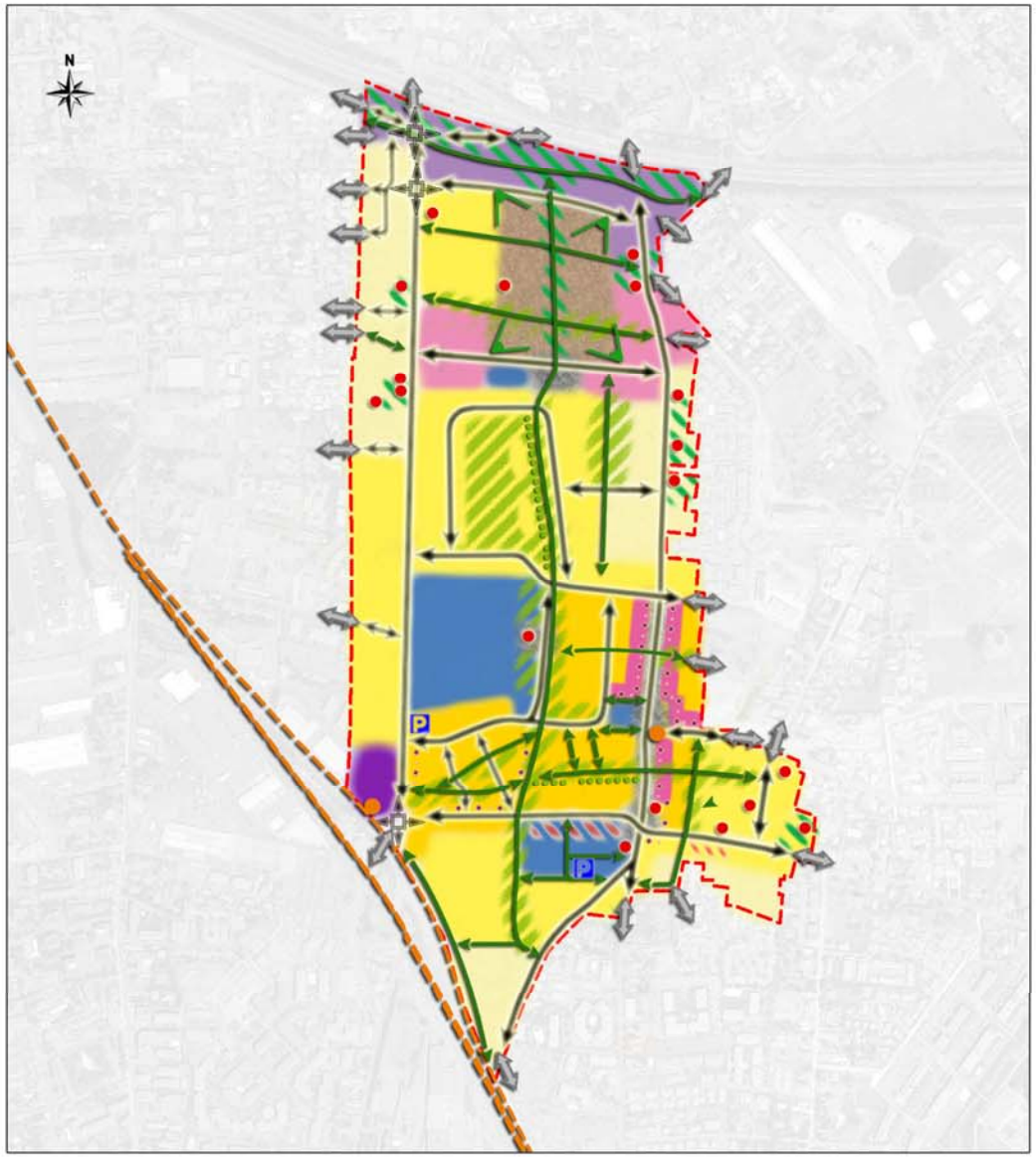
Déplacements

- **La liaison transversale avec le quartier de Borderouge** sera renforcée par l'ouverture du cœur de la Cité des Izards sur la Cité Blanche.
- **La Route de Launaguet et le chemin des Izards** seront considérés comme des axes structurants Nord-Sud de desserte des véhicules. La Route de Launaguet doit trouver à terme un caractère d'axe urbain constitué et aménagé pour permettre une bonne desserte routière tout en redonnant une place aux piétons et aux cyclistes, en particulier le long des nouvelles façades de la Cité Blanche entre le futur pôle d'échange multimodal de la Vache et le lycée Urbain Vitry.
- **Chemin des Izards**, un traitement en zone à vitesse modérée sera recherché afin de favoriser un meilleur partage de l'espace public.
- **La place Micoulaud** sera traversée par le Chemin des Izards et l'ensemble des places et parvis créés dans le quartier constituant des zones partagées dans lesquelles la place du piéton sera valorisée.
- **Un axe nord sud** (ossature verte paysagère) entre ces deux voies structurera les déplacements doux au cœur du quartier.
- **Les modes doux** s'articuleront transversalement a ceux de l'ossature verte Nord-Sud et constitueront un renforcement du maillage existant et ceux des quartiers attenants :
  - **Au sud**, la liaison entre la station de métro « Trois Cocus » et le futur pôle d'échange multimodal de la Vache structurera une liaison piétonne affirmée dans le quartier tout en organisant de nouvelles voiries de desserte.
  - **Au nord**, les cheminements agricoles seront conservés en cohérence avec le fonctionnement des activités maraîchères et pourront devenir le support de promenades.

  Les accès automobiles aux parcelles construites devront limiter les distances de déplacement de celles-ci en les ramenant au plus près des voies de dessertes (limitant la création de voirie).
- **Transversalement (Est-Ouest)** les modes doux seront privilégiés sur le site en connexion avec les quartiers attenants. Ces nouvelles liaisons supporteront également des modes doux et leurs raccordements aux voies existantes nécessiteront un traitement adapté des carrefours.

  L'attractivité du futur pôle d'échange multimodal de la Vache demandera une réflexion particulière à ses abords pour réorganiser son accessibilité (tous modes) et son ouverture sur les quartiers existants.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

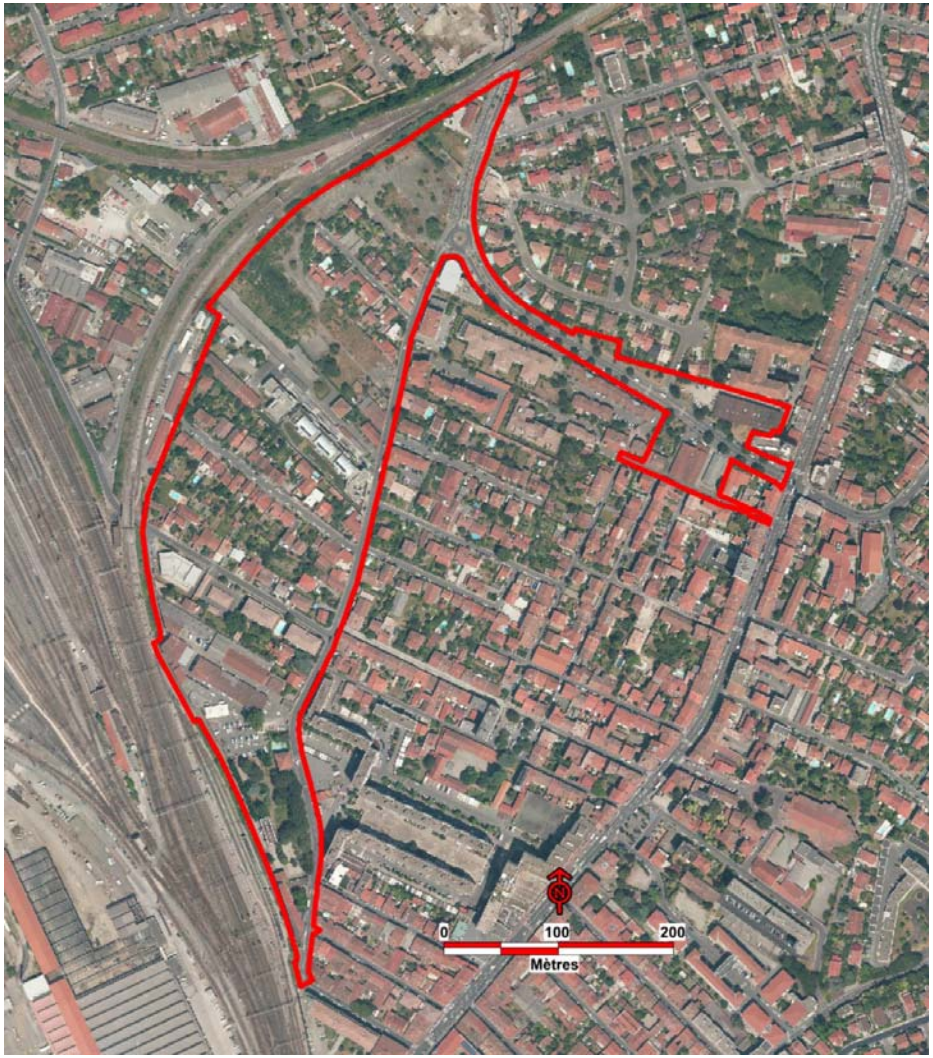
- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

LAPUJADE

11 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

ESPACES PUBLICS

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Enjeux

HABITAT

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

ACTIVITES / SERVICES

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

VOIRIE - ESPACES PUBLICS

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

PAYSAGE

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

LOGEMENTS

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

Principes de composition urbaine

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

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

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

- **Secteur d'intensification faible : de 3 à 6 mètres**
- **Secteur d'intensification moyenne : de 3 à 8,5 mètres**
- **Secteur d'intensification forte : de 3 à 14,5 mètres**

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations programmatiques

- **Production de 400 logements** sur les espaces mutables correspondant à une densité globale de 100 logements à l'hectare.

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

Principes de traitement des espaces partagés

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Assainissement

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

Voirie

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

Déplacements

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



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

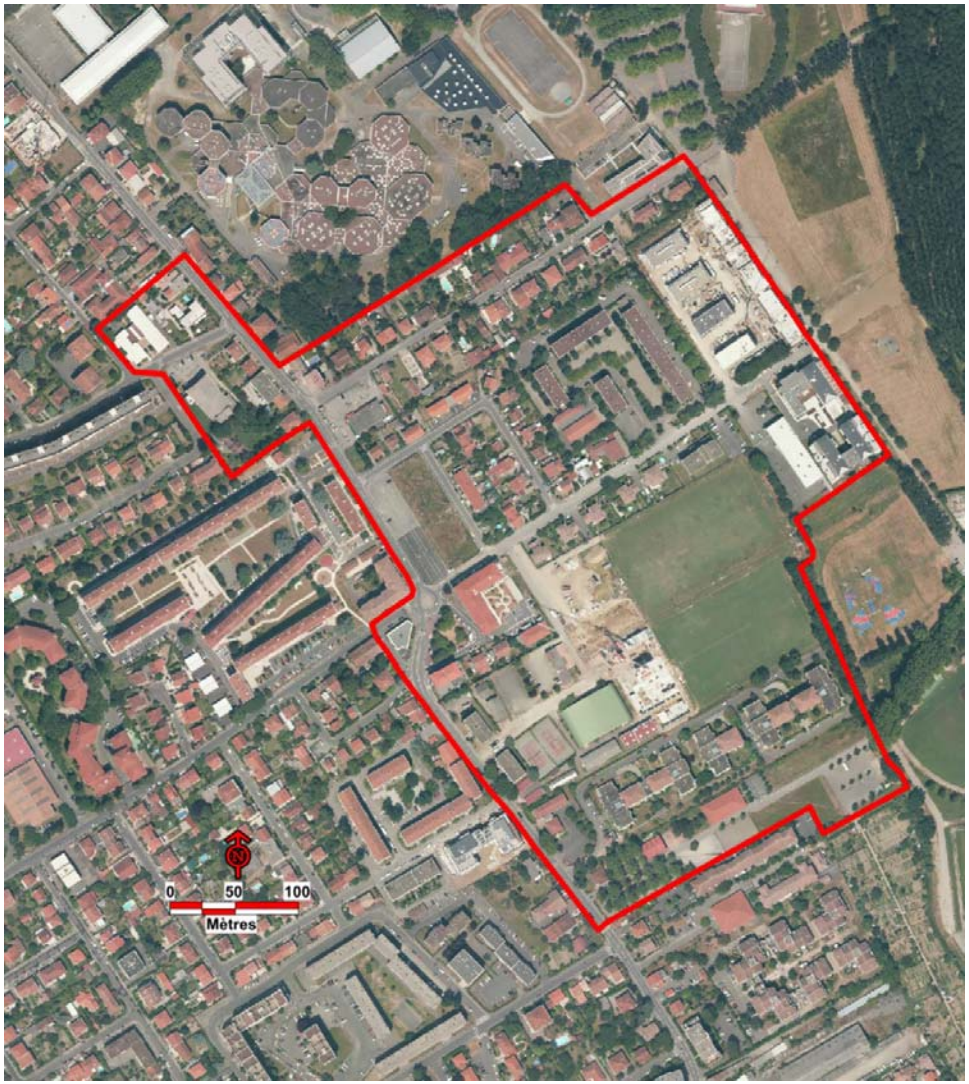
PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

3

PLANA

19 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Habitat

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

Orientations programmatiques

Habitat :

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

Équipements publics :

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

Stationnement :

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Espaces partagés ouverts à la circulation automobile :

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

Espaces à dominante piétonne :

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

Orientations paysagères

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

CAMPUS RANGUEIL

330 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

- **Espace à dominante piétonne :**

  Cet espace dans l'axe de l'entrée principale aujourd'hui partiellement paysager (alignement d'arbres, bassin) doit être conforté et revalorisé.

  Il se développe dans l'axe de la perspective principale depuis la route de Narbonne jusqu'au bâtiment administratif existant de l'UPS, puis de celui-ci jusqu'au Canal à l'Est.

  Il s'inscrit selon la double perspective du bâtiment de l'administration de l'UPS et met en relation différents équipements du Campus (Restaurant Universitaire, bâtiment administratif, Forum L. Lareng) et offre des accès aux dessertes en TCSP (métro ligne B, 7 lignes de bus, futur téléporté).
- **Espace à dominante de loisirs, sportifs et de détente :**

  Un espace est présent au nord-est du site : il s'agit du p arc du CREPS (Centres de Ressources, d'Expertise et de Performance Sportives).

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Accès :**

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

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

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

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

- **Liaisons modes doux :**

  Les pistes cyclables et les cheminements piétonniers aménagés le long du Canal du Midi constituent l'armature principale des itinéraires et liaisons modes doux du sud de l'agglomération.
  Au cœur du complexe scientifique, la Liaison Multimodale Sud Est est dotée de liaisons mode doux assurant un lien avec la partie sud de Toulouse Montaudran Aerospace et ses équipements d'enseignement supérieur et de recherche.

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

- Un réseau de **liaisons** internes au campus existe et doit être conforté notamment par les liaisons suivantes :
  - au nord, reliant le chemin du canal à l'avenue de Rangueil, traversant l'INSA,
  - perpendiculairement à l'avenue de Rangueil et depuis celle-ci vers le Canal du Midi, traversant l'INSA,
  - à l'ouest, longeant le Boulevard périphérique du Campus, de l'avenue de Rangueil vers la route de Narbonne,
  - au nord-est du site, depuis l'avenue E.Belin et le rond point G. du Merle, longeant le CREPS et l'ENAC et se prolongeant au dessus du périphérique toulousain (A 620) vers la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace,

Principes de traitement des espaces partagés

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

- **Liaisons et / ou dessertes**

  Les voies structurantes comprennent du Nord au Sud :
  - l'avenue de Rangueil, au nord ouest, offrant plusieurs accès au complexe scientifique
  - l'avenue Belin, au nord est, constituant la porte d'entrée au campus depuis la voie rapide via l'échangeur de Lespinet,

  Ces deux avenues se connectent via l'avenue du Colonel Roche et forment le seul élément traversant de jour comme de nuit le Complexe scientifique.
  - le chemin des Maraîchers, à l'ouest,
  - au sud ouest longeant le Campus la route de Narbonne, comprenant l'entrée principale à l'UPS.

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

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

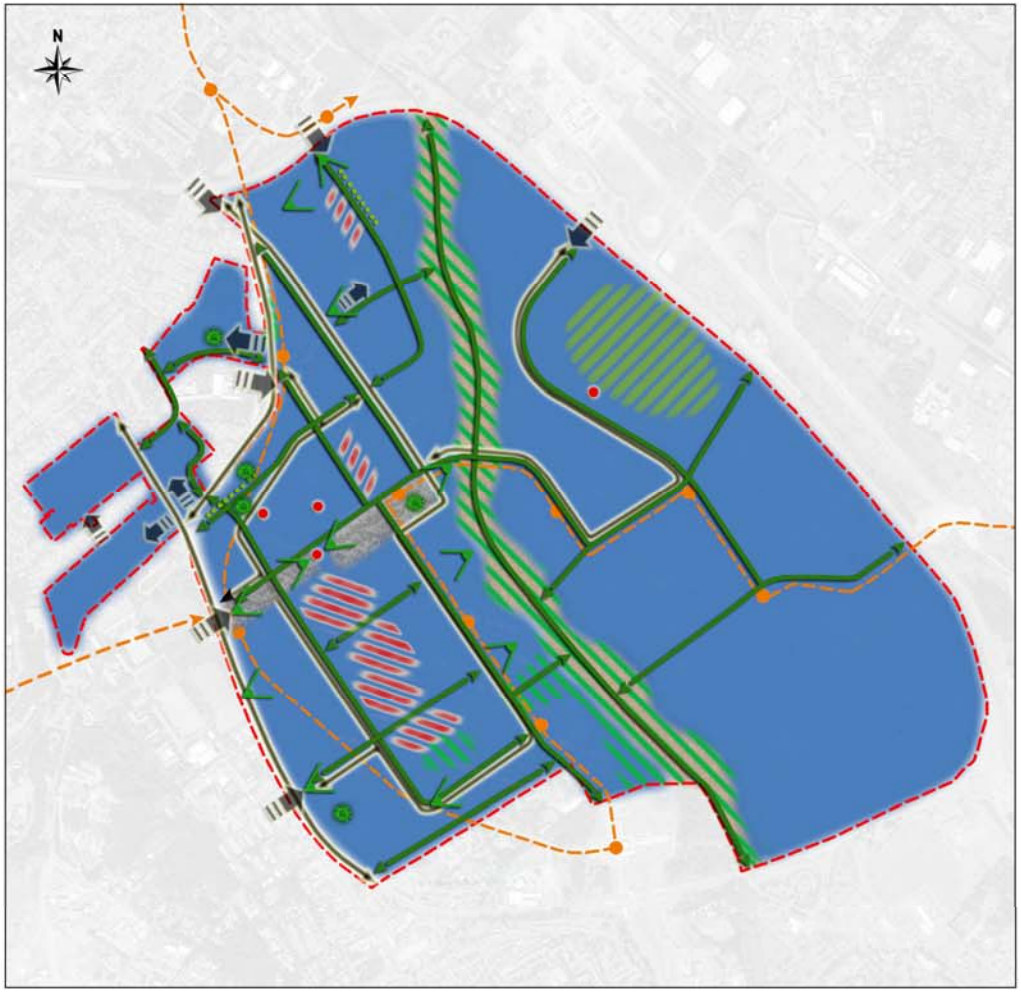
Réseaux

- néant

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

MONTAUDRAN

132 hectares



Situation

Le territoire de l'OAP de Montaudran est situé :

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



Enjeux

Enjeux urbains :

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

Enjeux sociaux :

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

Enjeux environnementaux :

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

Objectifs

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Composition de façades urbaines

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

Principe d'Intensification différenciée

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

Principes de composition urbaine

- Concernant le secteur de **mixité fonctionnelle de la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace** à l'Est de la piste, les constructions se développeront :
  - avec une hauteur de 20 à 25 m en bordure du parc sportif et le long de la voie structurante de la ZAC,
  - avec une hauteur plus modérée au coeur du secteur compris entre la halte ferroviaire et la place centrale pouvant atteindre 15 m (zone d'intensification faible)

Vocations et typologies

Secteur à dominante économique :

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

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

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

Secteur à dominante de service public

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

Secteur de mixité fonctionnelle

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

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

Espace à dominante de loisirs, sportifs et de détente

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

Orientations programmatiques

Espaces et équipements publics :

Les ZAC St Exupéry Montaudran et Toulouse Montaudran Aerospace comprennent :

- Espaces verts de détente et terrains de sport (corridor vert)
- Équipements culturels
- Crèche

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

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

Programmation scientifique et économique :

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

Programmation culturelle :

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

Programmation commerces et loisirs :

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

Programmation habitat :

Elle comprend notamment :

- ZAC Toulouse Montaudran Aerospace : 80 000 m² d'habitat
- Pour rappel : ZAC St Exupéry-Montaudran en cours d'achèvement : 93 000 m² soit 1 511 logements dont 1 110 pour les familles et 401 pour les étudiants.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

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

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

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

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

Principes de traitement des espaces partagés

Continuité de liaison automobile

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

Carrefours

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

Espace naturel ou paysager

- Au sud du périmètre de l'OAP, le bassin de rétention du Palays constitue selon les études de biodiversité un réservoir faunistique.
- Au cœur de l'opération Toulouse Montaudran Aérospace, l'espace boisé existant en limite de ZAC sera prolongé au cœur de l'opération d'aménagement.
  - Le corridor vert Nord-Est/Sud-Ouest reliant les quartiers d'habitat existants de Montaudran avec la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace et le Complexe scientifique de Rangueil renforce le nombre de plantations et affirme la mise en relation d'espaces verts aux vocations variées.
  - La création d'un parc humide au sud de la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace crée un îlot de fraîcheur.
  - Les aménagements urbains autour de la piste avec une disposition du bâti en quinconces limitent les vis-à-vis et le sentiment de promiscuité.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Liaison et/ou desserte

Les voies structurantes comprennent du Nord au Sud :

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

Réseaux

Ligne et station de transport en commun en site propre

3 sites propres de transport en commun sont projetés :

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

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

Liaisons modes doux

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

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

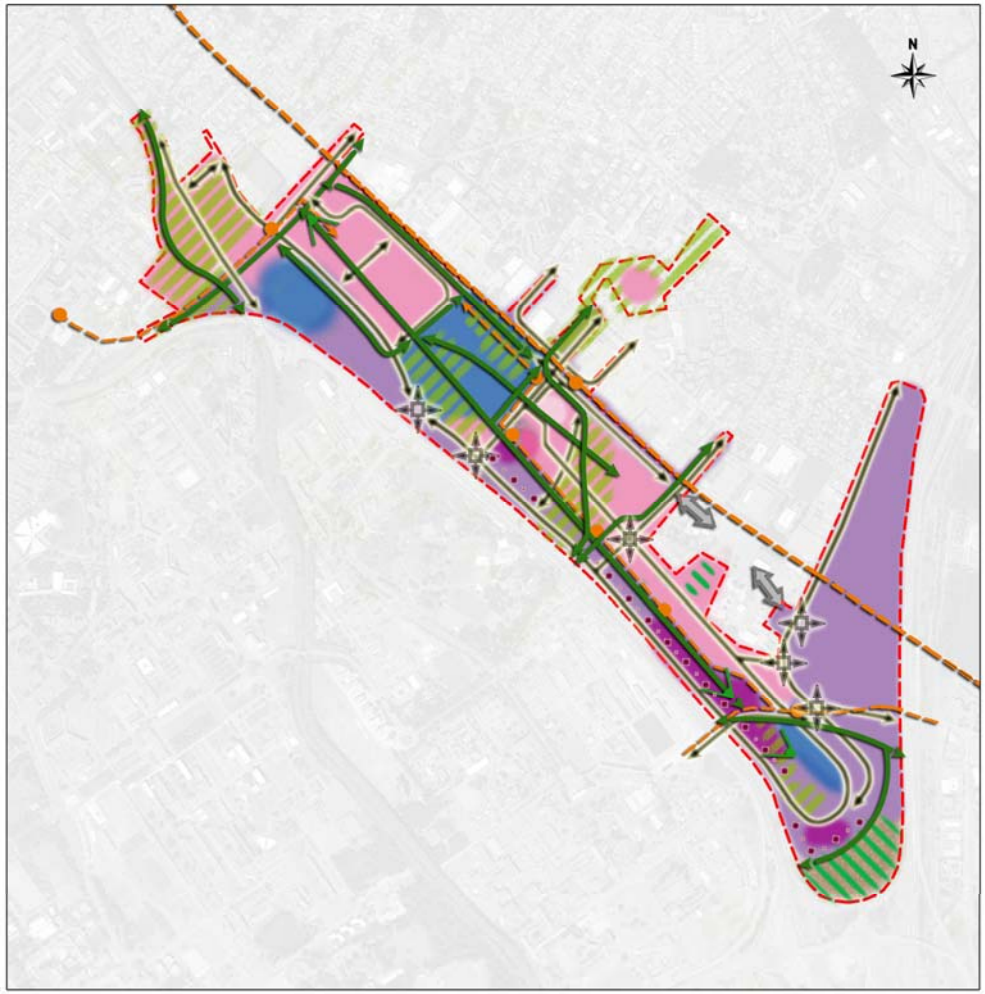
L'axe principal du site Nord-Ouest/Sud-Est est doté de plusieurs pistes. La principale se trouve sur l'ancienne piste aéronautique. Les autres se trouvent le long de l'avenue principale qui relie la place commerçante et culturelle au Nord au forum au Sud.

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

CHEMIN DES CARMES

1,8 hectare



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

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

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

- La vocation de ce secteur est à dominante d'habitat.
- Typologies :

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

Orientations programmatiques

- Le projet comprendra un programme établi sur une fourchette de construction entre 6000 et 10 000 m² de surface de plancher dont une résidence senior d'environ 6000 m² de SDP. Il regroupera :

- un programme de résidence senior : il présentera des solutions novatrices, notamment en matière d'adaptation et d'évolutivité des logements
- un programme de logements

- Les programmes répondront aux objectifs de production de logements sociaux tels que prévu dans le Plan Local d'Urbanisme, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Le programme de résidence senior pourra comprendre différentes typologies d'habitat.
- Le projet pourra intégrer un espace vert mettant en valeur l'espace boisé.
- Le projet comprendra également des dispositifs pour bien intégrer la place de la voiture, d'une part dans le bâti, d'autre part en extérieur.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

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

Orientations paysagères

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

Réseaux

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

SAINT-MARTIN RIVES DU TOUCH

64 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulouse Métropole ;
- dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocratie locale de Toulouse,
- autour de la halte ferroviaire de la Ligne C « Saint-Martin du Touch », entre la rocade Arc-en-ciel à l'Ouest et les Rives du Touch à l'Est



Enjeux

- **Définir des principes de composition** urbaine dans l'attente de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble.
- **Fixer les orientations permettant d'assurer les conditions de développement du secteur et la réorganisation autour du pôle gare de la ligne C.**
- **Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée**
- **Répondre aux besoins de renforcement des équipements existants** tant pour les habitants actuels que futurs.
- **Relier le quartier de Saint Martin aux quartiers environnants** (Lardenne, école vétérinaire). Mise en valeur des espaces publics.
- **Valoriser et préserver les bords du Touch** en initiant une démarche de projet de protection mais aussi de valorisation des bords du Touch pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie.

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Mise en œuvre du projet de parc paysager,** qui permettra de créer un ensemble de liaisons douces de part et d'autres des rives du Touch, de faciliter les échanges entre les différents secteurs à urbaniser et d'établir des espaces publics au sein des secteurs de projet, en particulier à travers la réalisation d'un cours paysager perpendiculairement au chemin de Tournefeuille, dans le prolongement de l'impasse Michel Lesbre.
- **Requalification des espaces publics** autour de la halte ferroviaire de la ligne C marquant la future centralité du quartier et confortement des accès tous modes.
- **Mise en œuvre d'un espace à dominante de détente** et, secondairement, de loisirs sur les rives du Touch constitutif d'une séquence particulière de la coulée verte du Touch et participant à l'ouverture de Saint-Martin du Touch au reste du territoire.
- **Maintien des secteurs à dominante d'habitat, économique et de service public** déjà constitués, et potentialités de développement du secteur à dominante de service public et de commerces dans une logique de centralité de quartier.
- **Urbanisation et renouvellement dans le respect des habitations des secteurs à dominante d'habitat existantes**, y compris celles hors OAP, par des variations de hauteurs et des épannelages au sein du projet urbain.
- **Urbanisation du secteur de mixité fonctionnelle d'intensification forte** avec la possibilité de créer des entités spécifiques à l'habitat, à l'économique ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Aménagement du secteur de mixité fonctionnelle d'intensification forte** avec des espaces à dominante piétonne et/ou de loisirs, détente et/ou sports, de proximité, en cohérence avec le parti pris d'aménagement de l'ensemble et permettant de mieux répondre aux besoins de la population.
- **Différenciation des principes de qualités architecturales et de formes urbaines** en fonction de la proximité soit de la centralité, sur le secteur de la halte de Saint-Martin, soit des bords du Touch.
- **Recherche de projets qualitatifs** de par leur caractère architectural, y compris pour les projets d'activités tertiaires. Au sein des lots privés d'habitat, minima 25% d'espaces verts de pleine terre sont demandés.

Principes de composition urbaine

- **Desserte** prioritairement assurée à partir des voies existantes et plus particulièrement du chemin de Tournefeuille depuis l'échangeur de l'Armurié.
- **Requalification du chemin de Tournefeuille** constituant un des éléments de composition du projet, avec la possibilité d'aménagement de carrefours.
- **Possibilité de requalification ou de création de voiries** participant à une amélioration de l'offre de transport ainsi que du franchissement de la ligne C.
- **Développement de liaisons, en particulier modes doux** pour améliorer le maillage du quartier ainsi que le rayonnement de la centralité fonctionnelle et du parc urbain à plus large échelle, avec notamment des franchissements du Touch réservés aux modes doux.
- **Confortement des accès sur les parcelles non urbanisées** sur les rives du Touch et création de carrefours permettant d'assurer une desserte confortable selon les normes en vigueur pour les modes doux et les véhicules particuliers.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : entre 0 et 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : entre 0 et 15,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : entre 0 et 30 mètres**

- Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine, des formes urbaines plus diverses et plus compactes sont à envisager.

MIXITE FONCTIONNELLE :

- Principe compatible, à l'échelle du projet d'ensemble, avec la création d'îlot d'activités, d'habitat, de services...
- L'implantation des commerces et services est privilégiée à proximité de la halte ferroviaire.
- Des activités peuvent être implantées notamment à proximité de la rocade Arc en ciel dès lors qu'elles sont compatibles avec le projet de mixité d'ensemble.

HABITAT : principalement collectif

- **Dans les secteurs à dominante d'habitat et de mixité fonctionnelle**, l'offre de logement sera diversifiée du logement intermédiaire au logement collectif, ces derniers constituant la typologie dominante de ce secteur. La réalisation d'habitat groupé ou en bandes est possible.
- **Sur les rives du Touch**, les secteurs restant à urbaniser auront une vocation à dominante d'habitat. Les typologies de logements de type habitat intermédiaire et individuel sont privilégiées. L'habitat collectif est admis mais ne constitue pas la dominante des projets de construction sur les secteurs entre le chemin de Tournefeuille et les rives du Touch. Le plan d'aménagement de la ZAC précisera les variations de hauteurs et les formes urbaines.

  Les espaces boisés autour des propriétées privées du chemin de Tournefeuille, entre l'avenue de Saint-Granier et la halte de Saint Martin, sont à maintenir au regard des enjeux de conservation du patrimoine. Plus localement, l'espace vert immédiatement limitrophe à l'impasse Michel Lesbre pourrait être intégré à terme au domaine public. Dans tous les cas, ils n'ont pas vocation à être construits y compris pour des ouvrages ponctuels techniques ou de loisirs.

  Une liaison piétonne entre le secteur de projet situé au droit de l'avenue Saint-Granier et l'impasse Michel Lesbre a vocation à être créée pour désenclaver lle secteur de projet et l'intégrer dans le parcours de la coulée verte du Touch qui trouvera son débouché vers l'échangeur de l'Armurié.
- Au sein des lots privés à destination d'habitat, 25% ou plus d'espaces verts de pleine terre sont demandés.

Vocations et typologies

ECONOMIQUE :

- **Le secteur de mixité fonctionnelle** autorise les implantations d'activités tertiaires principalement. Ces implantations sont privilégiées à proximité des infrastructures ferrées et de la rocade.

SERVICE PUBLIC :

- **Dans les secteurs à dominante de service public et de mixité fonctionnelle**, la création d'équipements doit permettre de renforcer les équipements publics existants, en particulier ceux dédiés à l'accueil de nouveaux habitants.
- **Création d'un secteur à dominante publique pour implanter le groupe scolaire définitif de Fleurance** en complémentarité des équipements existants. Dans cet îlot d'habitat, une implantation sera dédiée à la création de cet équipement public et des extensions éventuelles. La superficie du terrain dédiée à ces équipements et aux réserves foncières est d'environ 5000m².
- Un équipement structurant dépassant le rayonnement et l'influence du quartier peut être admis dès lors qu'il est compatible avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée, ou qu'il participe d'une logique de foisonnement ou de mutualisation du stationnement en particulier.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations programmatiques

STATIONNEMENT :

- Il est préconisé de traiter tous les parkings de surface comme des parkings urbains. Cela signifie une implantation au plus juste, tant sur la localisation que sur le dimensionnement des places de stationnement. A cet effet, les parkings enterrés ou en ouvrage sont privilégiés sur chacun des lots privatifs et constituent la dominante de l'offre de stationnement. Le plan d'aménagement de la ZAC précisera les conditions d'intégration pour chacun des lots, en particulier pour les lots destinés aux activités tertiaires.
- Les futures voies publiques de desserte intégreront une offre de stationnement. Le stationnement ne sera pas intégré sur le chemin de Tournefeuille requalifié afin de privilégier l'ensemble des circulations et mobilités.
- Des équipements particuliers tels que les parkings ouvragés ou d'autres dispositifs peuvent être réalisés.
- Autour du pôle gare, une réorganisation du stationnement doit être intégrée afin de requalifier les espaces publics. Le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée définira les conditions de sa réorganisation

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les liaisons et les espaces partagés, dans leur ensemble, favoriseront :**
  - **la convivialité et l'animation de la centralité** par le biais, notamment, d'un aménagement et d'un traitement paysager qualitatif d'un « réseau » d'espaces publics constitué autour d'un mail, d'un cours paysager...
  - **la réalisation d'équipements publics permettant d'intégrer les besoins en mobilité** en développant les espaces réservés aux piétons et cyclistes, les quartiers à circulation maîtrisée
  - **la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement**
- **Le parc paysager sur les bords du Touch** est un élément structurant, au-delà du territoire de l'OAP, y compris sur l'autre rive du Touch. La création d'espaces verts de nature y est privilégiée. Des aménagements ou constructions d'impacts modérés et de qualité sont admis (cheminements piétons et/ou cycles, aménagements liés à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, éléments décoratifs, emmarchements, bassins, passerelles...). Des équipements techniques ou pédagogiques dans une logique de développement durable et de l'ouverture « éducative » du site au public peuvent ponctuer l'espace. La réalisation de passerelles piétonnes et cycles est admise dès lors qu'elles participent au désenclavement des quartiers de Lardenne et Saint Martin, et qu'elles s'inscrivent en conformité avec les orientation du schéma métropolitain.

Orientations paysagères

- **Préservation des rives du Touch et de l'Armurié** définie par une zone naturelle où sera privilégiée la réalisation de certains ouvrages techniques ou de génie écologique qui seront rendus nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement.
- **Mise en valeur des rives du Touch** par la création d'un parc urbain paysager, dans le respect du caractère paysager de l'ensemble et, notamment, de la coulée verte dans ses grandes caractéristiques. Les espaces publics et les circulations douces seront confortés.
- **Conservation des grandes unités boisées**, notamment le long des berges du Touch.
- **Intégration des alignements d'arbres remarquables et des boisements du Touch** au projet d'ensemble, et notamment une haie bocagère structurante située entre le chemin de Tournefeuille et la rocade Arc en ciel.
- **Un espace vert structurant** sous la forme d'un cours paysager est à réaliser dans le périmètre entre la rocade et le chemin de Tournefeuille. D'une superficie minimale d'1 hectare, il est à implanter dans le prolongement de l'impasse Michel Lesbre.
- **Un mail piéton et paysager** assurant le lien vers la halte ferroviaire est à réaliser. Il est d'une superficie minimale de 8 000 m2.
- Les terrains en zone non constructible le long du Touch et propriété de l'INRA, se situent pour partie en continuité directe des futurs accès à la coulée verte du Touch qui seront aménagés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concertée. Ces terrains immédiatement limitrophes ont vocation, à terme, à être intégrés dans l'espace public de la coulée verte du Touch.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

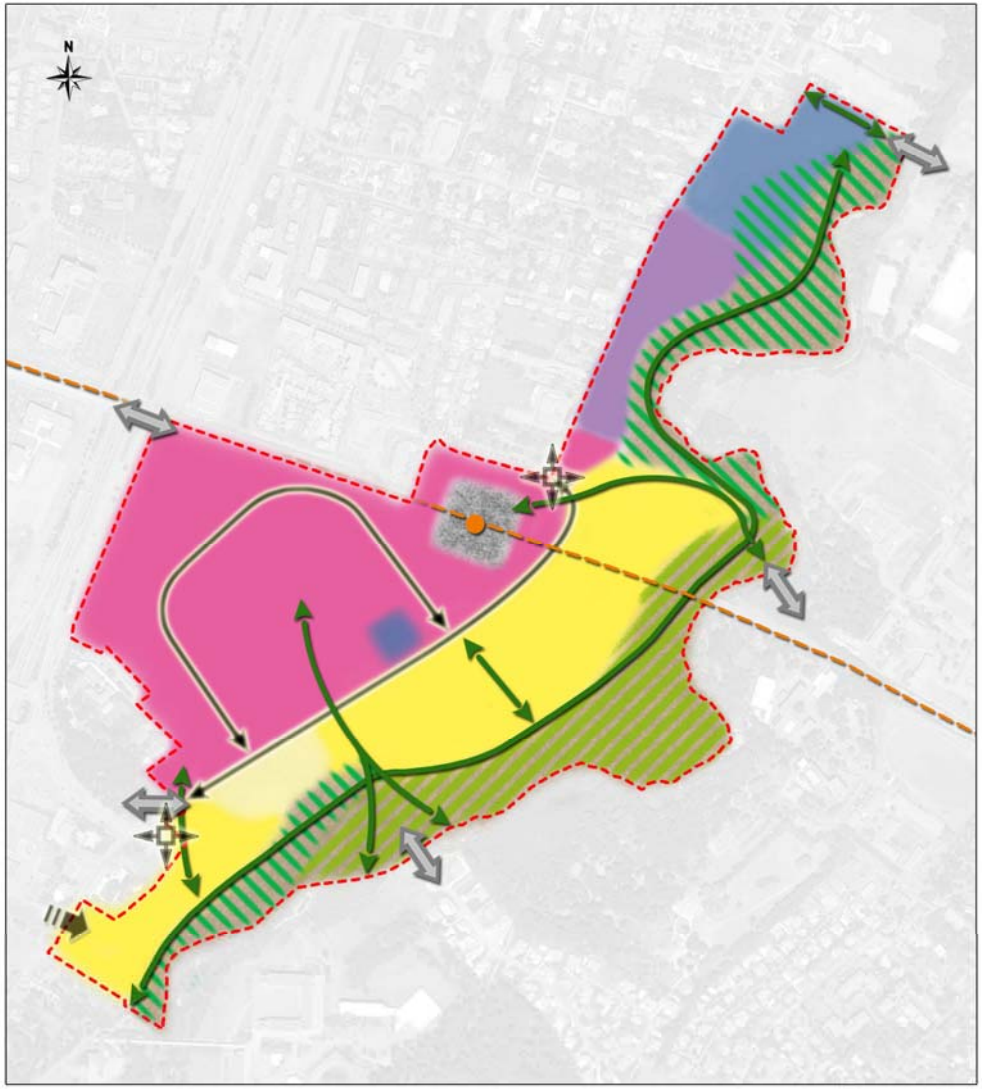
Réseaux

- **Le développement et le maillage du réseau existant** participent à la réalisation du projet urbain. Les réseaux liés aux technologies de l'information et de la communication devront être confortés.
- **Des équipements spécifiques sont envisagés en accompagnement du développement urbain** dans une logique volontariste et afin de tendre vers la réalisation d'un éco quartier. Les réseaux participants **d'une démarche éco quartier** (énergie, cycle de l'eau) peuvent être admis dès lors qu'ils participent du développement du quartier.
- **L'enfouissement de la ligne THT** est mis en perspective à travers la réalisation du projet d'aménagement sur l'ensemble du secteur de projet. Le projet privilégié est celui d'un enfouissement de l'ensemble des réseaux aériens au sein du périmètre de l'OAP St Martin du Touch. Les projets de construction ne devront pas être de nature à obérer cette orientation générale.

Déplacements

- **Un schéma d'ensemble** sera réalisé sur les terrains restant à aménager dans le périmètre de l'OAP.
- **Les voies en impasse sont limitées de façon à modérer les enclavements** ; certaines voiries existantes peuvent être ponctuellement reconfigurées, en réponse aux nouvelles exigences du projet et aux besoins de la population.
- **Le franchissement de la Ligne C pourrait être sécurisé ou amélioré** dans son fonctionnement par une reconfiguration du passage à niveau.
- **Les liaisons modes doux sont assurées en interne** à l'opération d'aménagement. Un nouveau franchissement des rives du Touch est mis en perspective.
- **L'accès aux arrêts de transports en commun sera privilégié,** notamment pour desservir la halte ferroviaire à terme. De façon générale, le projet doit permettre de favoriser l'accessibilité aux transports en commun et à la ligne C depuis le chemin de Tournefeuille et l'échangeur de l'Armurié.
- **Les études actualisées liées à la réalisation d'un futur passage inférieur au niveau de ligne C** impliquent la modification de l'implantation des servitudes qui y sont liées, et la requalification du carrefour Marie-Louise Dissard et du chemin de Tournefeuille lors de la création du passage dénivelé.
- **La desserte de la zone mixte entre la rocade Arc en ciel et le chemin de Tournefeuille est assurée par une voie de bouclage qui dessert l'ensemble de la zone.** Les modalités d'aménagement et l'implantation exacte restent à définir dans le cadre du programme d'aménagement de la ZAC. La desserte sera assurée au minimum par deux carrefours de desserte depuis le chemin de Tournefeuille.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

BORDEBLANCHE

15 hectares



Situation

Le projet est situé :

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



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

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

Vocations et typologies

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

Orientations programmatiques

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

Principes de traitement des espaces partagés

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Orientations paysagères

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

Réseaux

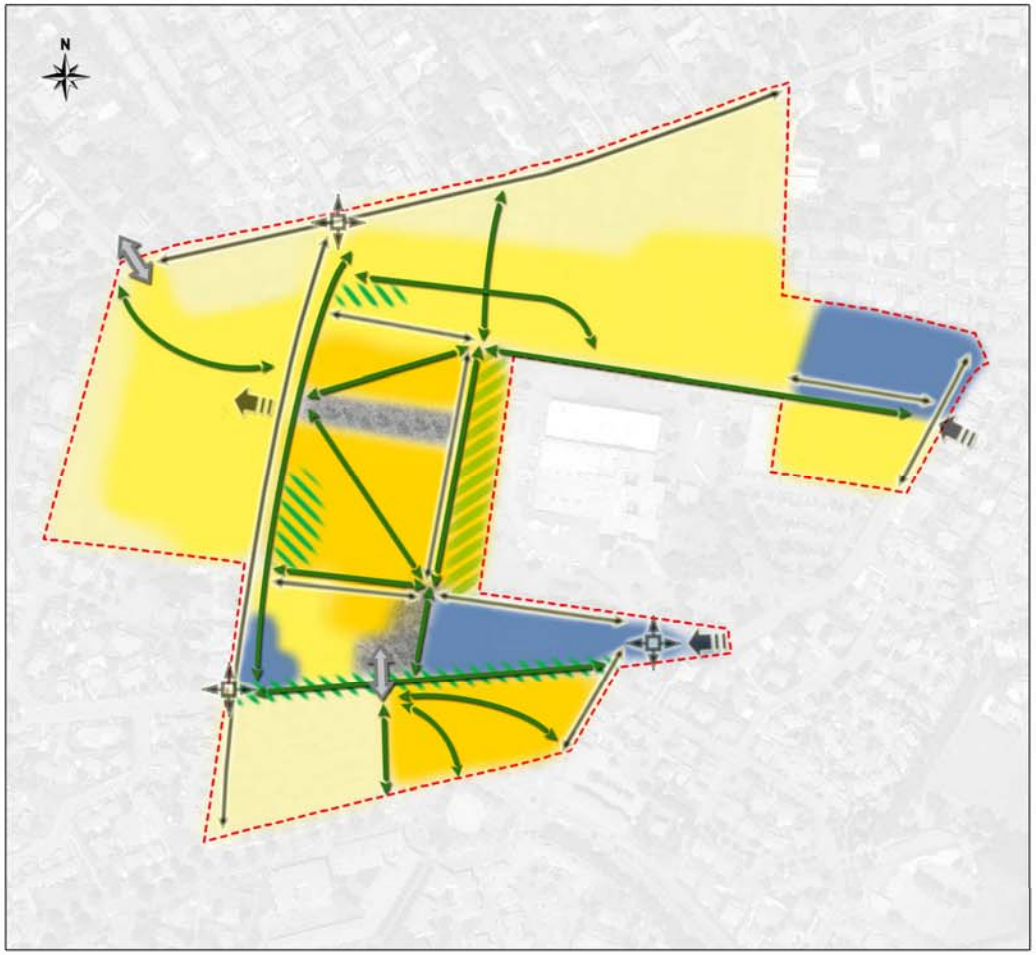
- **La requalification du chemin Bordeblanche sera engagée** pour créer une voirie secondaire entre Les Pradettes et le chemin Ramelet Moundi. L'agrandissement de la voie permettra la création de pistes cyclables, de trottoirs accessibles aux personnes en situation d'handicap, des stationnements latéraux,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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

GUILHERMY

107 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulouse Métropole ;
- dans les secteurs de démocratie locale 6.2 « Pradettes – Lardenne – Basso Cambo » et 6.4 « Saint-Simon » au sud-ouest de la ville de Toulouse ;
- dans le périmètre d'influence du futur transport en commun en site propre « Voie du Canal Saint-Martory » (VCSM) ;
- à proximité du quartier Saint-Simon et des communes de Tournefeuille et Cugnaux.



Enjeux

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

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Un quartier mixte :** La création d'un quartier mixte est privilégiée. Il s'agit tout d'abord de conforter la vocation résidentielle du secteur de Guilhermy. Dans le périmètre proche du futur transport en commun en site propre, il est privilégié une logique de renouvellement urbain et de diversification des formes urbaines, en particulier autour de la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire et de la voie bde desserte qui lui est liée. A dominante habitat, ce secteur pourra accueillir au moins un équipement public, des commerces de proximité et des services. Par ailleurs, il convient de pouvoir conforter la dominante économique déjà partiellement constituée le long de la rocade Arc en ciel (boulevard Eisenhower).
- **Equipements publics, activités :** Equipements à créer : le projet devra permettre l'implantation d'équipements publics rendus nécessaires pour l'accueil de futurs habitants mais aussi pour satisfaire les besoins des populations actuelles du quartier Guilhermy et Saint Simon. L'OAP identifie les secteurs pour la réalisation d'équipement publics. D'autres équipements dont l'implantation peut être intégrée à des bâtiments à usage d'habitat ou économiques peuvent être réalisés.
- **Equipements existants :** Il s'agit aussi de définir des orientations concernant la desserte de la base de loisirs de la Ramée depuis Eisenhower. L'accessibilité de cet équipement communautaire structurant à l'échelle de l'agglomération doit être confortée et qualifiée. Il s'agit aussi de préciser les conditions d'implantation d'un nouvel équipement à terme sur ce secteur.
- **Principes patrimoniaux et paysagers :** Sur un territoire qui connaît une dynamique de développement et d'urbanisation soutenue, il s'agit de proposer une alternative à la densification urbaine à travers la mise en place d'une structure paysagère pérenne qui définisse des principes de développement et de composition urbaine de Guilhermy. Les pourtours de l'infrastructure de transports en commun sont le support de la création d'une nouvelle trame paysagère. Cet espace ouvert pourra être le support d'aménagements légers. L'ensemble de ces programmations doit permettre de maintenir l'identité de faubourg le long du chemin de Guilhermy. Enfin le long de la rocade Arc en ciel, il convient de préserver des terrains afin d'y encadrer la constructibilité, notamment autour de la future infrastructure VCSM, et d'éviter un front urbain bâti continu. Un schéma directeur réalisé par la communauté urbaine précisera ces principes d'aménagement, leur qualification gabarits et nature (publics, privés...).

Principes de composition urbaine

- **Maillage** : le maillage ainsi que les conditions de desserte doivent être confortés préalablement à l'engagement ou à la poursuite de l'urbanisation du secteur Guilhermy. Les voies à conforter ou à créer sont :
  - soit repérées par le présent schéma de l'OAP en identifiant les voiries à réaliser ou à conforter
  - soit par l'institution d'outils réglementaires de type « emplacement réservé » ou « servitude pour voirie. Le désenclavement du secteur, grâce à la création d'une voie depuis le chemin de Guilhermy et la servitude qui lui est liée, est un préalable à l'urbanisation de ce secteur car représentant l'une des composantes majeures du projet. Le positionnement de cette voie impactera le moins possible les parcelles privées limitrophes sur lesquelles un habitat de type individuel groupé et intermédiaire est privilégié. Il est souhaitable que l'urbanisation de ce sous-secteur intervienne après celui des parcelles de l'impasse Las Brugues dont le désenclavement est prioritaire du fait de la réalisation d'équipements publics.
  - Afin de ne pas augmenter les conflits d'usages sur la route de St Simon, certains accès identifiés initialement sont supprimés. Le chemin de Licard et surtout Guilhermy ont vocation à assurer la desserte du secteur.

Principes de composition urbaine

- **Principes de traitement des espaces partagés :** La création d'espaces publics est un enjeu important de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'identification de trames vertes au sein de l'OAP constitue un des éléments de composition du projet. Elles permettent l'implantation d'aménagements publics à l'échelle du quartier. Elles sont associées à la requalification de voies anciennes ou nouvelles pour caractériser les espaces publics.
- **La création d'un nouvel espace à dominante piétonne en lien avec le groupe scolaire** est à réaliser depuis le chemin de Guilhermy, l'impasse de Las Brugues étant insuffisante dans son dimensionnement actuel.
- **La création de voiries et réseaux est rendue nécessaire pour le développement urbain du secteur,** répondre au déficit d'équipements existants et favoriser l'accès modes doux aux équipements publics et aux transports en commun.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Principe d'intensité faible : de 0 m à 12.50 m environ**
- **Principe d'intensité moyenne : de 0 m à 18.50 m environ**
- **Principe d'intensité forte : de 0 m à 25 m environ**

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

Orientations programmatiques

Programme prévisionnel estimatif :

- Une diversité de logements (privés, sociaux, location, accession) et de typologies sera recherchée.
- Une production tertiaire de certaines activités et services d'environ 10 ha.
- Au moins un groupe scolaire, et un autre équipement à terme.
- Une voie nouvelle permettant le désenclavement de la partie sud de l'OAP Guilhermy, et prolongeant l'impasse Deloume et la rue Simone Signoret avec un débouché sur le chemin de Licard.
- Une extension de l'emprise de l'OAP dans son angle Nord-Ouest permettra de développer et qualifier l'entrée vers la base de loisirs de la Ramée et le golf.
- Un confortement de la vocation d'habitat dans le secteur compris entre l'impasse de Guilhermy et le chemin de Guilhermy devra permettre d'éviter le développement et l'implantation d'activités devant trouver une localisation préférentielle autour de l'avenue du Général Eisenhower.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les voies actuelles doivent être localement requalifiées mais aussi complétées** par la réalisation de voies nouvelles afin de permettre la desserte des secteurs résidentiels existants et à venir. C'est le cas de l'impasse Harchenko depuis le chemin de Guilhermy ou encore la desserte nouvelle de la rue Simone Signoret et Tino Rossi depuis le chemin de Licard. Concernant les secteurs d'urbanisation futurs actuellement non desservis, il est donc programmé de réaliser des voiries de desserte adaptées. Ces voies ont vocation à desservir principalement les futurs secteurs d'habitat. Elles n'ont pas de fonction de transit au-delà du quartier. Parmi ces voies nouvelles, la création du prolongement de l'impasse Las Brugues vers le chemin de Guilhermy est rendue nécessaire. La réalisation de cette voie sera réalisée en cohérence avec le projet de bus en site propre dans une logique de compacité des infrastructures. En liaison avec celle-ci, un nouvel accès est programmé vers le giratoire existant de la VCSM. Son implantation et son emprise seront définies ultérieurement afin de ne pas impacter directement les bâtiments des activités économiques existantes, et de ne pas obérer leur maintien sur site.

  Il convient de souligner que le projet de réalisation de la voirie VCSM du Conseil Général, dans son traitement et son insertion actuelle, ne constitue pas une voirie de desserte du secteur de Guilhermy. La réalisation d'une infrastructure à terme en tant que liaison entre Cugnaux et Toulouse doit être préservée, et est intégrée dans l'OAP sur les bases du dossier. L'OAP permet d'identifier à ce stade les enjeux de maillage nécessaires à la réalisation de cette voie vers le boulevard Eisenhower, mais à moyen terme. Des évolutions seront possibles et un principe de réservation sera à définir sur ce secteur dans le cadre de la réalisation du schéma d'aménagement.

Orientations paysagères

- **Le canal Saint-Martory sera préservé et mis en valeur** en limitant toute possibilité de construction de bâtiment ou d'aménagement entraînant une forte minéralisation des sols ou touchant aux espaces de pleine terre. Des interventions visant à conforter la trame paysagère par des plantations sont admises dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble.
- **Les formes urbaines, à proximité du chemin de Guilhermy, devront participer au maintien d'une trame de faubourg**, particulière à ce secteur, et constituant son identité. La constructibilité sera encadrée. Un paysagement ou un maintien des espaces verts est souhaité. Le canalet du ruisseau le long du chemin de Guilhermy doit être protégé : il peut faire uniquement l'objet d'aménagements ponctuels visant à conforter les espaces publics et/ou les plantations. Sa fonction hydraulique est à maintenir.
- **La porte d'entrée de la base de loisirs de la Ramée est qualifiée en maintenant une trame verte** où seule sera admise la réalisation d'équipements rendus nécessaires à la réalisation d'un équipement public. Des perméabilités visuelles sont à maintenir dans tous les cas.
- **Un projet d'ensemble « plan paysager » devra être réalisé sur l'ensemble des terrains destinés à être urbanisés** afin d'en souligner la cohérence d'ensemble. Les alignements d'arbres remarquables intégrés au projet d'ensemble seront préservés.
- **La trame bocagère identifiée (secteur de Las Brugues) est à maintenir ou à reconstituer**. Tout impact direct ou indirect devra faire l'objet d'un plan paysager de détail précisant l'impact éventuel et les mesures compensatoires prévues.
- Les éléments relatifs au patrimoine bâti sont à préserver localement. Le classement en Elément Bâti Protégé (EBP) de la Demeure de Guilhermy fait partie intégrante du projet de l'OAP. Ainsi, les éléments bâtis et les espaces environnants et plantés sont à préserver pour cet ensemble situé impasse des Réfractaires et Maquisards.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voirie :

- De façon générale, **les voies en impasse seront évitées** de façon à limiter les enclavements. Un schéma d'ensemble sera réalisé. L'exécution des voiries peut être phasée.
- L'OAP intègre l'insertion de la VCSM voie routière, à savoir une voirie routière qui traverse mais ne dessert pas le futur quartier Guihermy.
- Dans un souci de cohérence de forme urbaine et de fonctionnement, **il est envisagé que certaines voiries existantes soient ponctuellement reconfigurées** afin de répondre aux nouvelles exigences de déplacement, en complément de celles mentionnées précédemment. Ponctuellement pour renforcer et mailler les voiries et/ou réseaux, des initiatives pourront être engagées par la collectivité.
- La création de carrefours d'accès en compatibilité avec le projet VCSM est rendue possible.
- **Une future voie de liaison prolongeant les voies Deloume et Simone Signoret est programmée** afin de désenclaver la partie sud de l'OAP Guilhermy. A ces fins, l'ensemble des parcelles situées à la fois entre la route de Saint-Simon, le rue Simone Signoret et le chemin de Licard et en continuité immédiate de la servitude permettant la création de ladite voie, sont à considérer comme non desservies en l'état. La réalisation d'une voie nouvelle de desserte est une condition à la réalisation de l'aménagement de la partie sud de l'OAP Guilhermy.

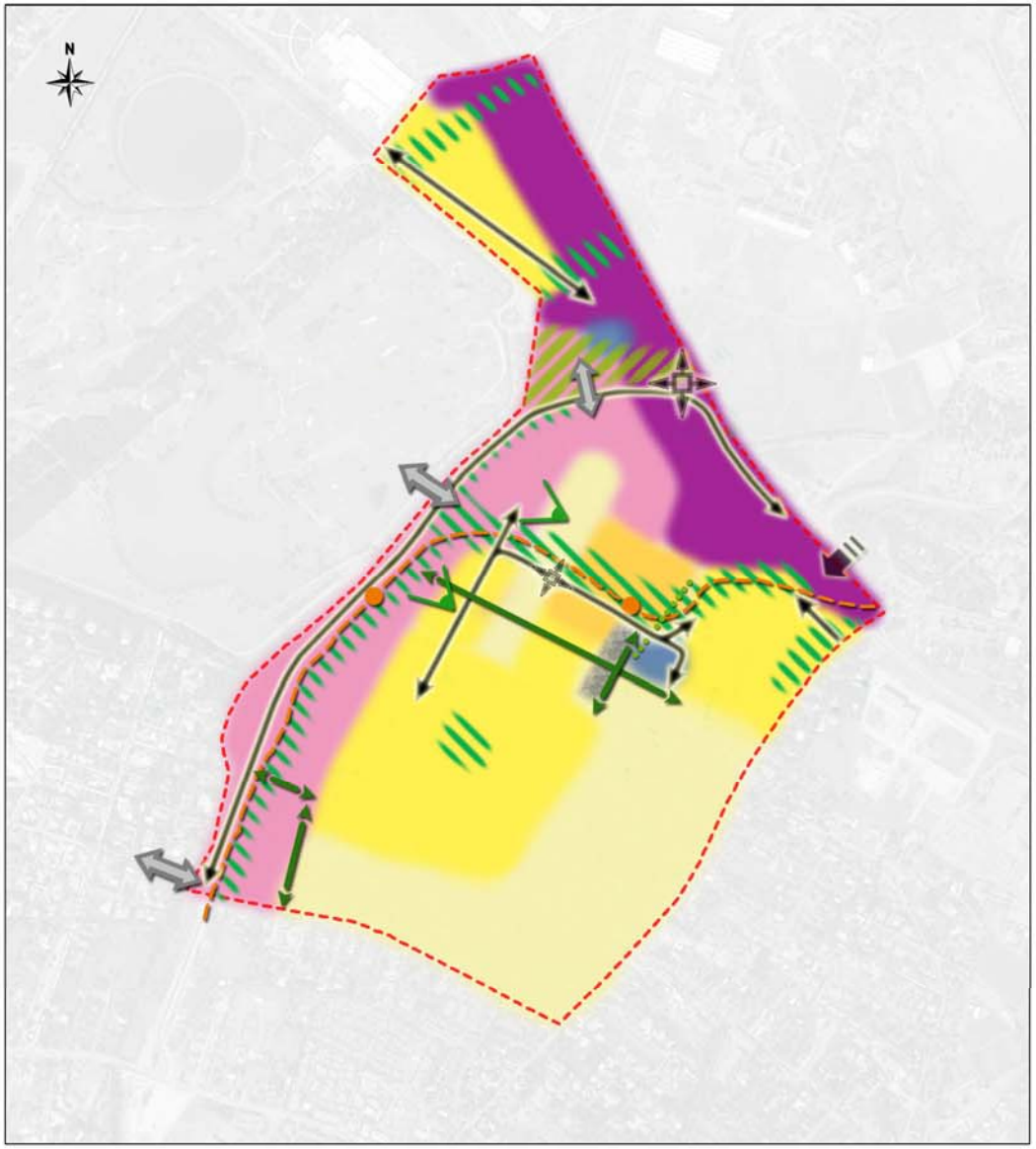
Réseaux :

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

Déplacements

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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

GUILHERMY

RAMASSIERS

22 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulous Métropole ;
- dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocartie locale de Toulouse ;
- entre l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Nord et la halte ferroviaire de la ligne C « Ramassiers » au Sud



Enjeux

- **Désenclaver et structurer le développement de ce territoire**
- **Conforter la centralité** en développant autour de la halte des Ramassiers un quartier mixte à dominante économique
- **Fixer les orientations permettant d'assurer les conditions de desserte** à travers la réalisation de la future Voie de Liaison des Ramassiers, le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Sud de la RN 124 et de la requalification des espaces publics du Nord de la halte des Ramassiers
- **Contribuer à l'amélioration du cadre de vie** en créant un nouvel espace vert structurant qui, articulé avec le projet d'infrastructure, permet de structurer l'entrée de ville
- **Proposer une offre tertiaire structurée** en accompagnement des zones d'activités et industrielles existantes, confortant l'implantation des activités existantes en lien avec le tissu de l'aéronautique
- **Intégrer une offre de logement** dans la continuité de celle existant sur Colomiers pour constituer un quartier de ville en lien avec le futur cours paysager
- **Assurer une dynamique de développement et de renouvellement urbains** afin d'éviter l'enclavement et maintenir une dynamique de développement sur ce bassin d'emploi structurant au niveau métropolitain

Objectifs

article L.151-7 du Code de l'urbanisme

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

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Désenclavement et confortement des accès** en intégrant les projets d'infrastructures au développement urbain. Le principe de confortement depuis la RN 124 se traduit par les liaisons établies vers celle-ci et dont l'implantation sera précisée au travers des études d'infrastructures relatives à l'échangeur de la Fontaine Lumineuse
- **Elaboration d'une logique de cohérence urbanisme / transport** autour de la ligne C, du programme de la Voie de Liaison des Ramassiers et de l'intégration de la ligne Linéo.
- **Création d'un parc urbain qui constituera l'espace central.** Il offrera un ensemble de circulations douces, et surtout, il facilitera les échanges entre les différents programmes envisagés et la zone d'activité aéronautique.
- **Urbanisation dans la continuité des tissus existants** impliquant une dominante économique dans le prolongement de la zone d'activité existante, et une dominante d'habitat en limite de Colomiers, rue Jean Séguéla. Le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée précisera les conditions d'urbanisation de ce secteur.
- **Recherche de projet qualitatif et ambitieux** en façade de la RN 124 et dans le périmètre d'influence du pôle de développement aéronautique.
- **Aménagement de nouvelles voiries** dans une logique de maillage et de raccordement au réseau existant de part et d'autre de la Ligne C.
- **Traitement de l'entrée de ville aux abords de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse** qui constitue l'un des trois échangeurs autoroutiers du secteur. S'il a vocation à être complété en terme de raccordement à la rocade, le boulevard à créer vers Colomiers deviendra un lieu de passage à vocation de vitrine urbaine. L'ensemble des abords qualifiera la relation au futur cours paysager. Dans ce cadre, la requalification complète des espaces publics desservant le Nord de la halte ferroviaire est rendu indispensable.

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : entre 0 et 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : entre 0 et 15,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : entre 0 et 30 mètres**

- **Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine**, des formes urbaines plus compactes sont privilégiées.

MIXITE FONCTIONNELLE :

- **Le principe de mixité fonctionnelle s'étend à l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement** dont l'implantation s'articule autour du projet de cours paysager et de la Voie de Liaison des Ramassiers. Les projets devront s'inscrire en compatibilité avec l'échelle du projet d'ensemble, avec création d'îlots de bureaux, d'habitat et de services qui constituent la dominante économique. Les activités artisanales classiques sont proscrites au droit du futur cours paysager et dans le secteur d'habitat en limite de Colomiers.

ECONOMIQUE :

- **Les implantations de bureaux se localisent autour de l'infrastructure de la Voie de Liaison des Ramassiers. L'implantation de commerces et services est privilégiée à proximité des bureaux** au regard des seuls besoins générés par l'opération. Ce secteur n'a pas vocation commerciale autre que celle d'une centralité de quartier. Les activités commerciales sont intégrées de façon préférentielle dans les programmes de bureaux. Il n'y pas d'activités commerciales dédiées.

HABITAT :

- En correspondance avec ces orientations, une zone d'intensification forte est créée sur le secteur de mixité fonctionnelle côté Ouest de l'OAP. Les opérations à majorité d'habitat collectif et intermédiaire constituent la dominante de ce secteur. Sur le secteur à vocation d'habitat d'intensification moyenne, les typologies intermédiaires et les petits collectifs constituent la dominante. Très ponctuellement, certaines émergences seront admises au regard des orientations générales issues des documents du plan de masse de la ZAC.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- Sur l'actuel hameau de Fleurance, l'enjeu consiste à assurer la desserte Nord de la halte ferroviaire. Un projet global de renouvellement urbain est ainsi porté au travers de la ZAC.

  Au sein des lots privés à destination d'habitat, 25% ou plus d'espaces verts de pleine terre seront demandés

SERVICE PUBLIC :

Un équipement structurant dépassant le rayonnement et l'influence du quartier peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec les autres principes et conditions d'aménagement du plan masse de la Zone d'Aménagement Concertée.

Orientations programmatiques

PROGRAMME PREVISIONNEL ESTIMATIF :

- **Création d'une offre de bureau structurée et attractive** au plus prêt du bassin d'activité aéronautique du secteur.
- Volonté d'une **mixité programmatique**: intermédiaire, collectif pour le secteur à vocation d'habitat.
- Dans le secteur à dominante économique et dans le périmètre de sursis à statuer de « la Fontaine Lumineuse », les nouvelles implantations classiques à vocations artisanales ou commerciales sont interdites, à l'exception de celles existantes ou compatibles avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée.

STATIONNEMENT :

- **Tous les parkings de surface seront à traiter comme des parkings urbains avec plantations d'arbres.** La réalisation de parkings en ouvrage ou enterrés constitue la dominante en matière d'offre de stationnement pour les lots à destination tertiaire.
- **Des équipements tels que les parkings silos ou autres dispositifs peuvent être réalisés au sein de l'opération**, en particulier pour les opérations privées de bureau.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- Les liaisons et les espaces partagés favorisent dans leur ensemble :

  - l'animation de la centralité du parc urbain en permettant les circulations et les échanges entre la halte ferroviaire et le pôle aéronautique.

  - la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement en créant une offre autour des nouvelles voies.

- Le projet urbain s'articule autour de la réalisation de la structuration du Nord de la halte ferroviaire. La mise en oeuvre d'une voie de bouclage est rendue nécessaire pour éviter l'aboutissement en impasse. Un espace public sous la forme d'un parvis est à créer en accompagnement.
- Le parc urbain central du secteur des Ramassiers est un élément structurant du territoire. La création d'espaces verts y est privilégiée. Des aménagements ou des constructions d'impact modéré liés aux déplacements, aux loisirs et aux équipements publics en lien avec l'animation de cet espace y sont possibles. Le parc urbain devra s'étendre de manière à intégrer les infrastructures routières indispensables à l'aménagement de ce secteur.
- La structuration d'un parvis au Nord de la halte ferroviaire est rendue nécessaire afin de favoriser l'accessibilité à cette halte ferroviaire et de la sécuriser. Son gabarit est de nature à impacter les terrains privés limitrophes, et en particulier le hameau de Fleurance. Une démarche spécifique de renouvellement urbain est à engager en ce sens.

Orientations paysagères

- **Le parc central linéaire unifie et organise l'ensemble du projet.** D'une surface d'au moins 1 hectare, il est le support d'aménagements liés aux ensembles publics tels que le stockage des eaux pluviales, les circulations modes doux... L'ensemble compose une séquence paysagère qui ponctue les pieds de coteaux. Le cours paysager permettra de préserver une partie des espaces ouverts préexistants, et sera le support d'espaces publics répondant aux usages de l'urbanisation.
- **Il sera recherché la création d'un cadre végétal depuis la RN 124 vers le cours paysager.** Ceci permettra notamment de maintenir la perpspective visuelle et paysagère vers la halte ferroviaire depuis l'axe central du parc.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voirie :

- **Le schéma d'ensemble identifie la globalité des projets portés par Toulouse Métropole**, et principalement :
  - **la réalisation de la Voie de Liaison des Ramassiers dans sa complétude**, l'insertion d'un transport en commun, l'ajustement de la voie de desserte située à l'Ouest afin d'implanter un parc public au centre du projet
  - **le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse**, avec reconfiguration du carrefour Escola en limite Nord du parc urbain
  - **la requalification et la création d'une voie de desserte au Nord de la halte des Ramassiers**
- **La Voie de Liaison des Ramassiers ainsi que le parc central sont le support de liaisons** depuis la halte des Ramassiers vers la zone d'activités de part et d'autre de la RN 124.
- **Les giratoires existants sont requalifiés afin de conforter la desserte de la rocade.** Un accès secondaire est créé depuis la rue Jean Ségéula afin de desservir une nouvelle zone d'habitat.

Réseaux :

- **L'assainissement alternatif aérien** privilégie une implantation dans le parc avec noues et bassins d'orage avant renvoi vers le réseau existant.

Déplacements

Le projet s'inscrit dans une programmation d'équipements et de réseaux structurants à l'échelle métropolitaine visant à désenclaver le secteur et créer un nouveau maillage entre Colomiers et Toulouse.

- **L'échangeur de la Fontaine Lumineuse** doit permettre de rétablir et accompagner le développement de cette zone en assurant au travers du projet de territoire un accès à la RN 124.
- **La réalisation de la ligne LINEO au Nord de la Zone d'Aménagement Concertée** partcipe à l'amélioration du système de transport en commun existant.
- **La réalisation du TCSP Voie de Liaison des Ramassiers**, avec rabattement vers la halte des Ramassiers, permet d'assurer la desserte et le désenclavement du secteur.
- **Les circulation au sein du futur parc** viennent compléter et qualifier ces aménagements.
- **Les études actualisées liées à la réalisation de la voie de liaison des Ramassiers et le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse** sans obérer la création d'un cours paysager, impliquent la modification des servitudes qui y sont liées.

Principes et conditions d'aménagement de la zone



PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

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

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

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

principes de traitement des espaces partagés

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

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