

PLUi-H APPROUVÉ

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



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

5D – OAP par commune

5D11 - Colomiers

Sommaire

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

5D – OAP par commune

5D11 - OAP Colomiers

- Bel-Air
- Allée du Comminges
- Quartier Pelvoux
- Rue des Sports



Situation

3.4 ha

Le territoire de l'OAP est situé au nord-ouest du centre-ville de Colomiers et entre les quartiers de Fenassiers récemment recomposé et le quartier du Val d'Aran en cours de restructuration, sa superficie est de 3.4ha environ.

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

Paysage

Inscrire le quartier Bel Air dans le processus de rénovation urbaine paysagère du centre-ville de Colomiers.

Prolonger la qualité paysagère du square existant au travers du quartier vers l'Ouest.

Préserver et conforter le caractère de cité -jardin situé à l'Ouest du secteur de l'OAP.

Proposer une gradation des hauteurs du centre vers les quartiers limitrophes.

Convivialité

Relier les grands mails Nord/Sud du Val d'Aran aux espaces publics réalisés dans le cadre de la restructuration du quartier des Fenassiers.

Poursuivre le réseau de chemins piétonniers d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Accompagner la mutation urbaine par des espaces publics adaptés de qualité.

Mobilité

Inscrire les quartiers Val d'Aran et Fenassiers dans un système passant et traversant le quartier Bel-Air

Anticiper la mutation du quartier sur le plan de l'animation commerciale en complémentarité avec le projet de rénovation du quartier Plein-Centre

Améliorer les accès en modes actifs vers les stations de TC.

Poursuivre la réalisation du réseau cyclable déjà présent par un maillage d'Est en Ouest et du Nord au Sud.

Mixité fonctionnelle et sociale

Les fondamentaux du projet

Construire un projet autour du chemin de l'Ormeau réaménagé, reliant Fenassiers au Val d'Aran tous modes confondus et un nouvel axe mixte dans le prolongement de la voie principale des Fenassiers.

Créer un quartier à dominante d'habitat collectif de grande hauteur (R+5) en partie Est puis en gradation vers les quartiers limitrophes R+2 / R+1.

Ménager des coeurs d'îlots verts.

Proposer une porosité vers les coeurs d'îlots.

Prolonger le square existant par un parc Est / Ouest.

Créer un mail piétons/cycles du Val d'Aran au Fenassiers.

Proposer une diversité des typologies de logements suivant une densité de 105 logements /ha, soit un total de 360 logements environ.

Traitements des espaces partagés

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

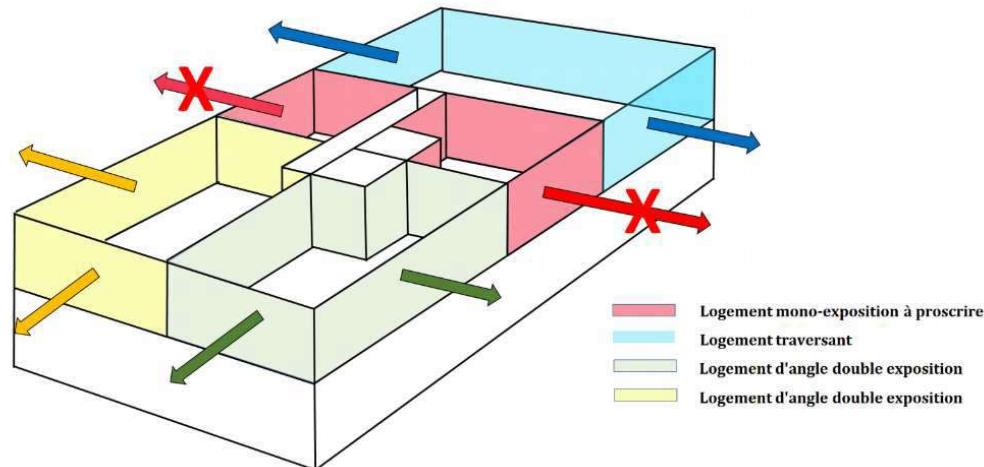
Le traitement des espaces partagés assurera leur confort, leur diversité et leur polyvalence et s'inscrira dans un objectif d'aménagement vertueux (sobriété de conception, matériaux poreux...).

Se référer à la Palette Végétale de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets.

Se référer à l'OAP Qualité Environnementale pour les principes de prise en compte de la biodiversité et des trames verte et bleue.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale



- Veiller à la qualité et à la diversité des espaces extérieurs privatifs.
- Les programmes devront permettre de préserver l'intimité des logements situés en rez-de-chaussée
- Les activités seront regroupées sur un même secteur et séparées de la zone d'habitat par un espace végétal à créer

- Le projet intégrera une majorité de logements traversants et à double orientation. Pour chaque bâtiment, un minimum de 70 % des logements devra être doublement orienté avec un minimum de 50 % de logements traversants. Toute façade aveugle est à proscrire.
- La répartition typologique des logements devra tendre vers les proportions suivantes :

Type	Proportions (%)	Fourchettes de surface habitable (m ²)
T1 bis	0-5	35
T2	20 à 25	45 à 50
T3	35 à 40	65 à 70
T4	Max 30	80 à 90
T5 et +	1 à 5	95 +

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Privilégier autant que possible des implantations de bâtiments perpendiculaires à la voie interne de l'opération afin de créer des porosités visuelles vers le cœur d'îlot.

Hauteurs : R+5 maximum (sans sous-comble) sur les voies principales, R+2/R+1 en frange d'opération, l'épannelage sera recherché.

Prévoir les locaux de collecte des ordures ménagère sur horloge.

Conformément au règlement, et dans le cas d'un rez-de-chaussée destiné à un usage commercial ou d'activité de service, une hauteur sous plafond de 3.5 m minimum en rez-de-chaussée sera attendue. Une hauteur de façade supérieure à celle mentionnée par la règle graphique pourra être admise dans la limite d'1m maximum si elle contribue à une meilleure conception des étages supérieurs.

Le traitement de ces rez-de-chaussée actifs fera l'objet d'une attention particulière (intégration et dissimulation des éléments techniques, transparences et adressage, ouvertures...).

L'implantation des bâtiments favorisera les porosités visuelles vers le cœur d'îlot paysagé afin de participer à un cadre de vie urbain qualitatif.

L'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines sera évalué et minimisé au maximum (ombres portées, co-visibilité et intimité...).

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

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

Le traitement des limites séparatives permettra la préservation de l'intimité des logements existants et projetés. Elles seront végétalisées et auront une hauteur suffisante pour garantir l'intimité des opérations (structures soudées avec lattis bois, ...).

Pour les loggias et balcons, les garde-corps seront opaques ou translucides et permettront la préservation de l'intimité des espaces extérieurs privatifs.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Une vigilance particulière sera apportée à la valorisation paysagère de l'îlot. A cet effet, il sera recherché la végétalisation du cœur d'îlot avec la plantation de grands arbres.

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

Une imperméabilisation minimale des sols sera recherchée.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Le projet s'inscrira en cohérence avec les principes d'aménagement développés dans l'OAP Qualité Environnementale (notamment fiche 1 – Prise en compte de la biodiversité et des trames verte et bleue).

Tendre vers un aménagement qui minimise autant que possible l'imperméabilisation des surfaces de pleine terre.

Rechercher un aménagement compatible avec une préservation maximale des arbres existants sur site.

Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle, par infiltration, en limitant l'imperméabilisation des sols (notamment sur les espaces de stationnement), en garantissant des espaces de pleine terre et en végétalisant les toitures.

Les risques et nuisances

Les opérations s'inscriront en cohérence avec la Charte Chantier Propre de Toulouse Métropole.

Les activités présentes sur le site ne devront pas générer du bruit au-delà de ce qui existe sur site et des nuisances (pollution) les ICPE sont interdites.

Le confort climatique pour tous les types de programmes

- ▶ Garantir le confort climatique des espaces (intérieurs et extérieurs) en assurant :
 - Un ombrage efficace des espaces extérieurs par une végétalisation adaptée
 - L'utilisation de matériaux de revêtement urbain de couleur claire (albedo élevé à fort émissivité tout en faisant attention au côté « éblouissant »)
- ▶ Garantir le confort climatique des logements, des équipements, des commerces/services/activités en assurant :
 - Une exposition nord-sud afin de trouver le meilleur équilibre entre luminosité et apports de chaleur
 - Une ventilation efficace (logements traversants, ventilation double flux, climatisation passive, espaces d'aération et de fraîcheur...). Prévoir la possibilité de ventilation nocturne dans les logements (fenêtre oscillo-battantes, moustiquaires, ...)
 - Une protection solaire intégrée à la réflexion : végétalisation, ombrières, brise-soleils,
- ▶ Proposer des principes morphologiques favorables aux économies d'énergies : compacité des bâtiments, orientations des programmes et position des ouvertures en fonction des orientations.
- ▶ Privilégier le recours aux énergies renouvelables autant que possible (géothermie, énergie solaire, biomasse...)

Déplacements

Déplacements modes actifs

Le chemin de l'Orneau sera réhabilité comme voie structurante du projet.

Un mail piétons/cycles sera créé dans le prolongement du mail du Val d'Aran vers le mail des Fenassiers.

Un espace vert Est / Ouest reliera les cœurs d'îlots verts.

Les stationnements sécurisés vélos liés aux opérations de logements seront accessibles de plain-pied depuis l'espace public.

Desserte des terrains par les voies

Les accès véhiculaires depuis les voiries seront distincts des liaisons piétonnes recherchées.

Stationnement

Le stationnement sera majoritairement souterrain.

Justifier d'un nombre de places suffisantes pour éviter tout report de stationnement sur les voies publiques.

Les opérations tendront vers la réalisation de(en attente règle écrit) places de stationnement par logements (comprenant les places visiteurs), évitant ainsi tout report de stationnement sur l'espace public.

Les espaces de stationnement en surface, minimisés autant que possible, seront végétalisés et ombragés de manière effective (essence adaptée, ombre profonde, système racinaire compatible...).

Des bornes IRVE pourront être proposées sur les stationnements visiteurs. La conception des stationnements souterrains intègrera la possibilité d'un raccordement électrique de chacune des places (gaines électriques en place et raccordement aux tableaux électriques simplifié).

Les accès aux stationnements souterrains devront être intégrés aux volumes bâties et être limités au strict nécessaire.

Pour les logements individuels, une attention particulière devra être apportée au traitement des espaces de stationnements extérieurs (matériaux, intégration dans le volume bâti...).

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

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

Eaux pluviales

Renforcer les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, prairies humides, etc.) et rétention pour arrosage des espaces verts du programme.

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

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

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

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

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

Réseaux secs

Calibrer au mieux les projets d'aménagement pour éviter le surdimensionnement des demandes de raccordement en optimisant les réseaux existants et le développement de nouveaux réseaux.

Voirie :

La voie de desserte intérieure pourra être rétrocédée au domaine public, dans ce cas elle devra répondre au cahier des charges de Toulouse Métropole et permettre le passage de benne OM.

Collecte et gestion des déchets

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

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

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

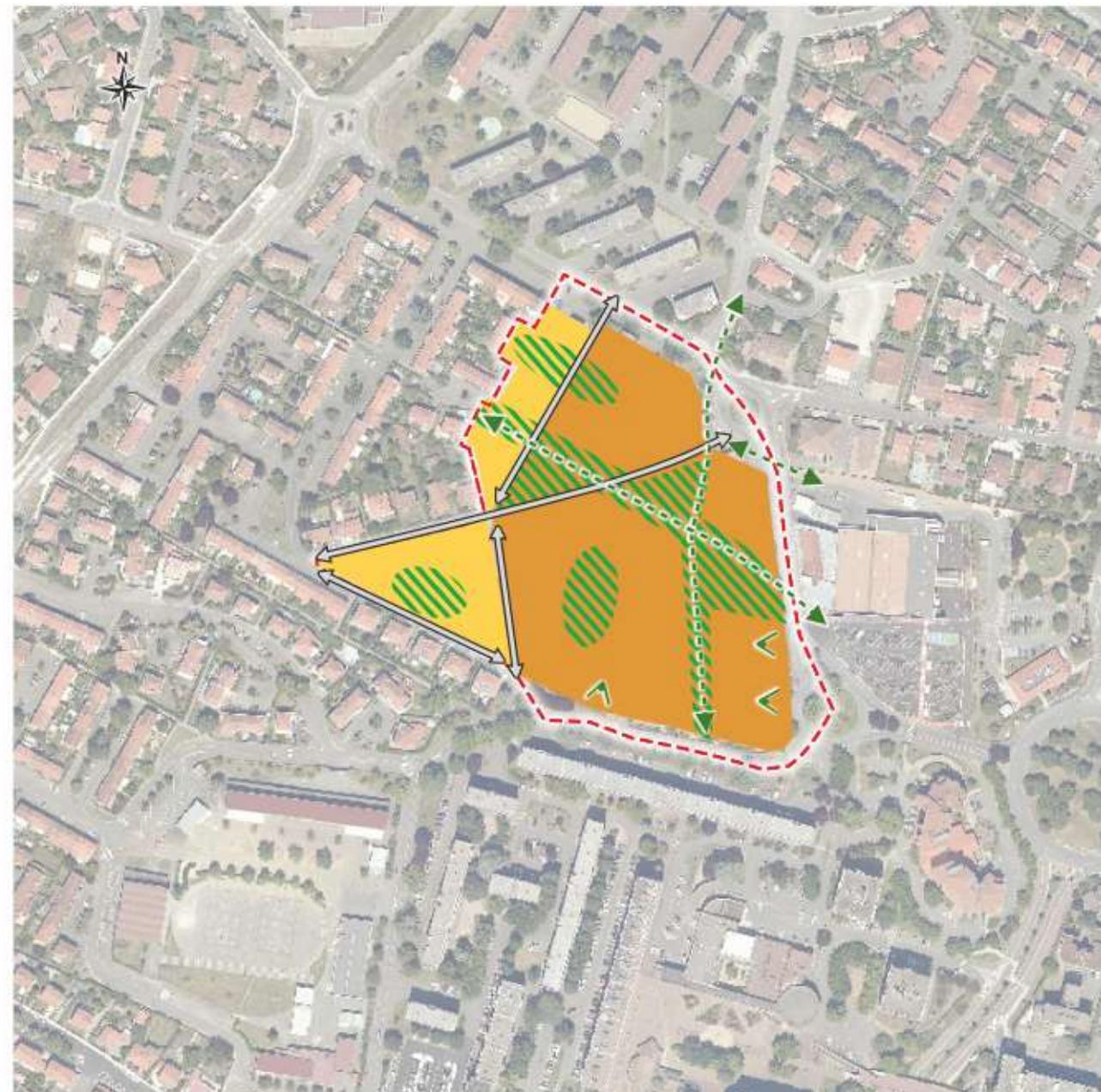
Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

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

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD.

Règlement du service public de de gestion des déchets - Projets urbains · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.



**Situation****8.35 ha**

Le territoire de l'OAP est situé au nord de la RN 124 et de part et d'autre de l'Allée du Comminges, sa superficie est de 8.35 ha environ.

Objectifs

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

L'allée du Comminges constitue un territoire-à enjeux sur la commune de Colomiers en raison de sa localisation et de la nouvelle dynamique observée ces dernières années en termes de renouvellement urbain qui se renforcera avec le projet de la 3^{ème} ligne de métro et justifie la nécessaire anticipation et un accompagnement de la mutation de ce tissu urbain.

Mixité fonctionnelle et sociale

Quartier à dominante d'habitat et de mixité fonctionnelle

Ce projet de renouvellement urbain s'appuie sur la partie historique de l'Allée du Comminges.

Le but étant de conserver une ambiance résidentielle et d'assurer une transition et une porosité depuis la RN 124 vers le centre-ville, celui-ci se partage entre deux formes urbaines différentes organisées autour de cet axe structurant avec :

- Une partie Nord de l'Allée du Comminges plus discontinue mais plus haute
- Une partie Sud favorisant davantage une continuité du bâti avec des hauteurs moindres.

L'accompagnement de ce projet de renouvellement urbain veillera à offrir une forme urbaine qui équilibre densité et qualité de vie de par une forme urbaine « identitaire » qui s'insérera au mieux aux tissus urbains environnant.

Les nouveaux projets de constructions répondront aux besoins de diversification de l'offre en logements sur un site largement desservi à terme.

Au-delà du travail mené sur les formes urbaines, des aménagements de traversée « modes actifs » permettront de créer des transparencies afin de profiter de la présence des équipements publics à considérer comme des espaces de transition au centre ville, tout en anticipant au sud la future attractivité générée par le projet de Pem-Gare de Colomiers et d'atténuer l'effet de coupure générée par la RN124.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Inscrire le secteur dans son environnement urbain et paysager pour valoriser un secteur à dominante d'habitat

Afin de tempérer l'effet de couloir dû aux 700 mètres de long de l'allée du Comminges et de prendre en compte les aspects liés à l'ensoleillement des bâtiments. Un séquençage du linéaire bâti sera recherché afin de créer des coupures et des vues transversales paysagées.

Pour favoriser ces transparences, des implantations en retrait des emprises publiques sont autorisées et des discontinuités du bâti recherchées.

Sur la base du principe de favoriser des implantations au Nord afin de profiter de l'ensoleillement au Sud, on cherchera une alternance des dispositions vis-à-vis de l'espace public et une maîtrise de la longueur des bâtiments.

Tout linéaire de bâtiment sur rue ne sera pas supérieur à 30 m même sur un regroupement de plusieurs unités foncières.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Il est proposé de créer 3 intensités permettant de s'intégrer au mieux dans le tissu environnant du centre-ville et d'être garant d'une identité architecturale particulière pour ce secteur en devenir et majeur pour l'image de Colomiers.

A cette fin, un épappelage des hauteurs sera recherché prenant en compte le bâti déjà existant en périphérie ainsi que les entités particulières telles que les équipements publics.

- Secteur d'intensification faible : 12 mètres max (R+3 sans combles),
- Secteur d'intensification moyenne : 12 mètres max (R+3),
- Secteur d'intensification forte : 15 mètres max (R+4),

Au nord-ouest une hauteur de R+4 correspondants aux immeubles existants en entrée de ville ;

- De part et d'autre de l'Allée du Comminges une hauteur de R+3,
- A l'Est, à proximité du Centre Nautique une hauteur de R+3 sans comble pour privilégier les vues vers le Sud.

La programmation prévoit environ 600 logements à terme (300 sur la période 2026-2030 et 300 sur la période 2031-2035).

Des Formes urbaines Harmonieuses

Le socle R + 1

Sur l'ensemble du périmètre d'étude est proposé la mise en place d'un socle en R + 1, en retrait des emprises et équipements publics, qui porte une densité verticale décroissant progressivement vers le centre de ce quartier. Cette progressivité permet aussi bien de qualifier les entrées de ville que de conserver une ambiance résidentielle au cœur du quartier.

Au Sud de la partie structurante de l'Allée du Comminges, chercher une composition de façade urbaine avec un front bâti unitaire sur les 2 premiers niveaux avec la possibilité d'une implantation discontinue en limite des espaces publics.

Au Nord de la partie structurante de l'Allée du Comminges, une implantation continue à l'alignement avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement Nord de l'Allée du Comminges dans sa section centrale bordée des deux rangées de platanes.

Pour la partie de l'Allée du Comminges en vis à vis des équipements publics situés dans le centre-ville, un recul de 4m par rapport aux emprises et équipements publics.

Au-dessus du socle R + 1

Privilégier une implantation au Nord pour favoriser l'exposition au Sud, par la création de terrasses successives.

Les étages devront s'implanter en retrait du socle. Cet espace en retrait sera de 2m minimum.

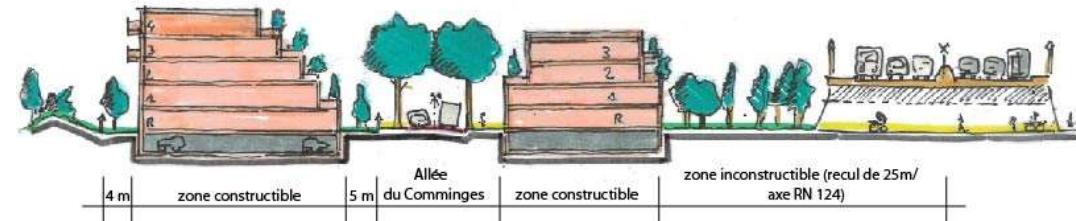
Des formes urbaines « ouvertes »

Favoriser les logements traversants,

Créer des îlots de verdure, des espaces verts d'un seul tenant, même sur une juxtaposition de plusieurs unités foncières,

Favoriser les continuités végétales.

S'appuyer sur la trame verte existante sur le domaine privé le long de la RN 124 du fait du recul imposé de 25 m de l'axe en confortant sa végétalisation pour accompagner de manière qualitative la mutation urbaine.



Bande de recul

La bande de recul entre le bâtiment et la rue a pour objectif de recréer un paysage qualitatif aux pieds des immeubles en lien direct avec l'espace public. Elle sera à traiter en pleine terre à l'exception des accès et espaces dédiés aux stationnements des vélos ou espaces communs.

En limites séparatives, le traitement en pleine terre sera exigé sur une au moins des bandes de recul.

Il est souhaité que les surfaces minérales soient traitées de façon à assurer une perméabilité des sols afin d'affirmer le caractère végétalisé du projet.

Les édicules techniques, les locaux OM et les abris vélos seront intégrés au bâti et traités en harmonie avec la façade principale.

Limites

Le long des espaces publics

L'esprit recherché est celui d'un quartier ouvert où les clôtures seront minimisées. Celles-ci ne pourront pas excéder 1.50 cm de hauteur afin de ne pas créer d'effet d'enceinte depuis la rue. Leur traitement sera libre mais devra être qualitatif.

Les murs pleins seront prohibés au profit d'un soubassement de 0.70 m surmonté d'un barreaudage de 0.80 m maximum avec la plantation d'une haie en retrait de la clôture atteignant la hauteur autorisée.

Stationnement

Les aires de stationnement seront enterrées ou semi-enterrées avec un maximum de 1,2 m au-dessus du T.N. Les stationnements en surface sont autorisés uniquement pour les maisons individuelles existantes et devront être traitées de manière paysagère. Les aires de stationnement modes actifs seront soit intégrées aux bâtiments en rez-de-chaussée, soit dans la bande de recul le long des espaces publics à condition d'être couvertes.

Matériaux et architecture

Le but est de créer une identité à la zone définie dans le périmètre de l'OAP en mettant en place des principes architecturaux qui unifieront cette rue tout en permettant à chaque parcelle d'exprimer son identité propre. Une vêture, constituée d'un matériau noble et naturel, soit la brique, la pierre ou le béton, fera preuve d'une sophistication de mise en œuvre, soit par un jeu de couleur, de motif, etc. Cette vêture habille le volume du socle afin d'asseoir et d'identifier la zone.

Cette vêture vient se relever de temps à autres sur les niveaux supérieurs afin d'éviter la monotonie d'un socle continu et d'apporter de la diversité et de la variation. Le résultat, un socle venant se soulever, mis en valeur par une vêture de qualité crée une complexité organisée.

Des déplacements modes actifs améliorés

La création d'une percée piétonne en continuité du chemin d'En Sigal et d'une autre au droit du hall Comminges permettent de relier l'allée du Comminges et les quartiers Sud de la RN 124 aux services publics et plus largement au centre-ville. Les dilatations des espaces publics autour des carrefours créent des respirations et ponctuent les 700 mètres de l'allée du Comminges et sa rangée de platanes, prolongée jusqu'au boulevard E. Montel.



Simulation 3D

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La proximité de la RN124, source de pollution de l'air et de nuisances sonore en raison de l'intensité du trafic routier, impose la prise en compte de ces nuisances dans le projet. Le recul imposé de 25m depuis l'axe de la voie permet d'éviter une forte exposition des populations. En complément de cette mise à distance, chaque construction devra démontrer la prise en compte des enjeux de la qualité de l'air et des nuisances sonores conformément aux orientations de l'OAP Qualité Environnementale.

Déplacements

Déplacements modes doux

Compléter le maillage des cheminement doux dans le secteur et relié au centre-ville.

Desserte des terrains par les voies

Permettre une desserte par le maillage intérieur existant des futures opérations de renouvellement urbain.

Stationnement

Répartir et mutualiser le stationnement par poches de taille raisonnable.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

Ce secteur est desservi par le réseau collectif qui est relié à la Station d'épuration Ginestous à Toulouse sur la majorité des réseaux (environ 80 %) ou à la station d'épuration de l'Aussonnelle à Seilh pour le reste (environ 20%)

Eaux pluviales

Renforcer les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, prairies humides, etc.) et rétention pour arrosage des espaces verts du programme.

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

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

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

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

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

Réseaux secs

Sans objet.

Collecte et gestion des déchets

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

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

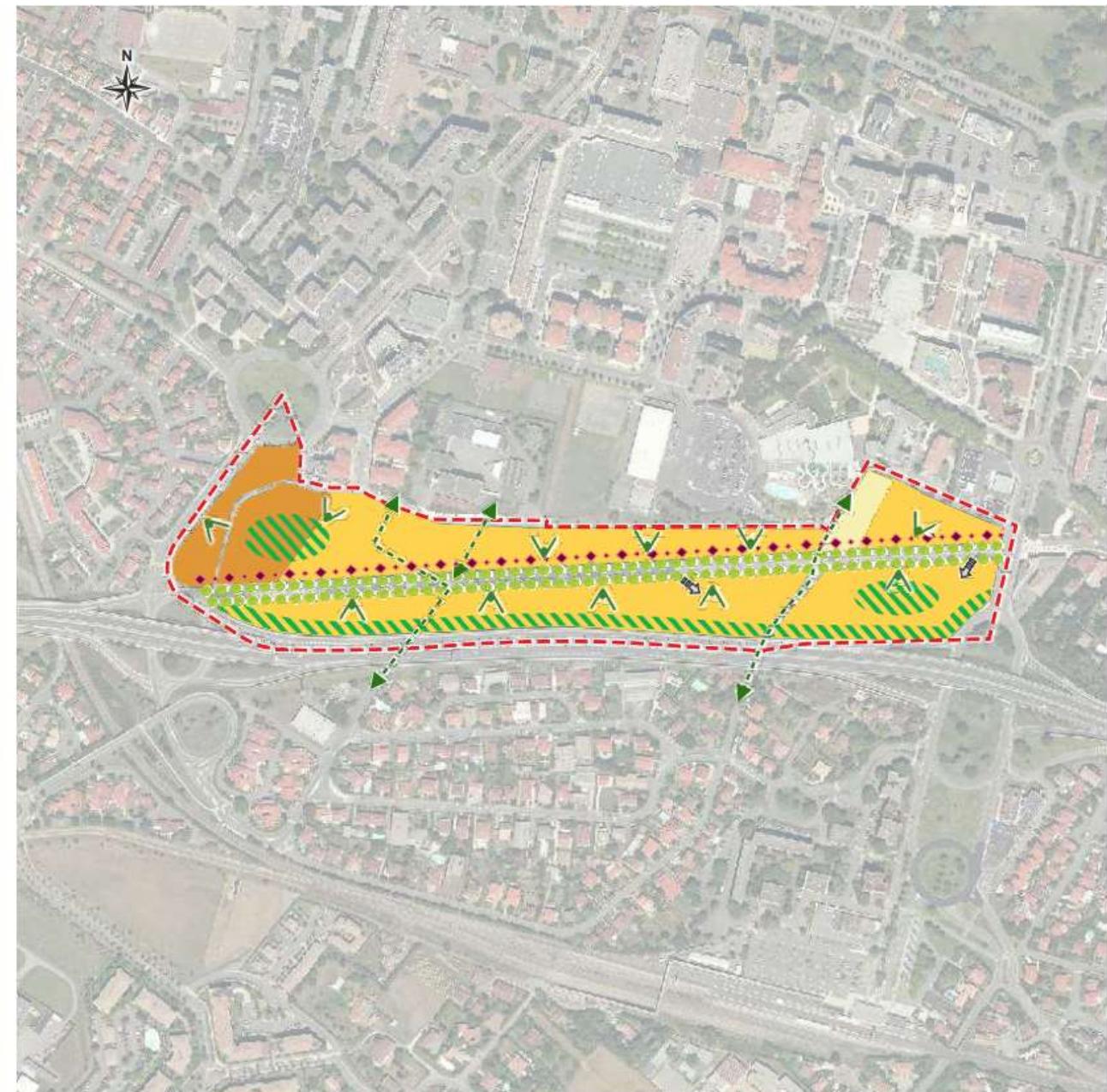
Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

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

Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

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

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD. Règlement du service public de de gestion des déchets - Projets urbains · Toulouse Mairie Métropole, site officiel.





Situation

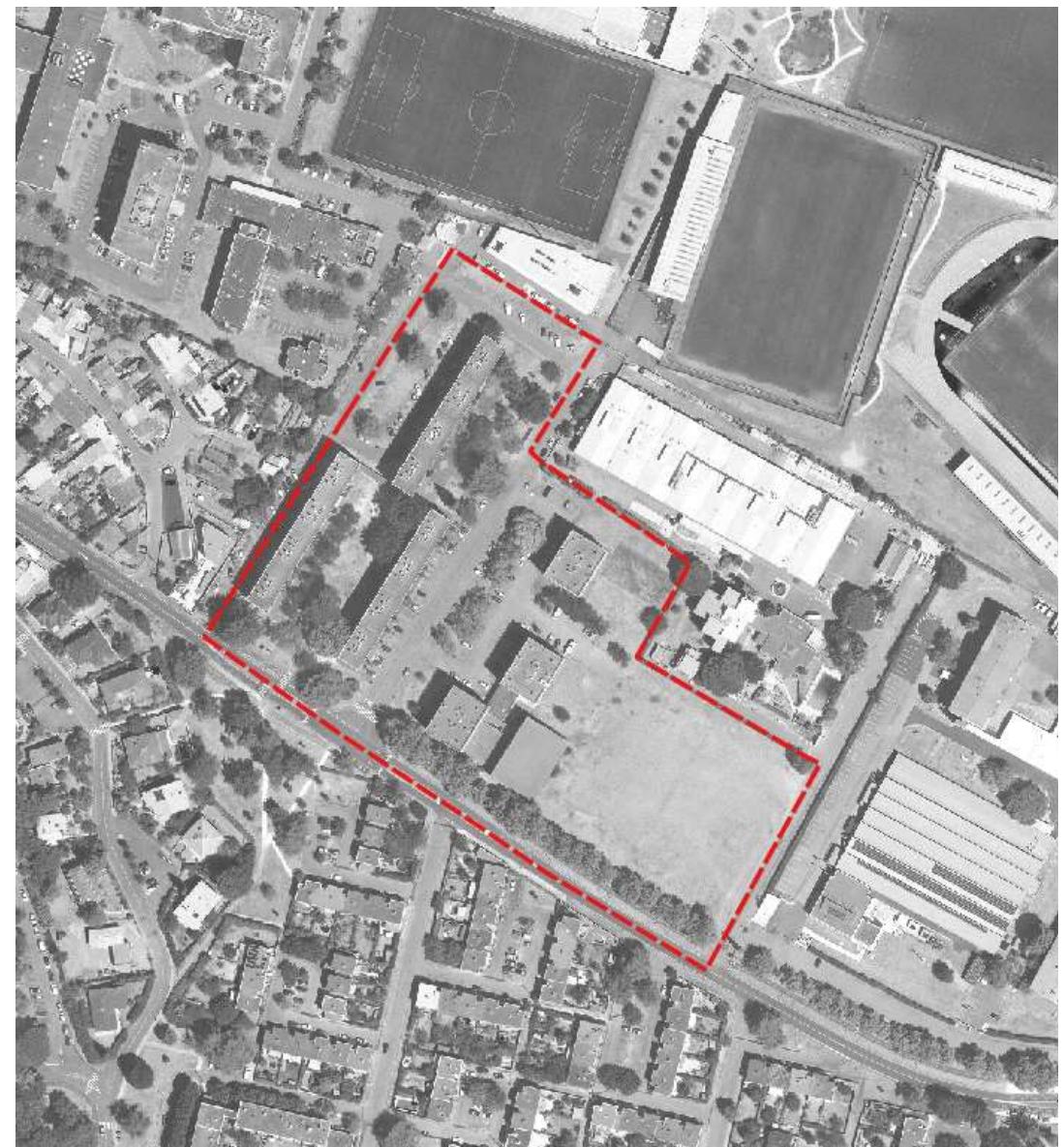
3,4 ha

Le territoire de l'OAP est situé au nord du boulevard Marcel Dassault et au sud du complexe sportif Capitany.

Objectifs

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

Amorcer une urbanisation cohérente et conforter la trame verte sur le grand secteur « Marcel Dassault ».

Proposer des transitions avec les tissus alentours et une offre variée au sein de l'opération.

Changer l'image du secteur Pelvoux par de nouvelles propositions de typologies bâties.

Diversifier les statuts d'habitat : proposer une offre de qualité prenant en compte l'environnement, les vues offertes dans les nouveaux logements et l'arrivée du métro ligne C par la création de la station Fontaine Lumineuse.

Mixité fonctionnelle et sociale

Un quartier Pelvoux intégré dans un système urbain cohérent par :

L'amorce de la mutation profonde du secteur entier, lié à l'arrivée du métro, « quartier » et « axe » Marcel Dassault.

La connexion au centre-ville et au système de parcs de la Margelle (parc Duroc).

Une bonne articulation entre le centre résidentiel et le tissu économique.

La porte d'entrée piétonne d'un équipement communal majeur, le complexe Capitany.

L'affirmation d'un axe de modes actifs structurant.

L'intégration aux tissus urbains existants, pérennisés ou mutables à terme (transitions, formes urbaines...).

Un programme mixte d'un total d'environ 300 logements neufs et de 38 logements rénovés.

Favoriser une diversité d'offre de logements (privé/public) à l'échelle de l'OAP, support de mixité sociale minimum 35% de LLS.



Illustration des gabarits et formes

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Créer un espace public structurant par :

La création d'espaces publics paysagers s'appuyant sur le patrimoine arboré.

L'accès modes actifs dédié à Capitany (+ secours), et dépose-minute organisée.

Le signaléement du quartier et des maillages piétons sur le boulevard Marcel Dassault (aménagement, implantation bâtie).

La desserte viaire qualitative, accompagnée de stationnements nombreux, permettant une circulation fluide et des mutations futures plus larges.

Principes / formes urbaines :

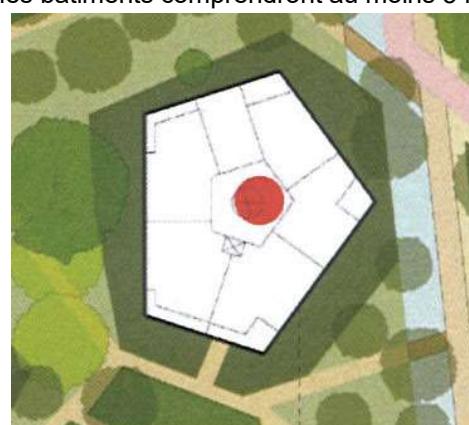
Assurer la transition entre les tissus urbains, en prenant en compte le contexte.

Proposer une diversité des formes urbaines et une nouvelle qualité d'habiter.

Répondre à l'accueil de la population : restitution des logements sociaux et diversification via l'habitat privé et abordable.

Changement d'image : espaces publics, formes urbaines ... du quartier Pelvoux par des espaces publics de qualité et des formes urbaines innovantes.

Les bâtiments seront conçus sur un principe d'un noyau central de distribution des logements, répartis pour chaque niveau en étoile autour de ce noyau. Tout en restant compacts, les bâtiments comprendront au moins 5 façades.



Plan type d'un étage courant

Un choix des gabarits des constructions :

Les emprises constructibles privilégieront les petits gabarits et les logements en multi-orientations. Concernant les logements traversants, il sera fait une application plus souple sous réserve du respect des formes urbaines énoncées ci-dessus (cf. schéma).

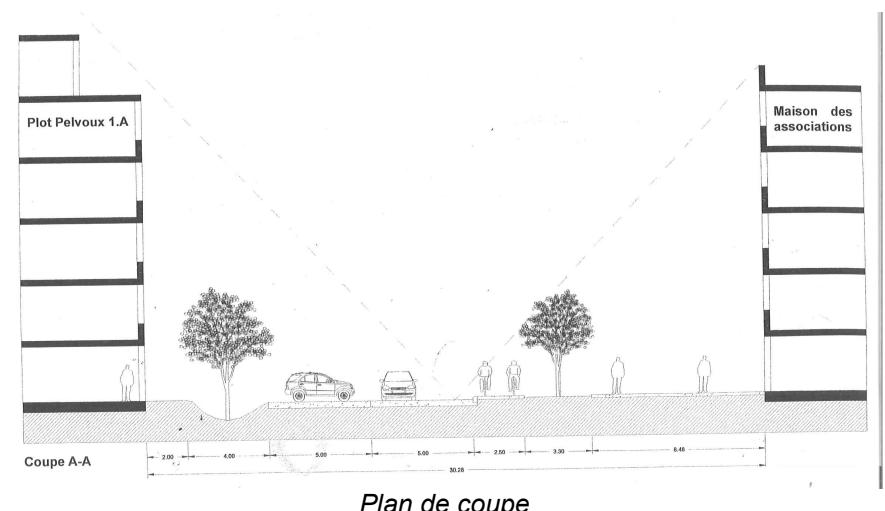
La forme géométrique de ces emprises constructibles induira la construction de bâtiments polygonaux favorisant les vues lointaines et minimisant les vis-à-vis inconfortables.

Les emprises constructibles respecteront les distances minimales pour la préservation des arbres remarquables.

L'emprise constructible sera homogène pour chaque lot (800 m² environ). Les constructions ainsi créées seront de dimensions et de gabarits semblables tout en favorisant les orientations variées y compris à l'échelle du logement, induites par la géométrie complexe des emprises bâties.

L'implantation en dernier étage se fera en recul des façades pour minimiser l'impact visuel du bâti en R+5.

Il sera souhaité une mise en correspondance du gabarit R+4 à proximité du secteur Oratoire.



Une nouvelle trame verte

Le caractère paysager du site, constituera le fil directeur d'un programme d'aménagement respectueux de son environnement naturel. Le découpage parcellaire proposé permettra :

- De valoriser les pratiques tournées vers la nature.
- D'encourager la mobilité douce au sein de nouveaux parcours piétons confortables.

Un parc habité grâce à

La valorisation des espaces de pleine terre en plantant un maximum d'arbres de haute tige afin de participer à la création d'ilots de fraîcheur.

La conservation, la mise à distance et la protection des nombreux arbres existants.

L'installation de massifs arbustifs pour mettre à distance les RDC, les clôtures étant proscrites.

La réutilisation des terres excavées in situ au-dessous des parkings souterrains pour créer des microtopographies participant aussi à la mise à distance des RDC.

Des cheminements piétons confortables

Les cheminements piétons ainsi qu'une partie des percées visuelles s'appuieront sur la présence des arbres remarquables préservés.

Les arbres remarquables joueront le rôle de points de repère en venant conclure les couloirs de vues entre le bâti.

Un parcours piéton ponctué de différents espaces de rencontres (jeux, potager collectif, mobilier d'assise, ...) sera créé.

L'intégration de la gestion des eaux pluviales par des noues paysagères permettront d'accompagner les espaces publics en lien aux voiries.

La mise en valeur de continuités écologiques créera des lisières champêtres.

On cherchera la diversification des strates végétales sur l'ensemble du projet.

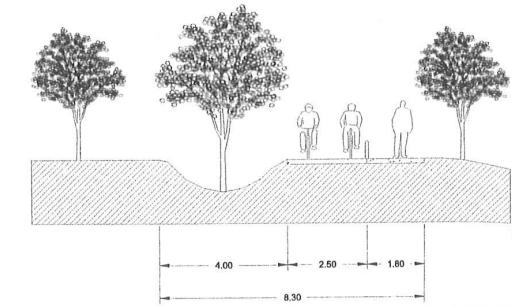
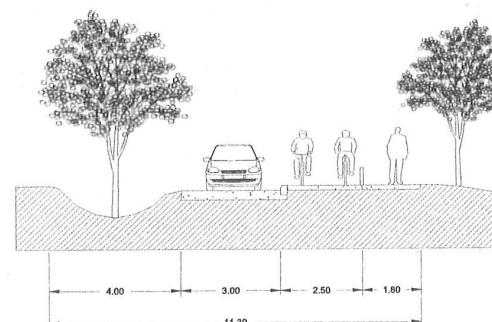
Un large piétonnier sera créé dans la continuité du piétonnier existant vers le complexe de Capitany.

Un second axe piéton primaire le long de l'axe Est-Ouest s'ouvrira du côté du quartier voisin Henri Plas et de l'autre côté métro.

Une promenade de santé s'étendra sur une boucle de 800 mètres offrant la possibilité d'un parcours santé au sein du parc habité.

Des zones de rencontre seront aménagées entre les plots, présentant une atmosphère plus intime que les trois zones d'interactions publiques le long du piétonnier central ; elles seront installées dans le prolongement des halls d'entrées des nouveaux immeubles.

Aménagement d'un piétonnier et d'une piste cyclable à double sens bordés d'une noue paysagère pour un confort accru des cheminements.



Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Les arbres remarquables identifiés dans le document graphique seront préservés.

Déplacements

Modes actifs

L'OAP intégrera le REV le long du boulevard Marcel Dassault.

Une large piste cyclable traversera le site créé dans le prolongement de l'axe venant du complexe Capitany.

Des cheminement secondaires pour les modes doux (piétons, cyclistes, trottinettes, ...) d'une largeur d'environ 2 mètres permettront aux cyclistes de pouvoir accéder directement à leur immeuble.

Des garages à vélos sécurisés seront ainsi situés au rez-de-chaussée de chaque plot.

L'objectif sera de mettre en valeur le stationnement pour les cycles (éclairage naturel, espace dédié à la réparation, ...).

Des stationnements vélos publics seront installés dans les trois zones d'interactions publiques du site à destination des usagers du site non-résidents.

Circulation automobile

L'OAP prévoira le réaménagement des voiries existantes le long de l'allée du Pelvoux et de l'allée Abel Boyer.

Une boucle de circulation à sens unique desservira les parkings souterrains du lot Pelvoux 3 ainsi que quelques stationnements aériens, cette voie permettant également le ramassage des ordures ainsi que l'accès véhicules à l'entrepôt situé au fond du site.

Les parkings souterrains des lots Pelvoux 1 et 2 seront quant à eux accessibles directement depuis l'entrée du site au niveau du boulevard.

La rue Abel Boyer desservira également une poche d'une trentaine de stationnements aériens destinés aux usagers des équipements publics à proximité.

Il sera prévu une dépose-minute pour le complexe Capitany le long du boulevard Marcel Dassault.

Intégration des ordures ménagères

Les aires de présentation des ordures ménagères seront localisées en bordure de voies ou intégrées aux rampes d'accès des parkings souterrains.

Stationnement automobile

Le stationnement automobile sera traité en infrastructure en recherchant la mutualisation des rampes d'accès.



Desserte des terrains par les réseaux

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Eaux usées et eau potable

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

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

Une noue paysagère sera aménagée autour du parc habité pour la récupération et l'infiltration des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions pourront se raccorder à ce système de noues.

A défaut d'infiltration totale, l'excédent sera récupéré et raccordé au réseau public.

Réseaux secs

Sans objet.

Collecte et gestion des déchets

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

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

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

Pour la gestion des ordures ménagères, les locaux sur horloge seront privilégiés et de préférence intégrés aux bâtiments.

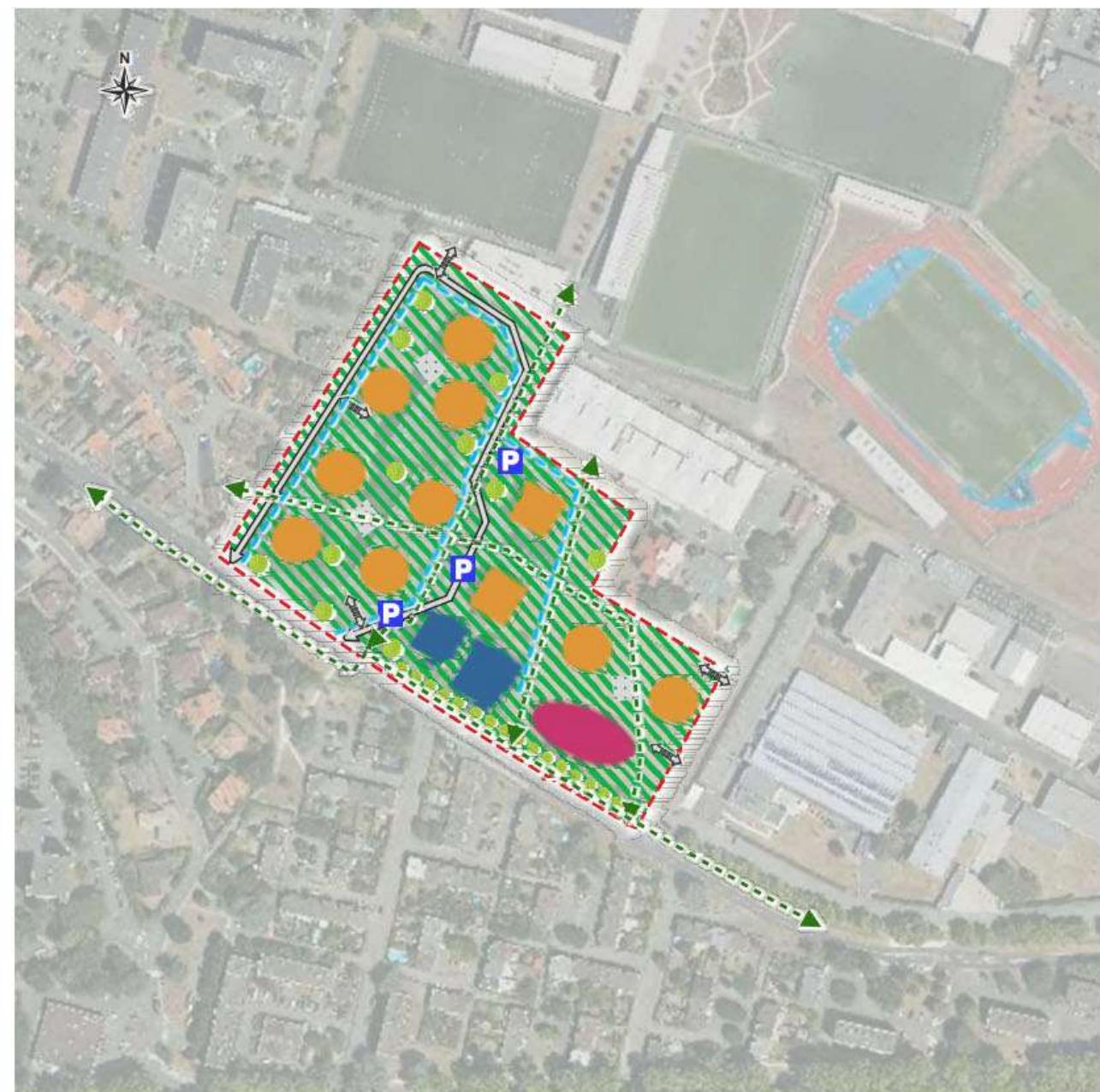
Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

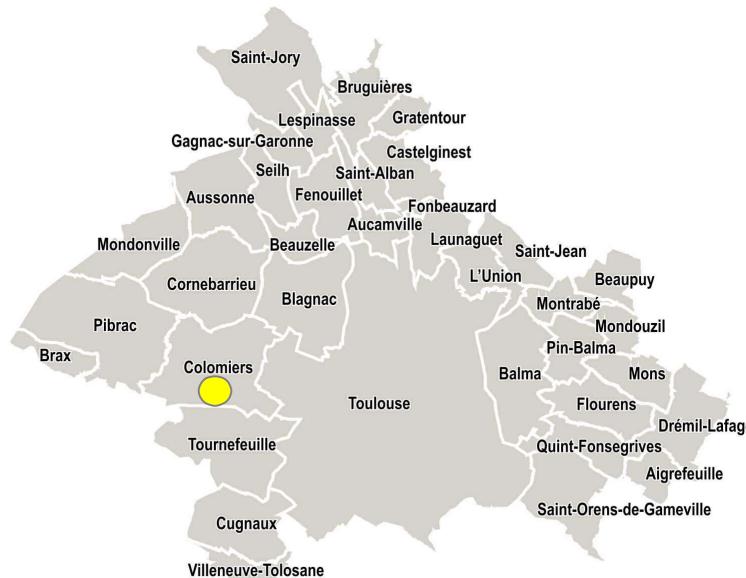
Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

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

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD.

Règlement du service public de gestion des déchets - Projets urbains - Toulouse Mairie Métropole, site officiel.





Situation

1.8 ha

Le territoire de l'OAP est découpé en 2 sous-secteurs :

- ▶ Un grand secteur au nord de la Petite Allée du Portalas , au sud de l'Allée du Mont Vallier et à l'est de la Rue des Sports
- ▶ Un petit secteur à l'ouest de la Rue des Sports.

Objectifs

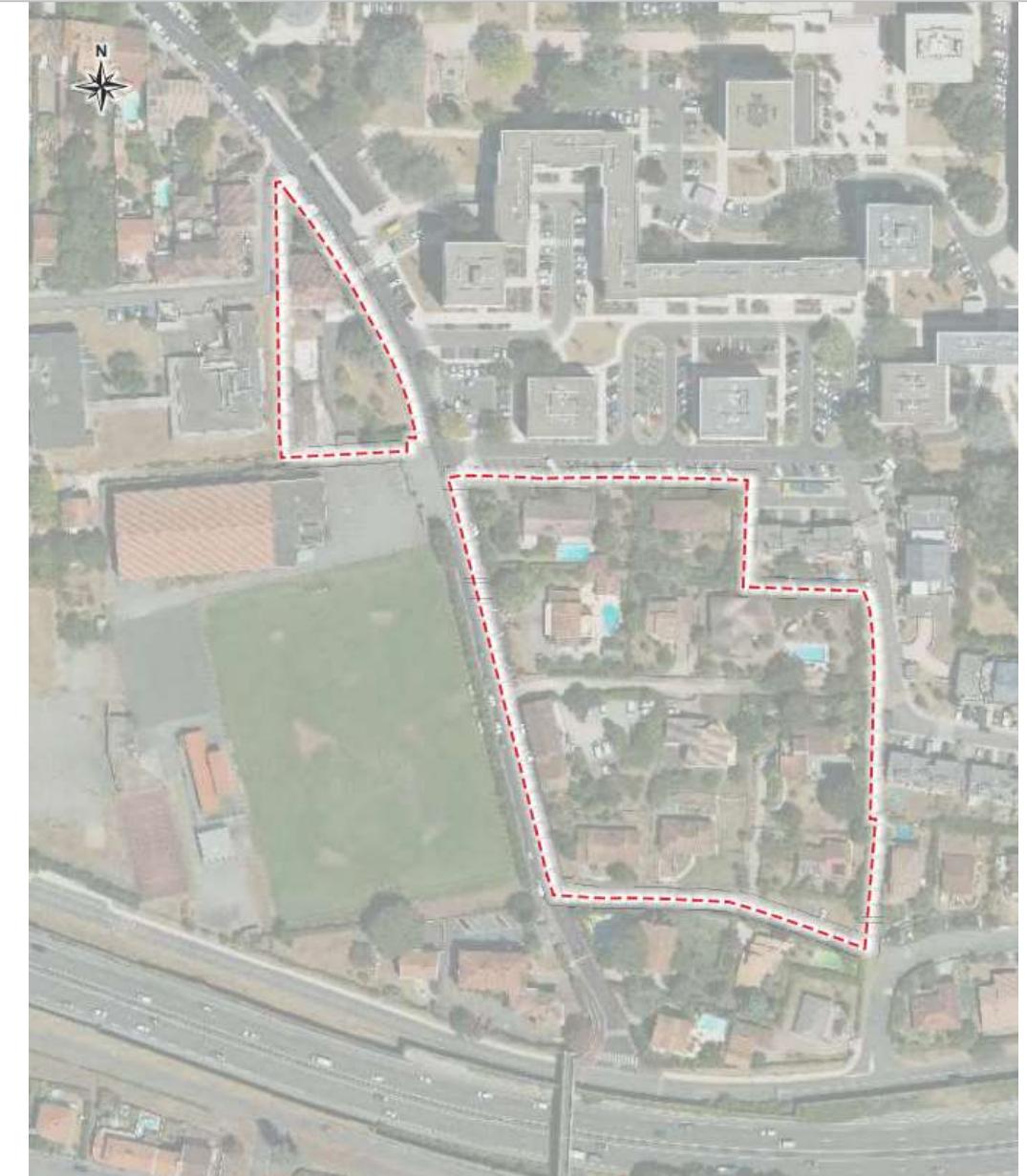
Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement**

- Mettre en valeur les paysages
- Mettre en valeur les entrées de ville
- Mettre en valeur le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité

- **Permettre le renouvellement urbain**

- **Assurer le développement de la commune**



Enjeux

Proposer des transitions avec les tissus limitrophes et une offre variée au sein de l'opération.

Changer l'image du secteur Seycheron/rue des Sports par de nouvelles propositions de typologies bâties.

Diversifier les statuts d'habitat et proposer une offre de qualité prenant en compte l'environnement, les vues offertes dans les nouveaux logements et l'arrivée du métro ligne C par la création de la station Fontaine Lumineuse via le quartier Nauroze-Oratoire.



Illustration des gabarits et hauteurs envisageables

Mixité fonctionnelle et sociale

Une Rue des Sports intégrée dans un système urbain cohérent par :

L'amorce de la mutation profonde du secteur, lié à l'arrivée du métro.

La connexion au centre-ville et au système de parcs de la Margelle (parc Seycheron).

Une bonne articulation entre le centre résidentiel et le quartier des équipements sportifs.

L'affirmation d'un axe de modes actifs structurant.

L'intégration aux tissus urbains existants, pérennisés ou mutables à terme (transitions, formes urbaines...).

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Créer un espace public structurant par :

La création d'espaces publics paysagers s'appuyant sur le patrimoine arboré.

Le réaménagement du quartier et des maillages piétons sur la rue des Sports élargie (aménagement, implantation bâtie).

La desserte viaire qualitative, accompagnée de stationnements nombreux, permettant une circulation fluide et des mutations futures plus larges.

Principes / formes urbaines :

Assurer la transition entre les tissus urbains, en prenant en compte le contexte.

Proposer une diversité des formes urbaines et une nouvelle qualité d'habiter par des espaces publics de qualité et des formes urbaines innovantes.

Répondre à l'accueil de la population : création de logements sociaux et diversification via un habitat privé et abordable.

Un choix des gabarits des constructions :

Les emprises constructibles privilégieront les petits gabarits et les logements en multi-orientations notamment les logements traversants.

Les emprises constructibles respecteront les distances minimales pour la préservation des arbres remarquables.

L'implantation en dernier étage se fera en recul des façades pour minimiser l'impact visuel du bâti en R+4/5.

A proximité de l'habitat existant à l'est, le gabarit n'excédera pas R+1/R+2.

Dans l'îlot nord (Tournerie), la maison pourra être conservée et ses qualités architecturales mises en valeur.

Un programme mixte d'un total d'environ 130 logements neufs, soit une densité de 70 log/ha.

Une nouvelle trame verte

Le caractère paysager du site, constituera le fil directeur d'un programme d'aménagement respectueux de son environnement naturel. En s'appuyant sur le découpage parcellaire, il sera proposé un phasage opérationnel permettant :

- De valoriser les pratiques tournées vers la nature.
- D'encourager la mobilité douce au sein de nouveaux parcours piétons confortables.
- De ménager des mises en relation visuelle de la trame verte interne à l'îlot avec le bois de Seycheron.
- De créer un espace vert public en connexion avec la rue des Sports.

Une opération de renouvellement habitée grâce à

La valorisation des espaces de pleine terre en plantant un maximum d'arbres de haute tige afin de participer à la création d'îlots de fraîcheur.

La conservation, la mise à distance et la protection des nombreux arbres existants.

L'installation de massifs arbustifs pour mettre à distance les RDC.

La réutilisation des terres excavées in situ au-dessous des parkings souterrains pour créer des microtopographies participant aussi à la mise à distance des RDC.

Des cheminements piétons confortables

Les cheminements piétons le long de la rue des Sports ainsi qu'une partie des percées visuelles s'appuieront sur la présence des arbres remarquables préservés.

Les arbres remarquables joueront le rôle de points de repère en venant conclure les couloirs de vues entre le bâti.

L'intégration de la gestion des eaux pluviales par des noues paysagères permettront d'accompagner les espaces publics en lien aux voiries internes.

On cherchera la diversification des strates végétales sur l'ensemble du projet.

Un large piétonnier sera créé dans la continuité de la passerelle et du piétonnier existant vers le Sud.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Les arbres remarquables identifiés dans le document graphique seront préservés.

Déplacements

Modes actifs

Des cheminements secondaires pour les modes doux (piétons, cyclistes, trottinettes, ...) d'une largeur d'environ 2 mètres permettront aux cyclistes de pouvoir accéder directement à leur immeuble.

Des garages à vélos sécurisés seront ainsi situés au rez-de-chaussée de chaque plot. L'objectif sera de mettre en valeur le stationnement pour les cycles (éclairage naturel, espace dédié à la réparation, ...).

Circulation automobile

L'OAP prévoira le réaménagement des voiries existantes le long de la rue des Sports. Une boucle de circulation à sens unique accessible desservira les parkings souterrains ainsi que quelques stationnements aériens, cette voie permettant également le ramassage des ordures ainsi que l'accès véhicules à l'entrepôt situé au fond du site.

Intégration des ordures ménagères

Les aires de présentation des ordures ménagères seront localisées en bordure de voies ou intégrées aux rampes d'accès des parkings souterrains.

Stationnement automobile

Le stationnement automobile sera traité en infrastructure en recherchant la mutualisation des rampes d'accès.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

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

Eaux pluviales

Renforcer les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, prairies humides, etc.) et rétention pour arrosage des espaces verts du programme.

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

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

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

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

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

Une noue paysagère sera aménagée pour la récupération et l'infiltration des eaux pluviales.

Les nouvelles constructions devront se raccorder à ce système de noues.

A défaut d'infiltration totale, l'excédent sera récupéré et raccordé au réseau public.

Réseaux secs

Sans objet

Collecte et gestion des déchets

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

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

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

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

Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

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

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD. Règlement du service public de de gestion des déchets - Projets urbains . Toulouse Mairie Métropole, site officiel.

