



## 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**

**5C4 - OAP Toulouse / Launaguet**



## Sommaire

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

#### **5C - OAP intercommunales**

##### **5C4 - OAP Toulouse / Launaguet**

- Paléficat





## Situation

83 ha

Paléficat est situé en limite nord de la ville de Toulouse, ainsi qu'en partie sur la commune de Launaguet. Le territoire de l'OAP est situé dans le Territoire Nord de Toulouse Métropole, dans le quartier 9 de Toulouse. Ses limites sont : au Nord les terrains agricoles ; au Sud la rocade ; à l'Est l'Hers ; à l'Ouest le ru de Pichounelle. Il est composé de secteurs à vocation d'habitat, d'activités économiques (avec la présence d'une entreprise phare et innovante) et d'une desserte en transport en commun

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en valeur les paysages
- Mettre en valeur le patrimoine
- Mettre en valeur l'agriculture
- Lutter contre l'insalubrité
- Permettre le renouvellement urbain
- Assurer la production de logements
- Assurer le développement de la commune



## Enjeux et objectifs du projet

Paléficat conserve un patrimoine naturel, constitué d'espaces ouverts et de masses boisées. L'Hers et sa ripisylve (discontinue), délimitant le site à l'est et au nord, marquent la limite entre les communes de Toulouse et de l'Union. Ce territoire se caractérise par un tissu urbain relativement diffus, constitué d'habitations individuelles. Certains bâtiments présentent un intérêt patrimonial, tel que le Château de Paléficat. Des activités économiques sont également présentes.

Un réseau de voies de desserte limité et peu étendu (dans ses emprises et dans ses continuités) s'articule sur un axe nord/sud historique, le chemin de Virebent.

### Un territoire en évolution « qui supporte une urbanisation nouvelle » ...

Le territoire en évolution est désormais traversé par une infrastructure de desserte majeure (le boulevard Florence Arthaud) reliant la ville de Toulouse aux communes nord de l'agglomération. Cette infrastructure vient compléter « l'axe Virebent » et est le support d'un axe de transport collectif en site propre entre Toulouse et Launaguet.

Au nord du périmètre, un nouveau collège permet d'accueillir les élèves du secteur.

L'OAP doit permettre de soutenir le développement des communes de Toulouse et de Launaguet en encadrant l'urbanisation du secteur par l'élaboration d'un projet ambitieux en accord avec les enjeux du PCAET.

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

Le secteur se définit par une pression foncière dont le potentiel de renouvellement urbain doit être encadré, accompagné d'un maillage de voiries et de modes doux complémentaires à ceux existants, en tenant compte des équipements actuels du site, tant en infrastructures que superstructures.

### Les enjeux du projet

- Assurer le développement urbain**

Le projet permettra de répondre aux enjeux d'accueil de la population sur un territoire métropolitain maîtrisé et encadré.

- Encadrer les conditions de développement et les vocations du secteur**

Le développement et les vocations du secteur seront organisés avec l'existant. L'OAP permettra un développement du tissu existant dans le respect du patrimoine présent, des fonctions urbaines en place et des trames vertes et bleues, qui seront quant à elles préservées et confortées.

- Répondre aux besoins de renforcement des équipements**

Le projet permettra l'implantation d'équipements publics rendus nécessaires pour accueillir de futurs habitants. L'OAP identifie les secteurs pour la réalisation de plusieurs équipements publics dont à minima un groupe scolaire. Un équipement sportif pourra compléter les besoins liés au nouveau quartier.

- Définir des principes de composition urbaine en cohérence avec la préservation du patrimoine bâti et paysager à conserver et à amplifier**

Le projet accordera une grande attention aux éléments de contexte dont il faut tenir compte en s'appuyant sur les éléments déjà présents : le boulevard Florence Arthaud, les corridors écologiques, le patrimoine arboré et bâti existant, la proximité du château de Paléficat...

- Améliorer le maillage viaire au service du désenclavement du quartier et proposer un maillage modes doux**

Le maillage ainsi que les conditions de desserte doivent être confortés préalablement à l'engagement ou à la poursuite de l'urbanisation du secteur diffus de Paléficat. Le désenclavement du secteur représente une composante majeure du projet et constitue un préalable à la poursuite de l'urbanisation de ce territoire. La création de voiries et réseaux est rendue nécessaire pour le développement urbain du secteur, pour répondre au déficit d'équipements existants et favoriser l'accès via les modes doux aux équipements publics et aux transports en commun.

- Créer des aménités, des espaces publics et des centralités**

Le projet permettra la création d'espaces publics et d'une centralité de quartier développant des polarités conviviales en cohérence avec les axes paysagers majeurs et le patrimoine existant. Le projet souhaite favoriser la ville du quart d'heure, en développant des polarités conviviales. Il pourra éventuellement s'accompagner de la mise en œuvre de projets d'agriculture urbaine.

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

► **Habitat :**

- Sur la période du PLUiH environ 2900 logements seront livrés.
- La mixité sociale sera en adéquation avec les objectifs du PLUi-H

► **Équipements publics :**

- Un collège
- Groupes scolaires et espaces enfance/famille
- Équipements culturels, sportifs et de proximité

► **Activités économiques :**

- Création d'environ 37 000 m<sup>2</sup> d'activités économiques, commerces et services avec préservation des secteurs existants

### Traitement des espaces partagés

Les espaces partagés seront aménagés de manière à prioriser les circulations douces au sein du quartier.

L'axe paysager nord/sud constitue un espace majeur "naturel" à la fois polarité principale, lieu de convergence privilégié, espace de rencontre pour l'ensemble des habitants. Cet espace sera complété par la création d'espaces intermédiaires à créer, ou existants à conforter. Ces espaces intermédiaires seront associés aux fonctions de déplacement, de détente et de partage.

Le traitement paysager impliquera également la création de coeurs d'ilots paysagers au sein des lots privés, favorisant un cadre de vie qualitatif.

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

### Principes de qualité architecturale

- Des principes d'intensité définiront la volumétrie des constructions et seront adaptés à leur situation urbaine et caractérisés par des plafonds de hauteurs différents. Les hauteurs les plus importantes seront organisées le long du boulevard Florence Arthaud.
- Dans les secteurs à dominante de mixité fonctionnelle et à dominante d'habitat :
  - Secteur d'intensification faible : Bâties majoritairement en R+2 avec un épappanelage et ponctuellement des émergences en R+3 maximum (12 m) en fonction du contexte dans lequel il s'inscrit.
  - Secteur d'intensification moyenne : 25 m maximum (R+7)
  - Secteur d'intensification fort : 40 m maximum (R+12)
- La volumétrie se caractérisera par une modularité de hauteur (épappanelage progressif) et de traitement des façades (des façades principales et adaptées pour toutes les orientations, ombrières naturelles ou architecturales), notamment à proximité des espaces urbanisés existants.
- Les principes de qualité architecturale viseront à répondre aux enjeux de confort climatique (logements traversants, climatisation passive, protections solaires, végétalisation, ...).
- Une grande valeur résidentielle est recherchée, elle s'illustrera notamment par la qualité des espaces communs, le confort d'usage des logements, une générosité des extérieurs privatifs et également d'une qualité du rapport à l'espace extérieur.

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

Dans chacun des secteurs, les hauteurs de construction devront être modulées à la baisse, en fonction de la présence éventuelle des bâtiments existants identifiés comme présentant un intérêt patrimonial et de la proximité des bâties existants.

Sur les axes principaux de desserte, l'implantation des bâtiments participera de l'organisation qualitative des espaces publics : alignement et hauteur du bâti pour définir les meilleures proportions des espaces ouverts, accessibilité directe des rez-de-chaussée depuis l'espace public.

## Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les entités paysagères majeures appartenant à la trame verte et bleue seront préservées et confortées pour en faire des éléments structurants des futurs aménagements, sous forme d'espaces appropriables et partagés et/ou d'éléments participant d'une perception d'ensemble.

Les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial ont été identifiés et protégés au règlement graphique du PLUi-H. Les projets de constructions à proximité de ces éléments protégés devront faire l'objet d'une réflexion attentive afin de veiller à ce que ces nouvelles constructions s'inscrivent de façon harmonieuse.

Les aménagements et implantations qui privilégient et mettent en valeur les composantes naturelles et écologiques existantes (fossés, végétations, norias, ...) préserveront les vues sur le grand paysage et les composantes paysagères et patrimoniales (haies, bosquets, château, maisons préservées...) seront favorisées.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Préserver et conforter la trame verte et bleue par la création d'espaces nouveaux
- ▶ Ouvrir la trame verte et bleue vers le grand paysage de l'Hers
- ▶ Conforter les corridors écologiques existants
- ▶ Préserver les zones humides présentes sur le site
- ▶ Réserver au maximum des zones pour la végétalisation de pleine terre
- ▶ Protéger les espèces, essences et éléments remarquables en préservant leur milieu naturel et en assurant le lien avec des sites naturels voisins.

### Les risques et nuisances

**Les secteurs proches du périphérique seront dédiés à l'activité économique. La fonction logement occupera une position en retrait en s'appuyant sur les éléments paysagers existants, des bandes vertes, support éventuel de déplacements doux, mettant en retrait, respectivement secteurs de logements et secteurs d'activités.**

## Le confort climatique

Une conception bioclimatique sera développée en cohérence avec les principes établis dans l'OAP Qualité Environnementale du PLUi-H afin de garantir le confort climatique des espaces extérieurs (ombrages, matériaux, essences végétales...) et des logements.

### Dans le cadre des constructions futures :

- ▶ Favoriser la ventilation naturelle des bâtiments en privilégiant les logements traversants. Choix optimal de l'implantation du bâti (orientation N/S) et des positions des ouvertures
- ▶ Protéger les bâtiments contre les rayonnements solaires selon les saisons
- ▶ Créer des espaces d'aération et de fraîcheur selon les morphologies du bâtiment
- ▶ Végétaliser les coeurs d'îlots 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
- ▶ Valoriser les démarches innovantes sur le plan de la performance énergétique des bâtiments.

### Dans le cadre des espaces publics :

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

## Déplacements

### Maillage viaire et transport en commun

Dans la continuité des lignes déployées sur le boulevard Florence Arthaud, les collectivités, déployeront les transports en commun nécessaires, à mesure de la montée en charge du quartier, de manière progressive et phasée. Ces transports en commun assureront en particulier le lien avec les stations de métro, existantes et futures, du nord de Toulouse.

Un maillage pour les modes actifs permettra de faire le lien avec les quartiers voisins, les espaces paysagers majeurs et les arrêts de transports en communs. Ce maillage permettra notamment de :

- ▶ Favoriser les traversées est/ouest et les liens nord/sud
- ▶ Permettre une diversité d'aménagements et favoriser la continuité des déplacements doux.

Le maillage en modes actifs s'organisera sur de grands itinéraires et les principales continuités paysagères. Ils se prolongeront sur des sites propres aménagés sur les voiries principales. Ce maillage sera complété par des itinéraires de proximité.

### Stationnement

Le stationnement pourra être déporté, mutualisé et foisonné. Le stationnement en superstructure sera privilégié.

Le stationnement vélo, accessible et sécurisé aura une part importante afin de faciliter et encourager son usage.

## 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 cette OAP a été créée.

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

### Eaux pluviales

Le traitement à ciel ouvert sera privilégié pour la gestion des eaux pluviales en créant des noues paysagères. La collecte par ruissellement et sans tuyau sera à développer sur les espaces publics. Les ouvrages de stockage reprendront le vocabulaire des ouvrages existants tels que les rus ou les fossés et permettront de stocker les volumes de pluie générés par la pluie de 30 ans.

### Réseaux secs

Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel cette OAP a été créée.

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

