

PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

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

5C - OAP intercommunales

**5C3 - OAP Cugnaux / Villeneuve-
Tolosane**

Sommaire

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

5C - OAP intercommunales

5C3 - OAP Cugnaux / Villeneuve-Tolosane

Pé d'Estèbe - Belle-Enseigne



Situation

14 ha

Le périmètre se situe sur les communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane. Il recouvre respectivement environ 6 et 8 hectares. Il est délimité au nord par le chemin de Maurens puis au-delà la route de Plaisance ; au sud, l'impasse de Densus, à l'ouest, le canal de St Martory et à l'est, le chemin des Mailheaux et le boulevard de Maurens

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en valeur le paysage
- 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

Intégrer l'équipement intercommunal de gendarmerie

Le projet de développement urbain de ce secteur est positionné à cheval sur les limites communales de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane.

Il s'organise autour du projet d'équipement public intercommunal de regroupement de gendarmerie. Cet équipement public représente une superficie d'environ 20 000 m². Une partie est dédiée au service et une autre partie est dédiée à l'habitat puisqu'il comprend des logements de fonction. De part ses contraintes programmatiques et fonctionnelles, cet équipement n'est pas soumis aux éléments relatifs à la mixité fonctionnelle et sociale, composition paysagère, déplacements, stationnement, et phasage en particulier. Des moyens opérationnels de radio télécommunication pourront être réalisés dans les limites de l'emprise de la gendarmerie.

Pour s'intégrer au quartier, ce projet nécessite la création d'une voie nord-sud reliant le chemin de la Cloche à l'impasse de Densus. Cette voirie permet ainsi de desservir l'équipement public ainsi que l'ensemble des lots à urbaniser de part et d'autre de celui-ci. La voirie principale est positionnée au droit des constructions futures. Elle est donc mise à distance de l'urbanisation existante.

Le projet garantit une desserte par des voiries adaptées aux besoins du secteur par l'avenue de Mailheaux et le boulevard de Maurens. Il prévoit notamment la requalification de l'impasse Densus, le chemin de la Cloche et à terme le lien vers l'avenue de Plaisance.

Cet équipement intercommunal de gendarmerie participe de la diversité, de la mixité et de la qualité de l'habitat du projet urbain d'ensemble.

Assurer l'insertion urbaine et paysagère du quartier

Le projet d'ensemble vise à intégrer au mieux les futurs aménagements au tissu urbain existant tout en s'appuyant sur les structures paysagères présentes.

Un des objectifs est de mettre en valeur les haies et l'écoulement des eaux existants du Larramet. Il s'agit ainsi de prendre en compte les principaux enjeux environnementaux (friche en cours de boisement et corridors). En tant qu'espace ouvert, ces espaces non construits sont peu clôturés.

Plusieurs espaces ouverts sont à préserver de l'urbanisation. Ils sont identifiés et conservés. Ils constituent des espaces libres de toutes constructions.

Leur positionnement ou dimensionnement permet d'insérer des ouvrages secondaires de gestion hydraulique des eaux pluviales (noues drainantes, espaces de rétention intermédiaires...). Des espaces à usage agricole (potagers, production agricole pépinière...), circulations douces pourront localement y être admis.

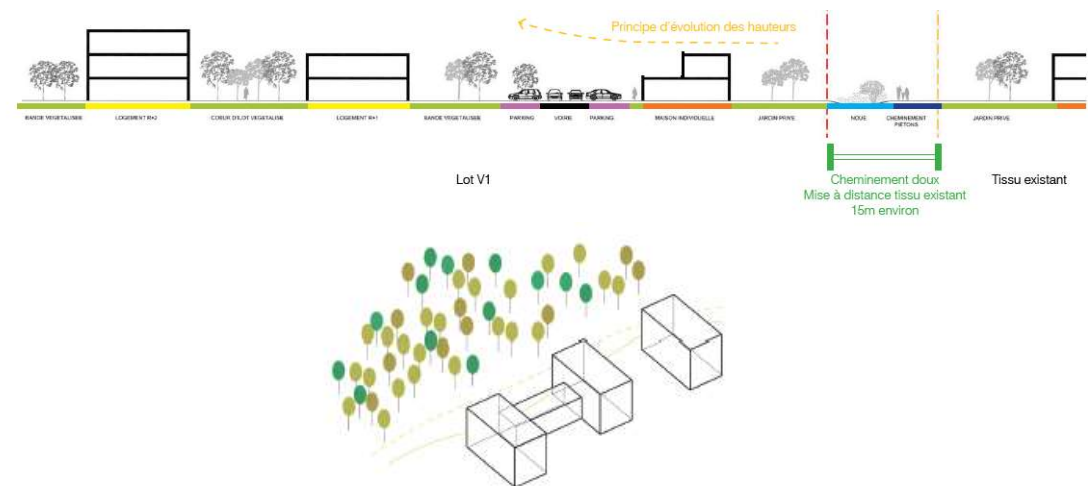
Diversifier les ambiances, marquer des gradations urbaines, structurer le quartier autour des espaces ouverts libres de construction

Le plan d'ensemble est organisé en plusieurs bandes successives orientées sud-ouest et développées perpendiculairement à l'urbanisation existante. Elles correspondent à différentes séquences, décomposées en lots à bâtir.

Le projet se caractérise par une gradation des hauteurs et de la densité bâtie à partir de de l'urbanisation existante et s'élevant au fur et à mesure qu'on s'en éloigne.

Le projet de gendarmerie ainsi que les autres lots s'insèrent dans cet ensemble. La majorité des lots sont ainsi implantés entre la future voie de desserte et une bande non construite pour préserver le Larramet et ou anticiper les enjeux de gestion (écoulement des eaux de surface, environnement, circulations douces...) le long de l'urbanisation existante une bande de plus de 10 mètres est ainsi fixée.

Le secteur aura pour vocation principale la réalisation de logements. Les typologies et formes d'habitat seront variées mais adaptées au contexte du projet. Les constructibilités admises seront celles d'habitat intermédiaire, de petits collectifs et d'habitats individuels à dominante groupés.



Au droit des espaces ouverts, les bâtiments seront disposés de manière à optimiser et développer les vues sur le paysage. Il conviendra d'optimiser les perméabilités

visuelles avec les espaces privés et publics.

Proposer un développement complémentaire aux opérations du tissu pavillonnaire

La composition urbaine vise à mettre en œuvre un développement alternatif à la maison individuelle sous la forme d'un aménagement d'ensemble développée en macro-lots.

Le travail sur la typologie d'habitations individuelles exprime un des enjeux importants du projet : concilier une proportion d'habitat individuel avec une certaine densité dans une logique de maîtrise des consommations foncières et de maintien des espaces ouverts libres de toute construction.

Dans cette logique les façades principales seront orientées vers l'espace public. Les constructions d'habitat rechercheront à développer un alignement en particulier au niveau des angles de la voirie principale (voir illustration et graphique OAP).

Ponctuellement, au sein des lots, des programmes intermédiaires et collectifs pourront être réalisés sans pour autant générer de trop fortes co-visibilités avec les maisons individuelles.

Au droit de l'urbanisation existante se développeront une des formes urbaines liées à l'habitat individuel. Le projet vise en outre à créer les conditions d'appropriation du quartier et de sa lisibilité. La rue et le seuil de l'habitation sont autant d'éléments permettant un adressage simple et une limite claire entre l'espace public et l'espace privé.

Les balcons, loggias, terrasses constituent le prolongement extérieur des logements. Dans un cadre tel que celui de Pé-d'Estège ouvert sur les espaces agricoles, une attention doit être apportée à la conception de ces espaces.

Des protections solaires peuvent être demandées en fonction des orientations. Les sous-faces de ces éléments en saillie vues depuis les espaces publics seront traitées. Ci-dessous, une illustration de volumétrie traduisant ces orientations d'aménagement sur le site entre la future voirie et l'urbanisation existante.



Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Principes des vocations

Secteur à dominante d'habitat : les logements constituent la dominante du projet. Ils se développent sur les communes de Cugnaux et de Villeneuve-Tolosane au regard des recommandations spécifiques à chaque secteur de construction et leur niveau d'intensité. Le secteur se décompose en cinq à six lots à bâtir soit environ 2-3 lots sur Cugnaux (environ 12 000 à 16 000 m² de surface de plancher) et 3 lots sur Villeneuve-Tolosane (environ 10 000 à 12 000 m² de SP). Cela représente aux alentours de 2,5 ha à urbaniser sur chacune des communes hors gendarmerie et 300 à 400 logements (hors projet de gendarmerie).

Secteur à dominante économique qui pourra accueillir ponctuellement une offre servicielle pour les salariés

Secteur à dominante de service public : l'équipement public intercommunal de regroupement de gendarmerie constitue un des éléments fort du projet puisqu'il se situe à cheval sur le périmètre des deux communes pour une superficie d'environ 2 ha. Le programme est constitué par des logements de fonction d'une part et des équipements spécifiques liés à son fonctionnement d'autre part.

Secteur à dominante naturelle : le parc représente un espace paysager important pour le projet d'ensemble. Des aménagements légers permettant de mettre en valeur le site dans sa dimension naturelle et agricole sont envisageables.

Les activités liées directement ou indirectement à des fonctions agricoles peuvent être présentes sur le site et dans ses abords en cohérence avec les enjeux environnementaux.

Principes de traitement des espaces partagés

Les aménagement des espaces communs privés à l'intérieur des lots à bâtir devront être qualitatifs.

Les cœurs d'îlots seront travaillés de manière à offrir aux habitants des espaces agréables. Des aménagements paysagers sont donc recommandés. Les espaces verts fractionnés sont à éviter pour privilégier des espaces verts communs plus qualitatifs permettant d'être le supports d'espaces partagés.

Les surfaces minéralisées de voirie, de stationnement et de cheminements ne doivent pas être traités avec des matériaux d'un registre routier et urbain composé uniquement de bordure et d'enrobés.

Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

L'expression architecturale des façades participera de l'ambiance du quartier et doit répondre à plusieurs objectifs :

- donner une image contemporaine différente de l'habitat pavillonnaire classique ;
- réaliser des façades en relation avec l'orientation et la nature des espaces publics ;
- considérer toutes les façades comme nobles et principales. Privilégier des espaces extérieurs diversifiés en fonction de chacun des niveaux (espaces verts, terrasses, balcons, toitures terrasses...).

Les occultations extérieures constitueront une surface importante de la façade et devront être conçues comme des éléments structurants de l'architecture. Les volets ou persiennes coulissants ou battants sont souhaités. Les persiennes situées au nu extérieur du balcon présentent l'avantage de protéger celui-ci de l'ensoleillement d'été et donnent le caractère d'une pièce extérieure

Le traitement des façades et des toitures n'est pas contraint par l'utilisation de matériaux et de teintes imposés. Cependant, il faudra éviter un échantillonnage d'éléments hétéroclites et préférer des matériaux simples et sobres. Les matériaux utilisés devront avoir une forte valeur qualitative, une bonne tenue dans le temps, c'est-à-dire éviter des matériaux salissants.

Les matériaux naturels, dont les teintes s'associent facilement, sont à privilégier. Ceci permet d'obtenir une variété de teintes tout en garantissant une cohérence entre elles. L'utilisation de la couleur devra mettre en valeur la volumétrie de la construction, le dessin de la façade. En revanche elle ne doit pas avoir une fonction de « maquillage ».

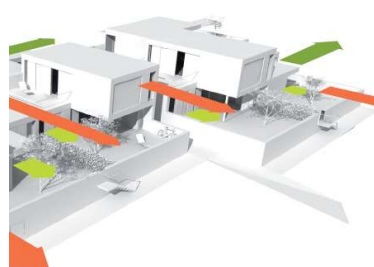
La toiture constitue une partie essentielle du travail de conception architecturale. Cette « cinquième façade » est d'autant plus importante dans une logique de composition graduée de la volumétrie des bâtiments. Les toitures des constructions doivent donc être traitées avec une attention particulière :

- soit en terrasse accessible réalisée en dalle sur plot, en caillebotis ou en terrasse jardin ; soit en toit terrasse inaccessible. Les toitures des étages bas parce qu'elles sont visibles doivent être traitées qualitativement en les végétalisant par exemple. Tous les dispositifs techniques devront être intégrés au mieux et invisibles depuis le haut (locaux techniques, centrales de traitement d'air, grilles, cheminées, édicules d'ascenseurs...). Le traitement des gardes-corps devra faire l'objet d'une conception soignée et détaillée au même titre que des éléments de façade.

- soit en toiture à pentes avec un traitement contemporain. Ce type de toiture correspond aussi très bien à cette échelle de projet plus réduite. La toiture sera conçue dans un registre de type d'écriture architecturale contemporaine.

Afin de singulariser les bâtiments collectifs par rapport à l'habitat individuel et intermédiaire, les toitures à quatre pentes sont à éviter.

Les illustrations suivantes traduisent les orientations recommandées :



En synthèse, l'ensemble de ces illustrations de références architecturales et principes constructifs peuvent être intégrés dans une logique de rationalité et d'économie de projet. Il peut très bien être proposé un traitement unitaire à l'échelle du lot ou par grande typologie de logements.

Composition des angles : Au niveau des angles des lots, il convient de tenir l'alignement aux voiries et/ou aux emprises publiques. Ces éléments sont localisés dans le schéma figurant au graphique de l'OAP par le « principe de composition des façades urbaines ». Le traitement esthétique des façades, particulièrement dans ces angles, devra faire l'objet d'une grande attention architecturale (rythme des balcons et loggias, épannelage et décrochés...).

Typologie des logements

Les logements intermédiaires et les petits collectifs seront travaillés afin d'offrir aux habitants une certaine qualité de vie dans le logement individuel, tout en conciliant les attentes de densité liées à ce type d'habitat. Ils offriront des prolongements extérieurs sous forme de balcons, terrasses ou de loggias.

Les bâtiments collectifs ayant une trame épaisse générant de longs couloirs et des logements majoritairement mono-orientés ne sont pas acceptés.



Les logements individuels groupés à partir du « deux pièces » devront avoir une double orientation ou une orientation sud et bénéficier d'un prolongement extérieur suffisant (balcon, loggia, terrasse). Ils seront organisés (voir illustration) de façon à ouvrir des vues sur le lointain, des cadrages vers les espaces extérieurs. Une programmation de logements majoritairement traversants ou d'angles sera développée au sein de chacun des lots. Les petits appartements orientés mono-orientés nord évités.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Ce secteur de projet se base sur un principe d'épannelage de l'altimétrie des bâtiments. Les hauteurs sont peu élevées à proximité des habitations existantes et augmentent progressivement lorsque l'on se rapproche de la future voirie.

Le graphique illustre ce principe en différenciant deux zones :

Le secteur d'intensification faible autorise des constructions jusqu'à 8 mètres au regard de dispositifs techniques liés à l'intégration des stationnements, la réalisation de vides sanitaires ou autres orientations techniques répondant aux enjeux de l'OAP. Sur ce secteur la forme urbaine dominante reste la maison individuelle avec un étage maximum sans comble aménageable.

Le secteur d'intensification moyenne autorise des constructions jusqu'à 13 mètres.

Pour les constructions en limites séparatives, il faudra implanter le bâtiment en recul ou minorer la hauteur à R+1 (soit 7m ou 7,50m) pour éviter les vues sur les habitations voisines.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'insertion urbaine aux regard des projets environnants. Un projet pourra être refusé s'il ne respecte pas ces prescriptions. Concernant les implantations à la limite de l'emprise de la gendarmerie, il ne sera pas réalisé d'ouvrages facilitateur d'escalade des clôtures et les constructions devront respecter un recul de 3m minimum par rapport à la clôture de la gendarmerie.

Concernant la gendarmerie les constructions voisines devront respecter une certaine gradualité de hauteur afin d'éviter des vues directes et plongeantes sur l'emprise gendarmerie notamment sur les zones de services.

Dans une logique de cohérence, il est souhaitable d'implanter une construction en limite séparative si un bâtiment existant est déjà positionné sur le lot voisin.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

La maison du Chemin de la Cloche (localisée par un point rouge sur le graphique) doit être préservée pour son caractère de patrimoine d'intérêt local.

La mise en valeur de la chênaie issue d'une friche agricole perpendiculaire au canal Saint-Martory fait partie intégrante du projet d'ensemble. Son emprise est identifiée dans l'OAP graphique.

Les haies existantes issues des anciennes activités agricoles sont incluses dans les espaces ouverts identifiés dans l'OAP graphique.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Le secteur de projet se trouve en limite d'une trame verte. Ce corridor écologique est intégré à la composition d'ensemble du projet.

Cette zone est préservée de l'urbanisation et représente une surface de près de 3 hectares dans le périmètre d'ensemble.

Cet espace ouvert paysager a pour objectif de conserver le caractère naturel du site. La chênaie dans sa partie centrale doit être préservée.

Dans ses abords, des aménagements légers et adaptés sont envisageables pour répondre aux besoins de circulation (voie verte) et d'irrigation (noues, bassins...).

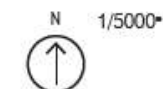
Certaines parcelles peuvent avoir un usage agricole ou de loisirs tels que des jardins partagés ou la mise en place d'un éco-pastoralisme. Ce travail doit se faire en cohérence avec le projet d'aménagement. La coupe ci-après illustre l'organisation possible de cet espace.



Le secteur de projet est bordé par le fossé mère du Larramet. Ce dernier représente une trame bleue dont les abords immédiats ne sont pas constructibles. Ce linéaire est intégré dans un espace plus large constituant une voie verte dédiée aux modes de déplacements doux.



COMPOSITION PAYSAGÈRE



Légende :

- Périmètre secteur de projet
- Principe de coeur d'îlot végétalisé en pleine terre (25 % unité foncière minimum, y compris jardins privés) avec plantation d'arbres de hautes tiges
- Principe de percées visuelles
- Chenaie à conserver
- Clôtures type I donnant sur voirie** : Hauteur max. 1,60 m constituées soit par une grille, un grillage ou un dispositif à clairevoie, soit par un mur bahut h=0,40 m max. surmonté par une grille, un grillage ou un dispositif à clairevoie.
- Clôtures type II donnant sur espaces publics paysagers** : Hauteur max. 1,60 m constituées par un barreaudage bois ou ganivelle ou grillage sur poteaux bois.
- Clôture type III entre les lots** : Hauteur max. 1,60 m constituées par une ganivelle ou un grillage simple sur poteaux bois (panneaux rigides interdits).
- Clôture gendarmerie** : conforme aux demandes de la gendarmerie (à préciser).

Nota : Clôture de type III exigée uniquement dans le cas de deux programmes distincts.

Les risques et nuisances

Les activités agricoles envisageables sur les espaces ouverts paysagers devront privilégier le traitement naturel des cultures et limiter l'utilisation de pesticides.

Afin de prendre en compte la zone d'aléa faible inondation mentionnée à l'étude d'impact, la réalisation de vides sanitaires peut être proposée sur certains secteurs de la zone d'habitat. Dans cette même zone d'aléa, les voiries et stationnements seront réalisés au niveau du terrain naturel. Cette zone d'aléa figurera dans les fiches de lots.

Le confort climatique

Les logements respecteront les normes en vigueur et seront conçus pour répondre à la Réglementation thermique. Ils feront l'objet au moins d'une certification E+ C-, niveau E2C1, qui impose une performance environnementale accrue en terme de choix de matériaux et de qualité intérieure des matériaux. Des certifications spécifiques imposant des meilleures performances acoustiques et/ou sur le confort d'été seront recherchées.

Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions dans les opérations d'ensemble, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées et les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.

Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'est et à l'ouest et horizontales au sud.

Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation nord/sud.

Les espaces verts et les espaces libres de toute construction doivent être préservés pour minimiser les îlots de chaleur, ce qui est fondamental pour le confort d'été des habitations. Pour ces raisons la définition d'espaces de pleine terre végétalisés au sein de chacun des lots est recherchée. Ils constituent au moins 25 % de chaque lot d'habitat (hors gendarmerie). Leur localisation est identifiée à la planche de composition paysagère. Très ponctuellement des bâtiments pourront y être intégrés

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

La requalification et la création de voiries doit permettre la desserte du site par les lignes de bus.

La connexion d'une voie nouvelle vers la ligne bus en site propre depuis la route de Plaisance est à prendre en compte afin de ne pas obérer la réalisation de maillage à terme.

Déplacements modes doux

Le schéma de circulation s'appuie sur un certain nombre d'usages existants à intégrer au projet de quartier.



Le long du Larramet



Le long du Canal

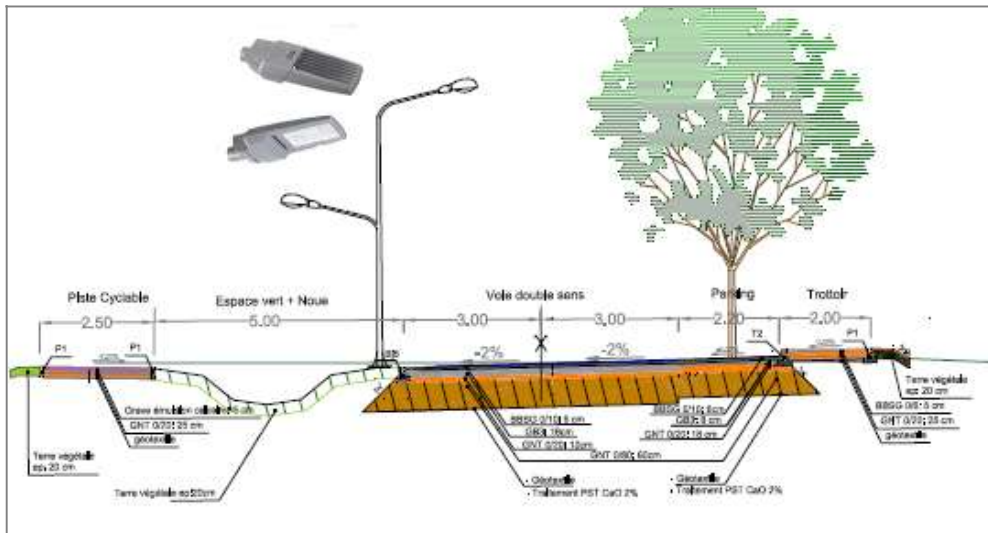


Vers le bois de Rachety

En dehors du périmètre de projet le long du Canal St Martory, Toulouse Métropole porte un projet de circulation Nord-Sud de Frouzins à Toulouse.

Au sein de l'OAP, il est proposé un axe de circulation Nord/Sud le long du Fossé-mère du ruisseau Le Larramet. Son positionnement nécessite une mise à distance vis à vis des habitations existantes et permet de développer quelques connexions avec les quartiers existants.

Les liaisons est/ouest seront assurées : soit via des cheminements au travers des espaces paysagers soit par la réalisation de trottoirs, voies de liaisons vertes normées. Ces liaisons garantissent l'accès aux futurs lots et permettront de relier les équipements tels que le parc et le bois de Rachety.



Les stationnements en RDC auront une hauteur sous plafond minimum de 3m, afin d'offrir la possibilité, à terme, d'une évolution en relation avec les logements et les besoins des habitants. L'enveloppe de ces espaces fera l'objet d'un soin particulier. Un travail est demandé sur des matériaux pérennes alliant des questions techniques (ventilation naturelle, dispositif anti-intrusion), à des questions esthétiques (intégration au dessin général de la façade). Un stationnement en rez-de-chaussée sans traitement qualitatif ne sera pas accepté.

Le stationnement ne sera pas autorisé dans les espaces à dominante naturelle et de pleine terre identifiés à la planche de composition paysagère intégrée à la présente OAP (cœur d'îlots végétalisés).

Les illustrations suivantes traduisent les orientations recommandées :



Il faudra donc trouver le bon équilibre entre ces deux types de stationnement pour garantir la qualité de vie des habitants et limiter l'impact sur la nappe phréatique.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

La desserte sera assurée principalement par le prolongement et les maillages des réseaux sous les voiries existantes et en particulier sous la future voie de liaison entre l'impasse Densus et le maillage de la Cloche.

Eaux pluviales

Un dispositif de gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'ensemble du projet est prévu et formalisé par un emplacement réservé.

Des dispositifs intermédiaires de gestion des espaces ouverts et espaces publics sont mis en œuvre afin de réguler les eaux pluviales de façon globale.

Au sein des lots à bâtir, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle. Si nécessaire, les débits de rejets pourront être fixés en discussion avec la collectivité au regard des projets et des études réalisées pour une gestion optimisée.

Les illustrations suivantes traduisent les orientations recommandées :



Réseaux secs

La desserte des réseaux secs sera assurée principalement par les aménagements liés à la voirie principale.

Phasage du projet

Ce projet urbain se décompose en plusieurs secteurs délimités en 6 lots à bâtir (hors gendarmerie) illustrés dans l'esquisse plan masse de l'OAP et ci-dessous.

Le phasage des opérations se déroulera en fonction de l'avancement des projets respectifs à chaque lot.

La priorité est donnée au projet de gendarmerie et à la réalisation des voiries principales.



Le développement urbain sera maîtrisé et échelonné dans le temps. Les orientations programmatiques sont à considérer comme des orientations globales pour chacune des communes et permettent de préciser le contour des lots. Elles pourront être ajustées au regards de conventions comme par exemple les Projets Urbains Partenariaux liés à la réalisation de chacun des lots.

A titre indicatif :

Villeneuve-Tolosane.

Lot V1 : environ 5400 m² SP pour une superficie de 10650 m² terrain

Lot V2 : environ 3765 m² SP pour une superficie de 11660 m² terrain

Lot V3 : environ 2720 m² SP pour une superficie de 7560 m² terrain

Cugnaux :

Lot C1 : environ 4315 m² SP pour une superficie de 9050 m² terrain

Lot C2 : environ 4550 m² SP pour une superficie de 6950 m² terrain

Lot C3 : environ 5110 m² SP pour une superficie de 10170 m² terrain

- Limites communales
- Périmètre de l'étude (env. 14,3 ha)
- C1 Ilots constructibles
- Gendarmerie
- Densité moyenne
- Densité faible

Des fiches de lots sont établies pour préciser les orientations urbaines. Elles constituent un document d'étude préalable hors PLUIH.

Schéma d'orientation illustrant les principes d'organisation urbaine



