

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

5D13 - Cugnaux

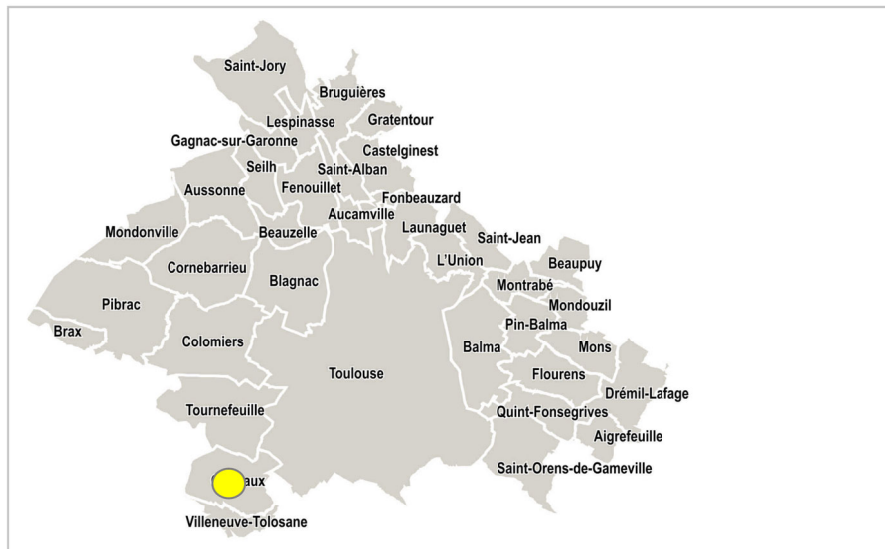
Sommaire

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

5D – OAP par commune

5D13 - OAP Cugnaux

- Avenue du Comminges
- Centre-Ville
- Ecopole
- Quai des Arts
- Rond-Point Mandela
- Route de Tournefeuille
- Tucaut



Situation

15,4 ha

Le territoire de l'OAP est situé le long de l'avenue du Comminges, laquelle forme avec la route de Seysses une grande voie radiale entre Cugnaux et le centre-ville de Toulouse et sur le relief de la Margelle, première terrasse de Garonne.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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



Enjeux et objectifs du projet

Grand paysage

Le secteur de l'avenue du Comminges est à l'interface entre la ville et les grands espaces de nature.

L'avenue du Comminges longe la margelle de Garonne, relief d'une dizaine de mètres correspondant à l'ancien lit du fleuve. Ce relief boisé traverse le territoire métropolitain, jalonné d'espaces naturels, cultivés, de domaines de châteaux, ou plus intégré à l'urbanisation, pour dessiner une grande continuité paysagère. Il fait l'objet du projet Grand Parc Margelle.

Les vues lointaines que la Margelle offre sur les Pyrénées, en horizon d'un panorama mêlant agriculture et activités industrielles, doivent être préservées et valorisées, notamment comme éléments d'une séquence d'entrée de ville. La relation de la commune au grand paysage peut s'affirmer par une programmation de la frange (constitution d'un tour de ville) et par une trame paysagère portée par des espaces publics (liens vers le centre-ville, projet Francazal...).

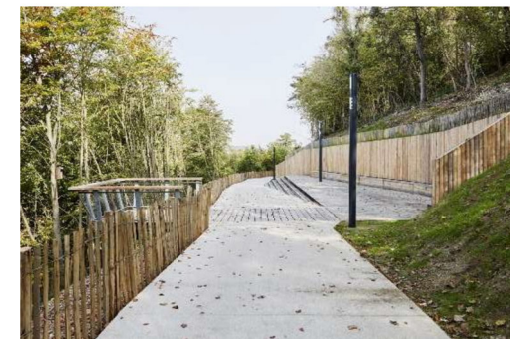
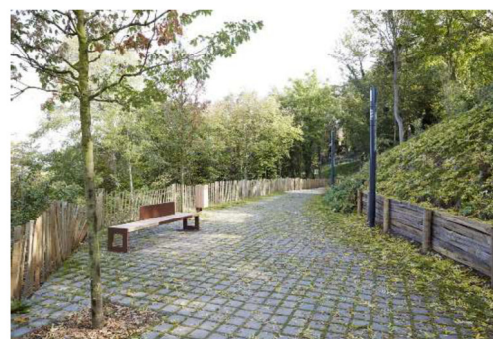


Schéma : armature urbaine et principe de tour de ville

Relation à la Margelle

Le tour de ville de Cugnaux peut constituer un équipement majeur pour le quartier et pour la commune.

La programmation de la lisière ville-nature a plusieurs vocations. Elle affirme la fin de la tâche urbaine et définit les contours clairs d'espaces naturels ou agricoles à la vocation pérenne. Elle permet des pratiques et des parcours qui ancrent ces espaces dans le quotidien des habitants. Ainsi, elle participe au niveau d'équipement du territoire (parcs linéaires, potagers, bois accessibles...). En permettant l'accès à la nature et en constituant des espaces communs, partagés, elle accompagne l'évolution des modes d'habiter et l'émergence d'un quartier entre ville et grand paysage.



Référence : des allées dans le relief, Espace Libre, Coteau de Laversine, Creil, allée Nelson

Liens au centre-ville

Une montée en gamme des espaces publics cugnaux doit favoriser les déplacements des piétons et des cyclistes.

C'est particulièrement nécessaire pour les itinéraires journaliers, la desserte des équipements et des commerces. En complément d'une requalification de l'avenue du Comminges, la rue de la Cressonnière et l'avenue de Francazal évoluent pour un meilleur confort du parcours vers et depuis le centre-ville. Il s'agit de proposer de façon continue des voies sécurisées et de largeur adéquate pour les piétons et cyclistes, jalonnées d'espaces publics ombragés et équipés (bancs, poubelles, fontaines...). Ces jalons rythment les parcours, animent les quartiers pavillonnaires, permettent la pause et les convergences des écoliers... La nouvelle accessibilité du centre-ville et des équipements depuis l'avenue du Comminges participe au « niveau de service » urbain qui permet de considérer un accueil le long de l'avenue.



Schéma : la relation au paysage et les liens au centre-ville comme révélateurs d'une identité de quartier

Trame et formes

Les fenêtres

Le long des voies perpendiculaires à l'avenue, les nouvelles dimensions de l'espace public conféré au piéton révèlent les vues et facilitent les accès. Cette ambition est associée à des hauteurs plus importantes qui remodelent les droits à bâtir.

Les cheminements

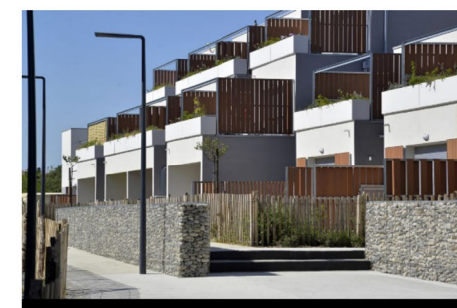
Autour de ces lieux stratégiques, le renouvellement urbain est l'opportunité de constituer de nouvelles échappées visuelles et des allées piétonnes, souhaitées accessibles entre avenue et Grand Parc. Associées à une épaisseur paysagère, ces allées constituent les espaces communs d'opérations qui se déploient dans la profondeur.



Références : allée piétonne accessible

Gauche : Dumont Legrand architectes, 58 logements intermédiaires, Saint-Jean-de-Braye,

Droite : Geoffrey Desplaces architecte, 75 logements individuels et intermédiaires, Cornebarrieu



Références : 80 lgts/ha

Gauche : Margot Duclot architectes, ZAC Las Fonsès Bois Vieux – Îlot P3, Villeneuve Tolosane

Droite : Belved'air, Villeneuve, ZAC Las Fonsès Bois Vieux – Villeneuve Tolosane

Accompagner des projets en application de la charte d'urbanisme et d'architecture cugnalaïse

Complémentaire du Plan Local d'Urbanisme, la charte de l'urbanisme de Cugnaux indique les souhaits et besoins de la municipalité en matière de qualité des formes urbaines, qualité des logements, typologie de logements, production de logements sociaux et logements abordables, enjeux environnementaux, production et consommation énergétiques, adaptation au changement climatique...

La municipalité souhaite voir les éléments de cette charte respectés dans les futures opérations de construction sur son territoire. Cette charte est disponible sur le site internet de la commune et auprès de ses services.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

300 logements à répartir sur la totalité du périmètre de l'OAP et au sein de plusieurs phases,

L'accueil de services en rez-de-chaussée doit être compatible avec la vocation résidentielle du quartier et exclure tout encombrement de l'espace public, notamment sur l'avenue du Comminges.

Le « tour de ville » le long de la Margelle de Garonne accueille un parc linéaire et des fonctions agricoles. Le cordon boisé de la Margelle, entretenu, forme une limite naturelle entre habitat et terre cultivée.

Traitement des espaces partagés

Des espaces publics « fenêtres » et des cheminements piétons accompagnés de plantations lient l'avenue au relief de la Margelle de Garonne. Ils dégagent des vues sur le grand paysage.

Les liaisons mode doux représentées au schéma d'aménagement ont vocation à être publiques. Elles indiquent les « fenêtres » où la largeur recommandée de façade à façade est de 22 m ou plus. Cet espace comprend l'espace public et l'espace privé de pieds de bâti. Il pourra être modulé pour tenir compte des spécificités foncières.

Des cheminements piétons traversants sont attendus sur chaque opération d'envergure (dès l'intensification moyenne). Ils permettent l'échappée visuelle et assurent la desserte des logements tout en préservant l'intimité des rez-de-chaussée et des riverains, par la mise à distance et le traitement paysager des limites, pour une argeur de façade à façade souhaitée supérieure à 14 m. Leur localisation précise peut être adaptée en fonction du projet, dès lors que ces principes (accès, continuités, etc.) sont respectés.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

La proposition architecturale doit tirer parti d'une relation privilégiée au grand paysage, favorisée localement par des secteurs d'intensification forte. Des espaces extérieurs généreux pour chaque logement y sont attendus. Les potentiels vis-à-vis se traitent par la distance et la plantation d'arbres de haute tige.

La proximité d'éléments bâtis d'intérêt patrimonial suppose des réponses architecturales judicieuses en matière de matériaux et de gabarits.

Avec des opérations déployées dans la profondeur, une attention particulière doit être portée à la qualité d'usage des espaces communs et à la séquence d'accès de la rue au chez-soi. L'intégration paysagère des fonctions sur rue (stationnement visiteur, local OM, coffrets, boîtes aux lettres) est recherchée. Le local OM sur horloge sera privilégié.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

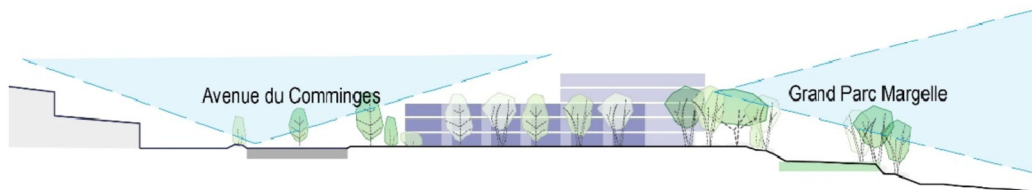
Secteur d'intensification faible : 6 mètres (2 niveaux) ; privilégiant la réalisation de logements individuels ;

Secteur d'intensification moyenne : 9 mètres (3 niveaux) ; propice à l'habitat intermédiaire : logements en bande ou superposés ;

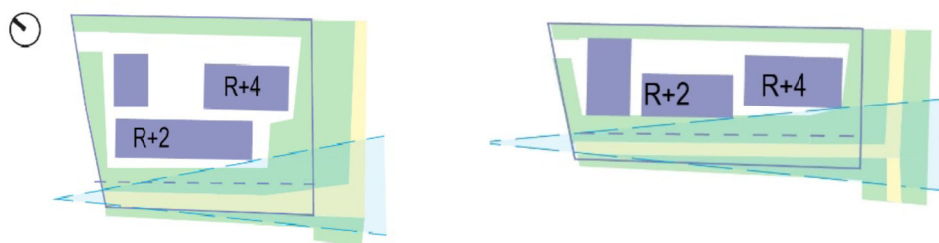
Secteur d'intensification forte : de 9 à 15 mètres (3 à 5 niveaux) ; permettant des plots en émergences.

Aux endroits choisis, de part et d'autre de l'avenue du Comminges, un « velum » de ville à R+2 permet une évolution des formes urbaines sans effet de rupture. Maisons existantes et opérations neuves restent insérées dans des rideaux de haies épaisses et d'arbres en saillie. S'adaptant à la profondeur de la trame en lanières, les implantations se déploient perpendiculairement à l'avenue du Comminges, sans constituer de front bâti. Fins et rythmés, les volumes en bande conservent une écriture et une échelle domestiques.

Les émergences possibles en R+4 sont formées par des volumes uniques, ponctuels et en retrait de l'avenue. Ils signalent les accès et la continuité des espaces publics depuis le centre-ville. Cette interface ville-nature est le lieu propice d'une volonté urbaine et architecturale à hauteur de l'ambition paysagère du Grand Parc Margelle.



Principe en coupe : les gabarits respectent un velum R+2 sur l'avenue du Comminges et proposent une émergence face au Grand Parc.



Principe en plan : la cohérence de projet peut nécessiter des regroupements fonciers pour une mutation dans la profondeur, entre avenue du Comminges et Grand Parc. Les liaisons piétonnes s'accompagnent de bandes paysagères conséquentes qui ouvrent les perspectives sur le grand paysage.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les arbres de haute-tige sains et participants aux grandes perspectives (vues depuis l'avenue du Comminges et depuis le bas de Margelle) seront préservés en considérant leurs emprises racinaires (y compris en phase chantier). La trame paysagère en lanières est valorisée par le maintien des haies et la création d'allées piétonnes arborées traversantes. En limites séparatives, un recul supérieur à 6 m est recommandé, pour y favoriser la plantation d'arbres.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Les opérations conservent et entretiennent le cordon boisé de la Margelle de Garonne.

Les risques et nuisances

La présence de sols potentiellement pollués en partie Nord de l'OAP, à proximité de la zone de Franczal Sud, pourra nécessiter la mise en oeuvre d'études pédologiques.

Le confort climatique

Les principes bioclimatiques sont privilégiés : une aération naturelle (grande majorité de logements traversants), une maîtrise de l'ensoleillement selon les orientations (brise soleil en casquette ou en panneaux), la plantation d'arbres caducs au sud.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

L'avenue du Comminges supporte une ligne de bus qui bénéficie d'un site propre partiel. La requalification de l'avenue doit favoriser la traversée des voies au droit des arrêts de bus.

Déplacements modes doux

L'avenue du Comminges doit supporter un réseau express vélo, le Grand Parc Margelle accueille une voie verte.

L'amélioration des liaisons modes actifs entre le centre-ville et l'avenue du Comminges (notamment la mise en place de bandes cyclables sur l'avenue de Franczal) doit accompagner la réalisation de l'OAP Avenue du Comminges.

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

Desserte des terrains par les voies

Les accès aux stationnements souterrains et visiteurs depuis l'avenue du Comminges sont distincts des liaisons piétonnes (privées comme publiques) ;

Les liaisons piétonnes peuvent, si besoin, permettre la desserte et le stationnement des engins de lutte contre l'incendie. Les configurations dispensant de la réalisation d'aires de retournement sont privilégiées.

Stationnement

Le stationnement et sa desserte doivent très majoritairement être dans l'empreinte du bâti (en sous-sol ou en RdC).

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

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

Eaux pluviales

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

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

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens et des dispositifs paysagers (bassin ou fossé filtrant, noue).

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.

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.

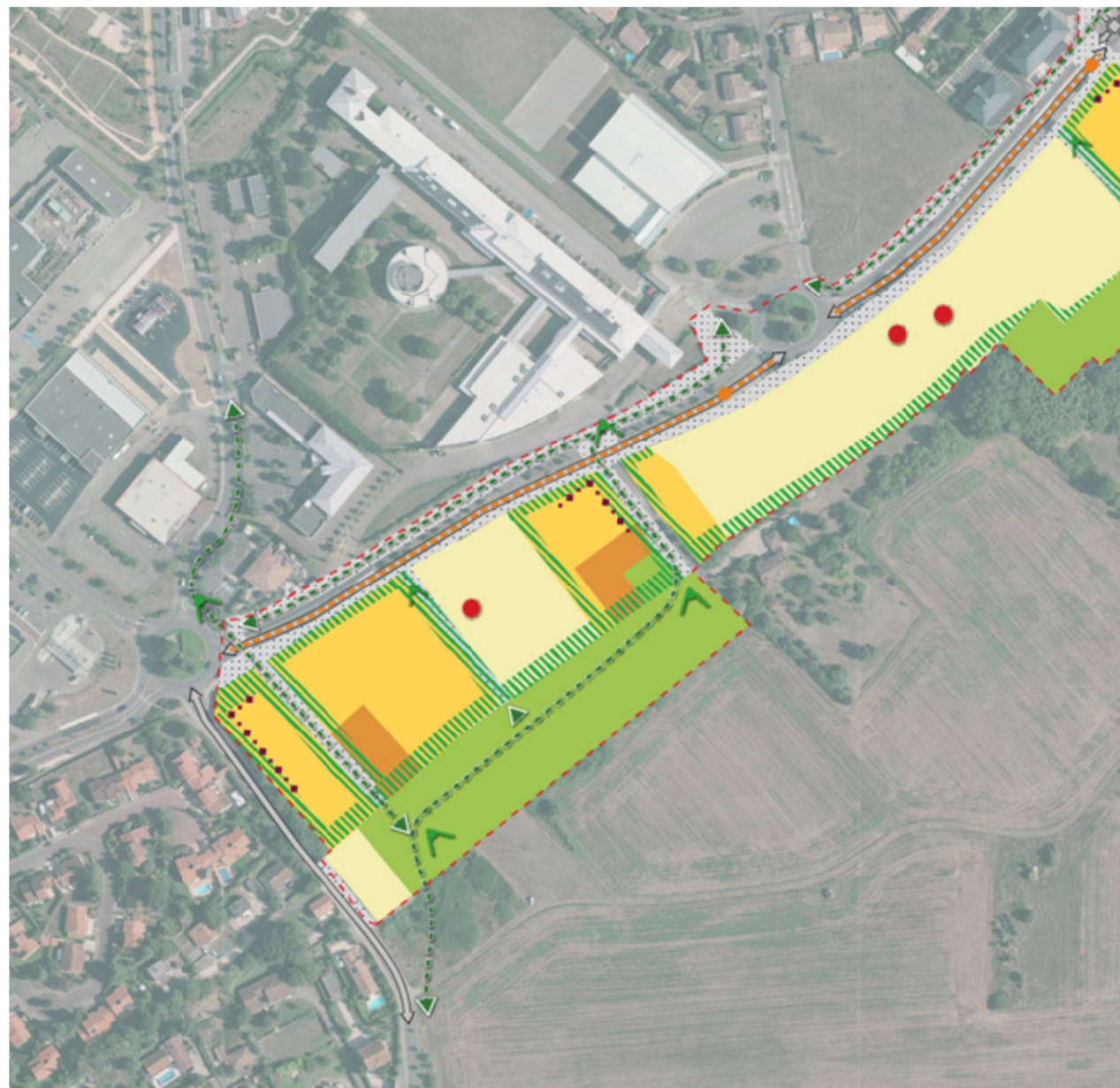
Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD (Règlement du service public de gestion des déchets).

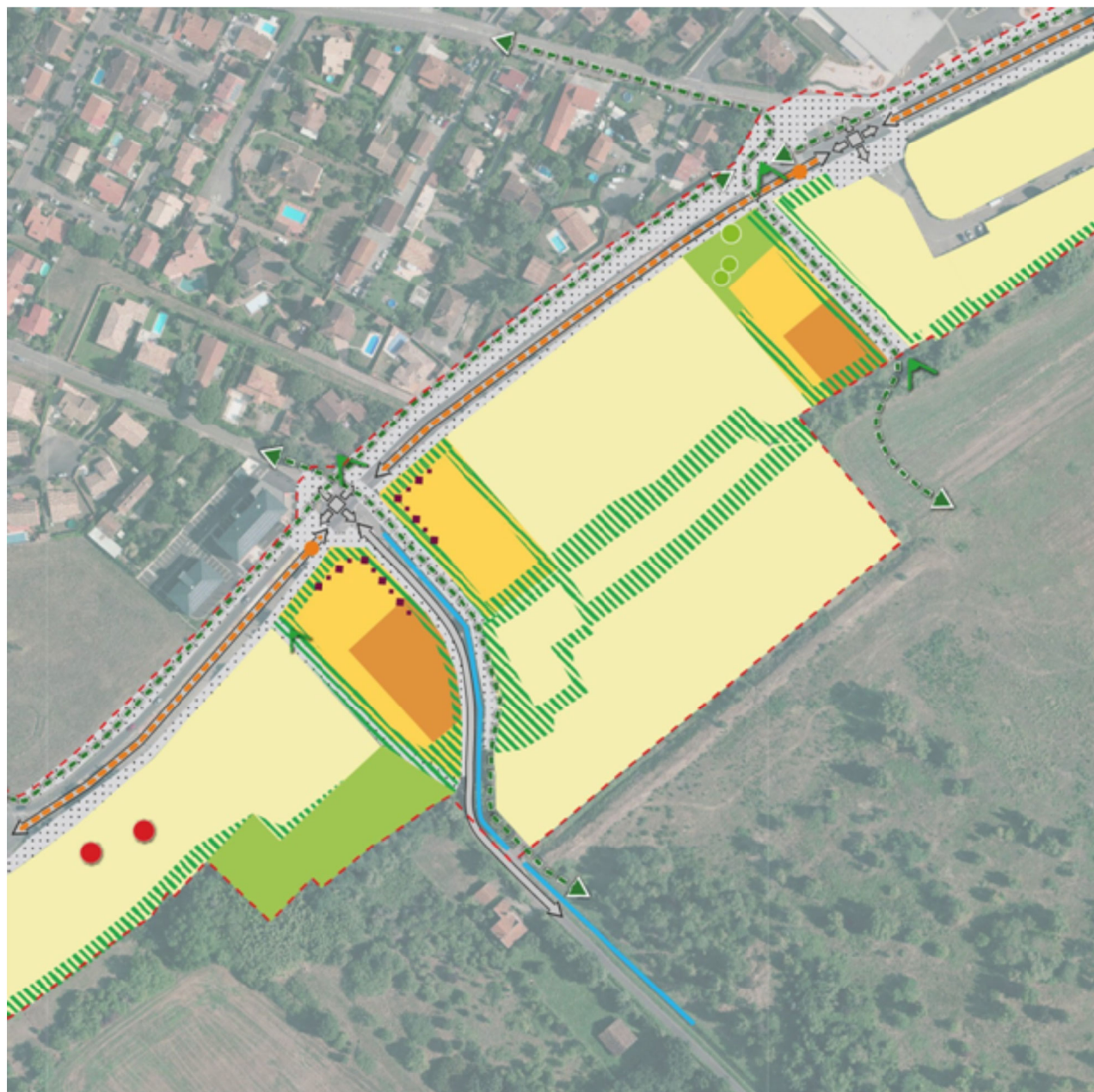
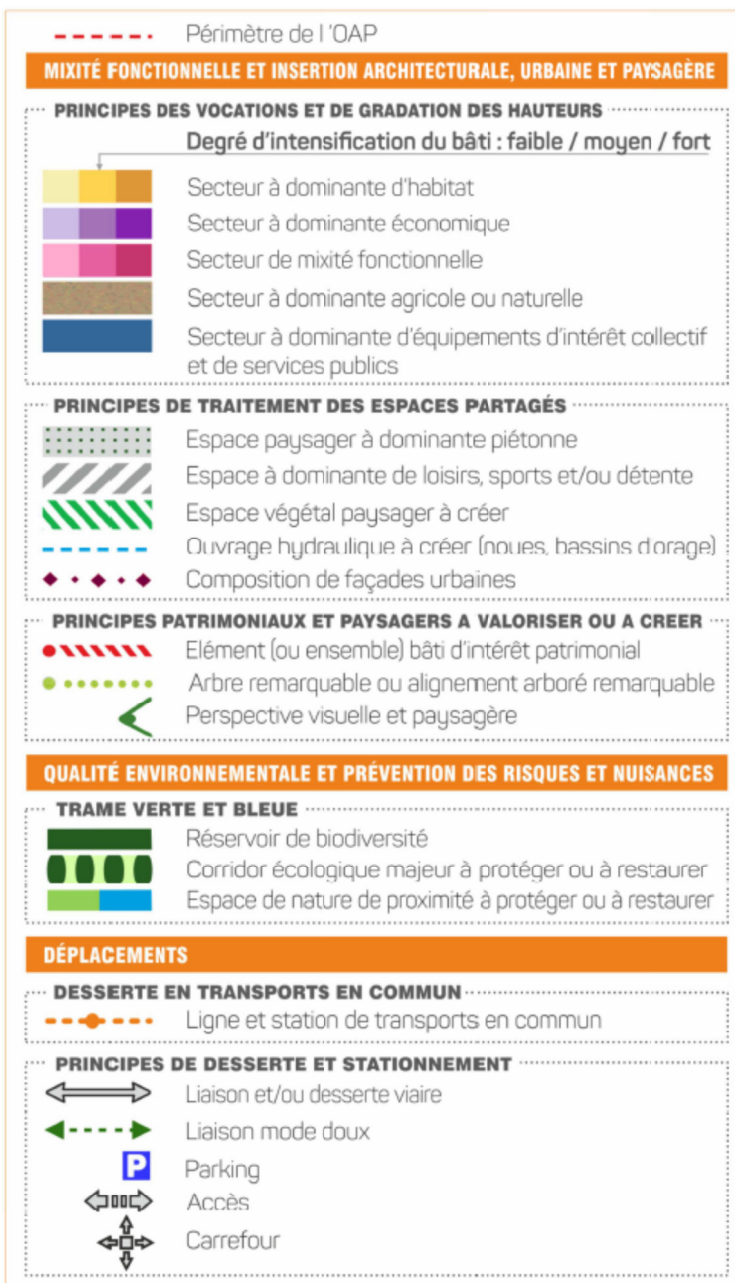
Phasage du projet

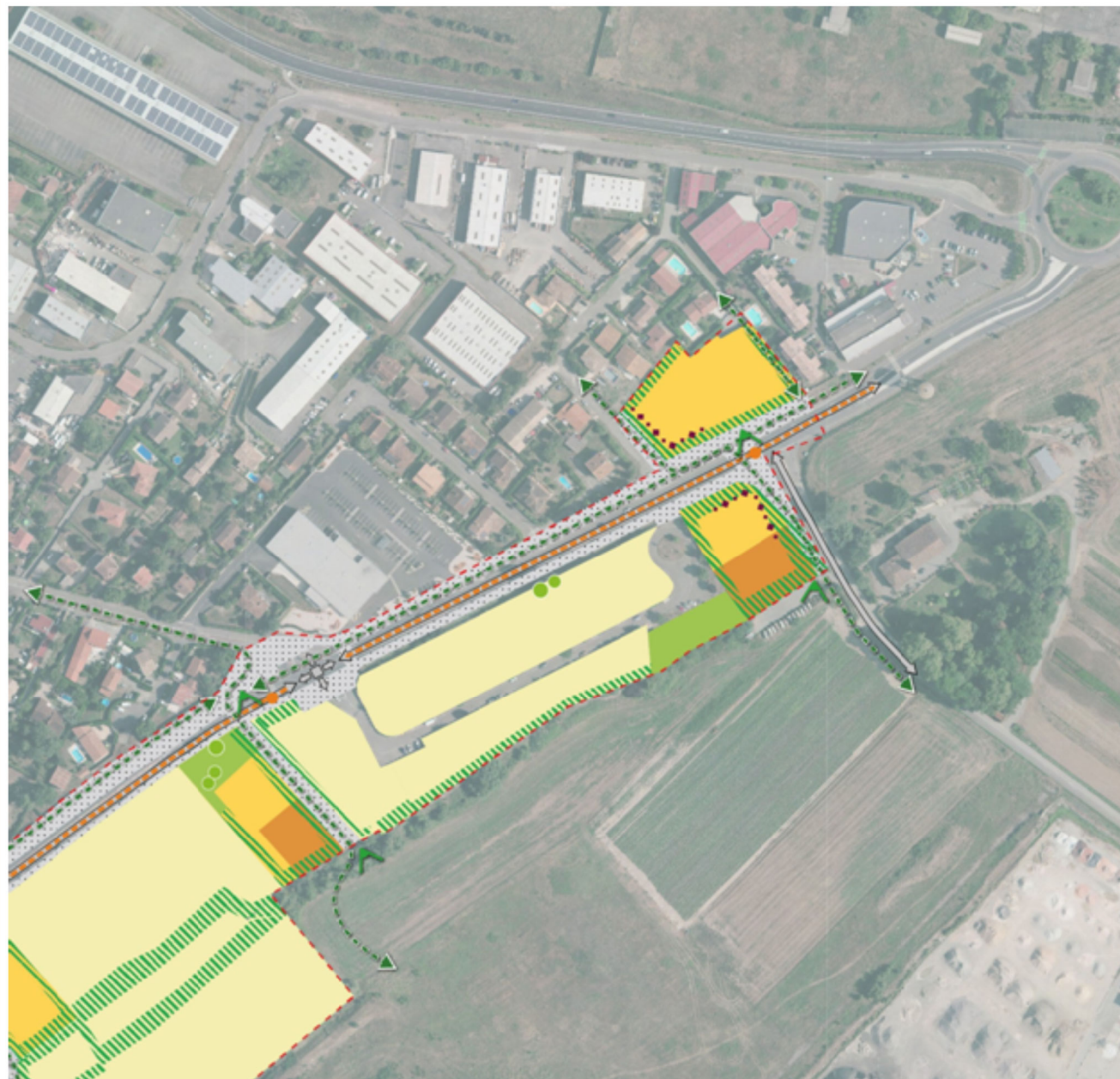
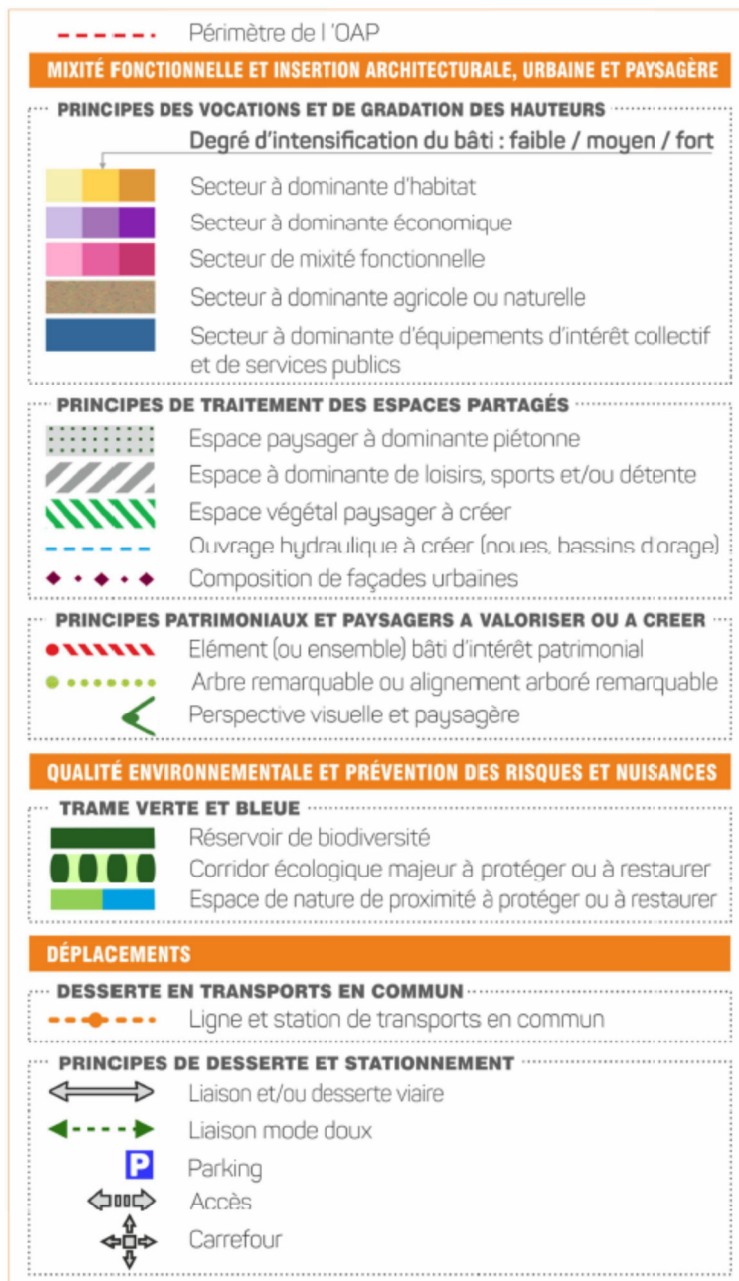
Le projet urbain s'effectuera selon deux temporalités différentes. La première phase comprend les opérations prioritaires, où une action foncière de la collectivité permet la réalisation de nouveaux espaces publics. Son aboutissement, et la montée en gamme généralisée de l'avenue (trottoirs, REV), conditionnent la seconde phase.

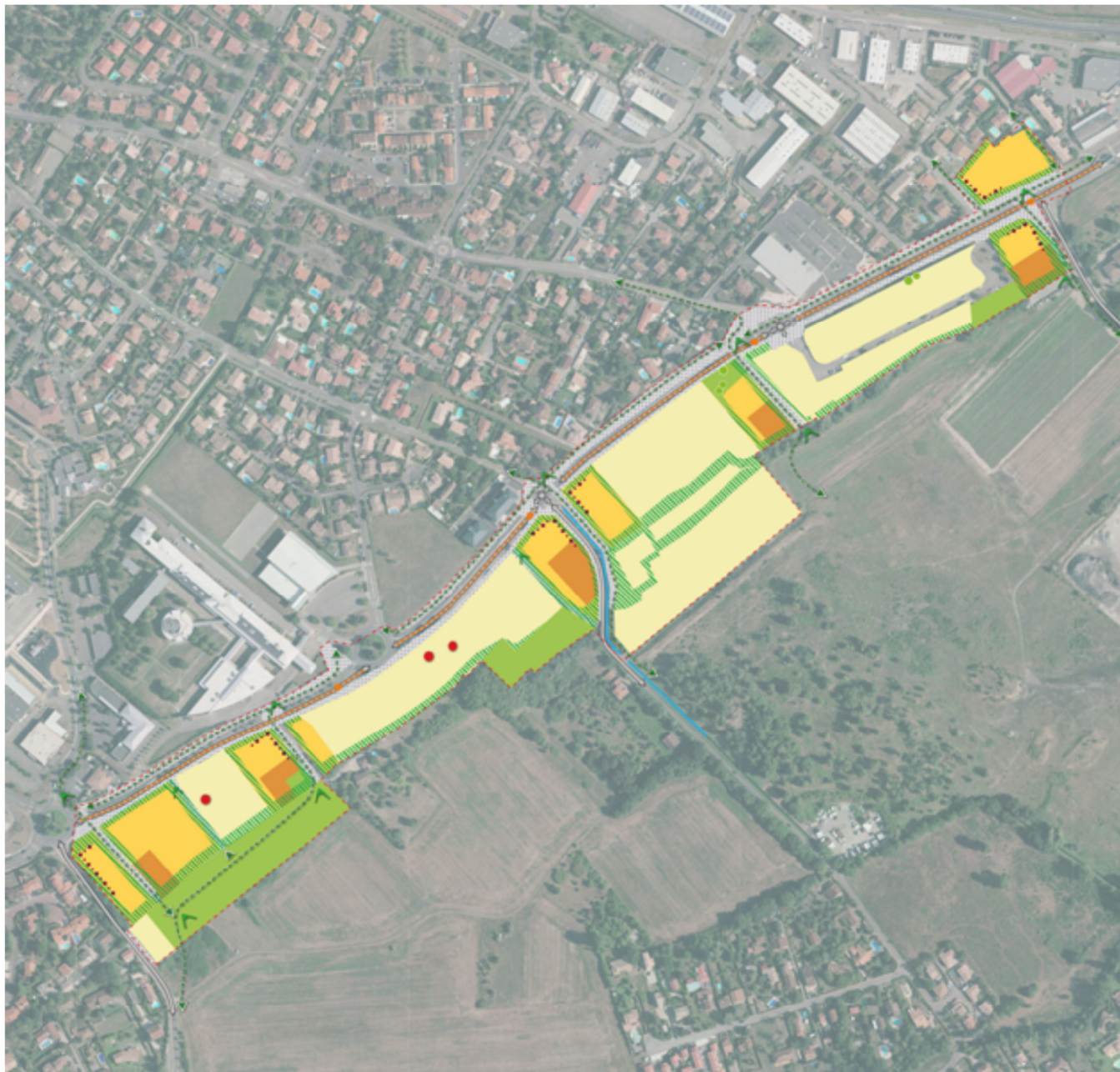
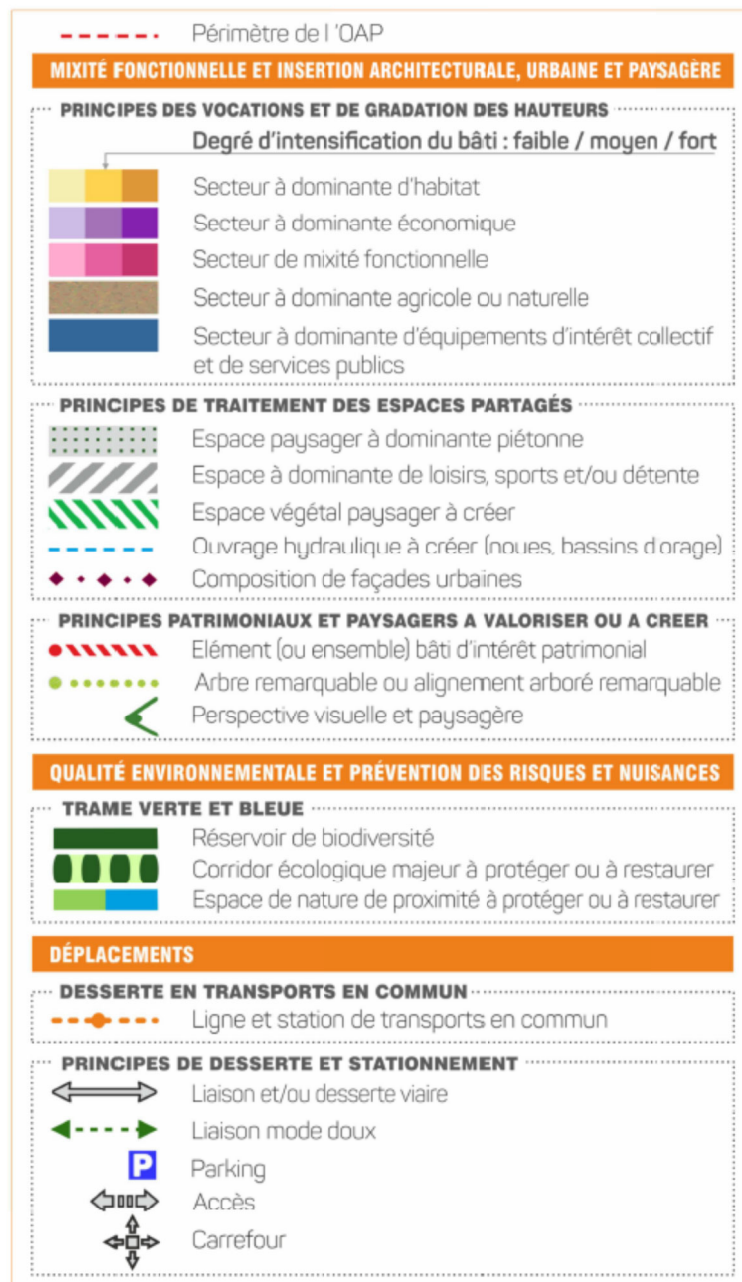


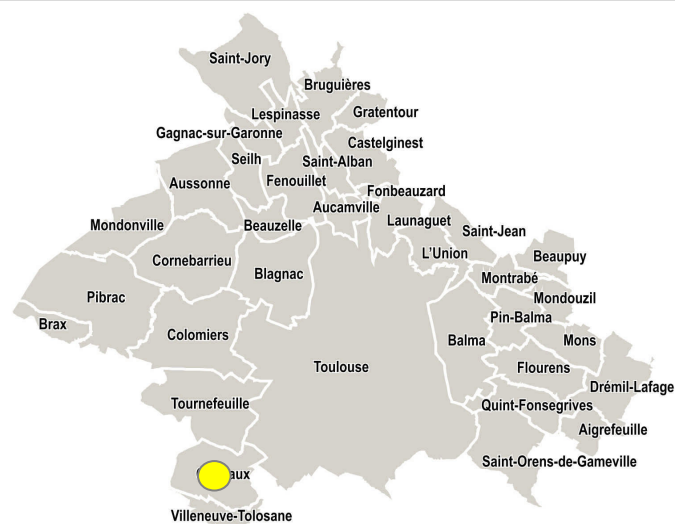
Phase 1 du projet urbain

Secteur Vimouna - Lycée

Secteur Cressonnière

Secteur Francazal – Route de Portet





Situation

1,5 ha

Il s'agit d'une OAP multisites sur les secteurs suivants :

- ▶ Avenue de Toulouse / rue des Acacias
- ▶ Rue du Stade / avenue de Toulouse
- ▶ Chemin de Cugnala / rue de la Vieille Église

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



**Trois secteurs en
une seule OAP
multisites –
Contexte**



Avenue de Toulouse

Surface du périmètre
3 350 m² / 0.335 ha

Enjeux spécifiques

- Tenir compte du tissu faubourien voisin



Rue du Stade

Surface du périmètre
6100 m² / 0.61 ha

Enjeux spécifiques

- Tenir compte du bâti remarquable et des espaces verts existants
- Accompagner la mutation de l'îlot



Chemin de Cugnala

Surface du périmètre
5 650 m² / 0.56 ha

Enjeux spécifiques

- Prolonger le tissu faubourien
- Retourner la façade bâtie
- Proscrire tout pignon aveugle

Enjeux et objectifs du projet

Permettre l'intensification et le renouvellement urbain à proximité du Centre-Ville de Cugnaux

Les sites de projet abordés par l'OAP ont en commun :

- ▶ Une desserte par le Linéo 11 et une proximité avec le centre-ville et ses services urbains, qui légitiment un accueil et une évolution dans le respect du cadre de vie cugnais
- ▶ Une configuration qui interroge l'échelle de l'îlot, son cœur, et les formes urbaines existantes, entre permanence et transformation ; la commune souhaitant préserver et valoriser l'ensemble urbain de son centre historique
- ▶ Une exigence de la collectivité en matière de qualité du projet, exprimée par les enjeux croisés de cette OAP et de la charte de l'urbanisme de Cugnaux.

Accompagner des projets en application de la charte d'urbanisme et d'architecture cugnais

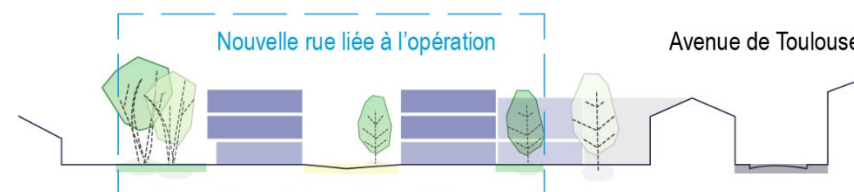
Complémentaire du Plan Local d'Urbanisme, la charte de l'urbanisme de Cugnaux indique les souhaits et besoins de la municipalité en matière de qualité des formes urbaines, qualité des logements, typologie de logements, production de logements sociaux et logements abordables, enjeux environnementaux, production et consommation énergétiques, adaptation au changement climatique...

La municipalité souhaite voir les éléments de cette charte respectés dans les futures opérations de construction sur son territoire.

Cette charte est disponible sur le site internet de la commune et auprès de ses services.

Avenue de Toulouse

Ce site suppose une intensification plutôt qu'un renouvellement, c'est-à-dire une capacité de construction associée à la préservation du patrimoine bâti et paysager. L'objectif est de composer un nouvel îlot dans la continuité du centre ancien, pour produire du logement au gabarit de maisons de ville, et des espaces collectifs de grande qualité en matière de paysage et d'usage.



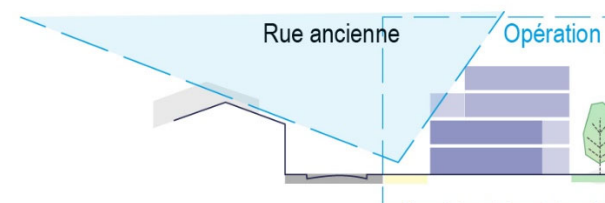
Principe en coupe : un nouveau découpage d'îlot en continuité du centre ancien

Rue du Stade

L'objectif principal pour cet îlot est de favoriser la mutation pour servir la collectivité. Il s'agit de gagner l'espace nécessaire à la requalification du carrefour entre l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue de Toulouse et la rue Charles Brugait, et de permettre une opération adaptée au site dépollué de l'ancienne station-service, porté par la métropole.

Chemin de Cugnala

La mutation se fait au bénéfice d'un élargissement des rues de la Vieille Eglise et de Cugnala. Elle associe un exercice d'insertion urbaine et paysagère, entre tissu faubourien ancien et grandes résidences voisines, à une complexité de desserte qui nécessite la cohérence et le phasage des opérations.



Le long des rues au bâti patrimonial : élargissement de l'espace public, travail d'épannelage et principe d'attique généreux pour les étages supérieurs

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Avenue de Toulouse

- ▶ Environ 22 logements
- ▶ Nouveau découpage d'îlot avec un usage public de la voie

Chemin de Cugnala

- ▶ Environ 75 logements

Rue du Stade

- ▶ Environ 80 logements

Traitement des espaces partagés

Avenue de Toulouse

- ▶ La voie de desserte constitue un espace d'usage public à dominante piétonne, dans un esprit de ruelle et de placette, y compris dans le choix des matériaux de sol.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Les projets qui intègrent les séquences à valeur patrimoniale de la rue de la Vieille Église et de l'avenue de Toulouse y proposent des volumes rythmés et composés pour assurer une transition de formes et de hauteurs avec le bâti existant, en évitant les pignons aveugles. Ils privilégient des façades lisses ou des loggias, des matériaux nobles et pérennes, et des percements généreux et tramés.

Côté cour, les projets doivent témoigner d'une haute valeur résidentielle (cf. charte de l'urbanisme de Cugnaux), avec notamment, des espaces extérieurs généreux attribués à chaque logement.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Secteur d'intensification faible : de 6 à 9 mètres (2 à 3 niveaux)
- ▶ Secteur d'intensification moyenne : de 9 à 12 mètres (3 à 4 niveaux)

Avenue du Toulouse

En retrait de l'avenue, l'aspect confidentiel des opérations d'intensification favorise une liberté de conception, au bénéfice de la qualité d'habiter. Du logement individuel, groupé ou superposé, y est souhaité, autour d'une voie de desserte d'usage public, à l'atmosphère piétonne. Le R+2 permet de contenir le stationnement en rez-de-chaussée, afin de l'escamoter.

Rue du Stade

Dans une inflexion de l'avenue de Toulouse, en place de l'ancienne station-service, une opération intègre la séquence d'entrée dans le centre-ville. Elle ménage les vues sur les tours de la « maison du notaire ». Les murs pignons doivent être animés. Le niveau R+3 n'est opportun que s'il parvient suffisamment à se soustraire aux perspectives proches et lointaines.

Sur la rue de Brugait, le projet peut proposer un alignement ou un retrait depuis la rue, en assurant la qualité d'usage du rez-de-chaussée. La construction en mitoyenneté de la « maison du notaire », si elle a lieu, doit s'aligner en hauteur sur l'horizontale de sa corniche du premier étage.

Sur la rue du Stade, une exemplarité en matière de renouvellement urbain est attendue : élargissement de l'espace public au droit de l'opération, préservation des arbres sains – y compris en phase chantier – qualité des logements.

Chemin de Cugnala

Une implantation en retrait de 4 m sur la rue de la Vieille Église permet de conférer une nouvelle épaisseur à l'espace public et de traiter les seuils en cas de rez-de-chaussée habité. Un ordre bâti prolonge la façade urbaine de la rue de la Vieille Église jusqu'à l'angle, avec un socle variant de R+1 à R+2. Les niveaux en attique peuvent s'y superposer en respectant un retrait minimal côté rue de 2 m par niveau au-dessus du R+1. L'ensemble doit conserver le souci de l'épannelage et du rythme des façades faubouriennes.

Sur le chemin de Cugnala, un bâti plus libre dans ses volumes s'implante au-delà d'un espace rendu public (d'une largeur de 4 m) et d'un retrait arboré.

La capacité à construire dans la profondeur permet plusieurs réponses formelles et s'accompagne de la nécessité de regroupements fonciers cohérents pour favoriser la mutation complète du site.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Avenue du Toulouse

Les volumes doivent s'insérer harmonieusement avec le bâti d'intérêt patrimonial. La masse boisée existante est conservée et associée au projet.

Rue du Stade

Les opérations tiennent compte des différents angles de vues sur la « maison du notaire » - élément remarquable de l'avenue de Toulouse - et son jardin qui, augmenté de quelques fonds de parcelle, doit constituer un véritable cœur d'îlot arboré.

Chemin de Cugnala

Des transparences visuelles vers le paysage de cœur d'îlot sont ménagées.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Les opérations contribuent à la constitution de cœurs d'îlots arborés.

Les risques et nuisances

La présence de sols potentiellement pollués (ancienne station service) pourra nécessiter la mise en œuvre d'études pédologiques.

Le confort climatique

Le renouvellement urbain en centre-ville induit plusieurs contraintes en matière d'implantation et de dispositif de façade sur rue. Cependant, plusieurs principes de l'architecture bioclimatique doivent être proposés : maîtrise des ensoleillements, ventilation naturelle pour la très grande majorité des logements ; afin de concevoir des édifices résilients et confortables sans dépendance aux systèmes (consommation électrique, climatiseurs).

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Le Linéo 11 traverse le centre-ville de Cugnaux.

Déplacements modes doux

Les accès piétons des logements sont privilégiés sur les façades urbaines bâties afin de créer une animation de la rue.

Avenue de Toulouse et rue de la Vieille église : une épaisseur de trottoir supérieure à 2,5 m est requise.

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

Desserte des terrains par les voies

Avenue du Toulouse

Un accès est possible depuis l'avenue de Toulouse, néanmoins la sortie des véhicules doit nécessairement s'effectuer sur l'avenue des Acacias, ce qui implique la création d'une voie de desserte interne pour les nouvelles opérations. Celle-ci est partagée sur toute sa largeur, avec une priorité donnée au piéton, sur le principe de la zone de rencontre. L'accès automobile est à destination des riverains et la voie a vocation à être accessible aux piétons et cycles.

Chemin de Cugnala

Afin de préserver la performance du Linéo 11, et à l'exception du stationnement associé aux logements individuels, l'accès carrossable aux opérations déployées le long de la rue de la Vieille Eglise sera assuré depuis le chemin de Cugnala.

Cela peut supposer une opération d'ensemble, un accès et une rampe mutualisés, ou l'acquisition de places dans une opération voisine. Ainsi, les projets adressés sur la rue de Cugnala devront présenter une solution d'accès carrossable pour les fonciers situés le long de la rue de la Vieille Eglise, ou supporter leur besoin en stationnement.

L'accès depuis le chemin de Cugnala doit s'articuler avec le projet de recalibrage de la voie porté par la collectivité.

Rue du Stade

Les accès aux opérations peuvent être mutualisés. La nouvelle configuration du carrefour entre l'avenue de Toulouse et la rue Charles Brugait supprime l'accès carrossable à la parcelle d'angle, qui doit donc être intégrée à une opération d'ensemble adressée sur la rue Brugait.

Stationnement

Le stationnement et sa desserte doivent très majoritairement être dans l'empreinte du bâti (en sous-sol ou en RdC).

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

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

Eaux pluviales

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

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

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens et des dispositifs paysagers (bassin ou fossé filtrant, noue).

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.

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 gestion des déchets).

Phasage du projet

Sans objet.

--- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort



Secteur à dominante d'habitat

Secteur à dominante économique

Secteur de mixité fonctionnelle

Secteur à dominante agricole ou naturelle

Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS



Espace paysager à dominante piétonne

Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente

Espace végétal paysager à créer

Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)

Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER



Elément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial

Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable

Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE



Réservoir de biodiversité

Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer

Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN



Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT



Liaison et/ou desserte viaire

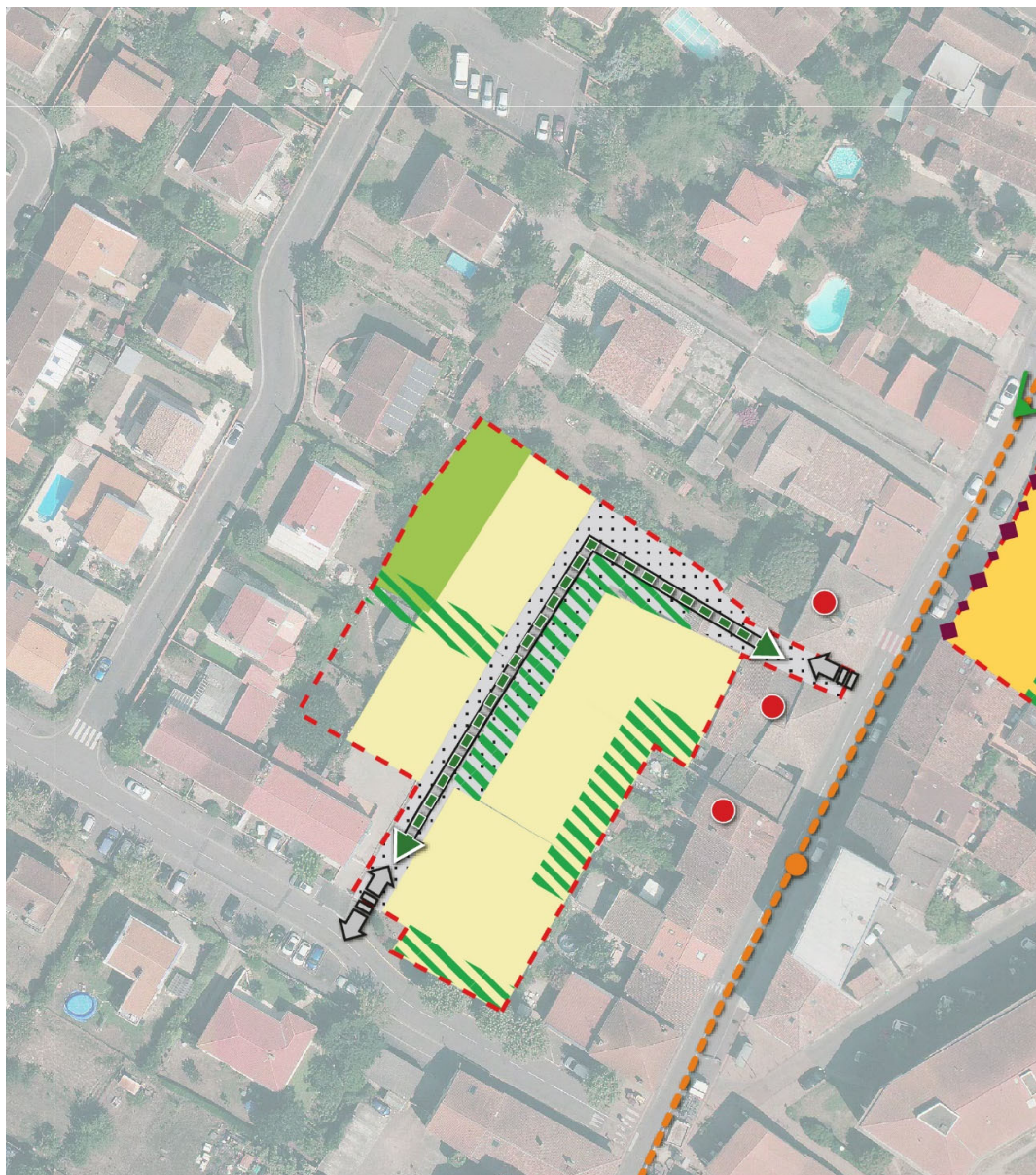
Liaison mode doux

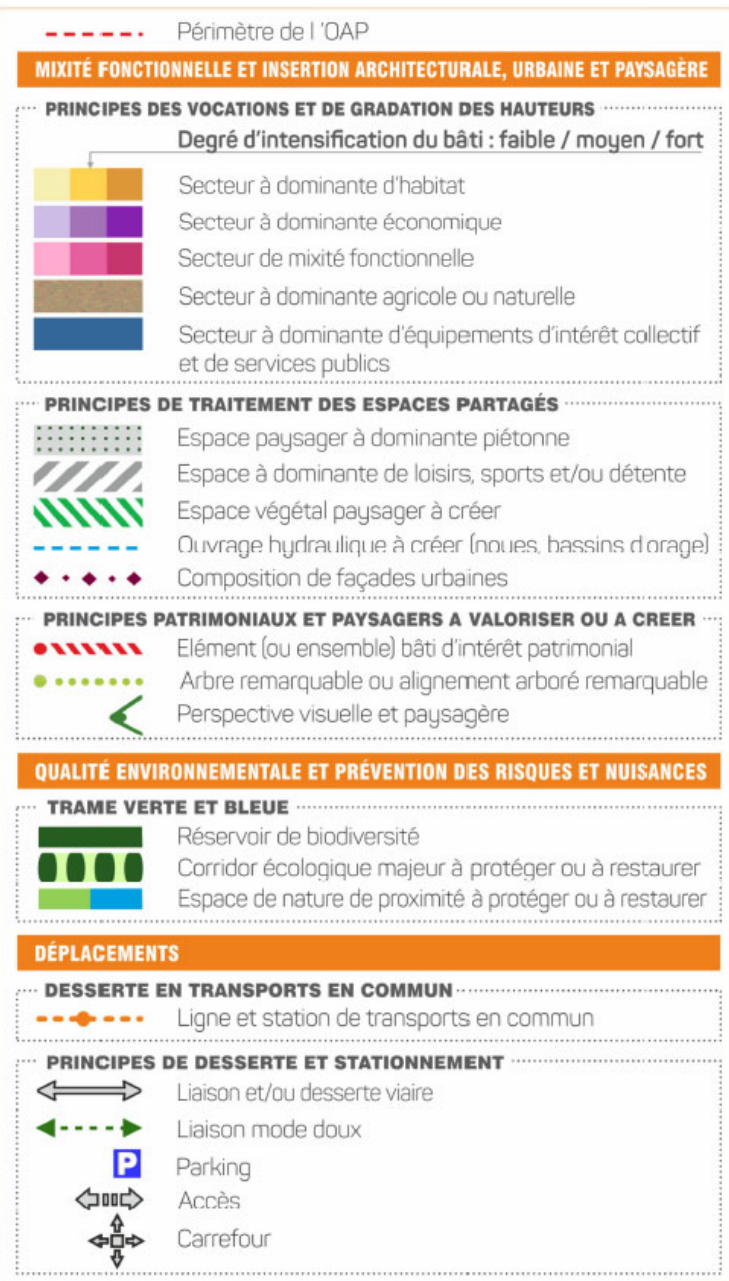
Parking

Accès

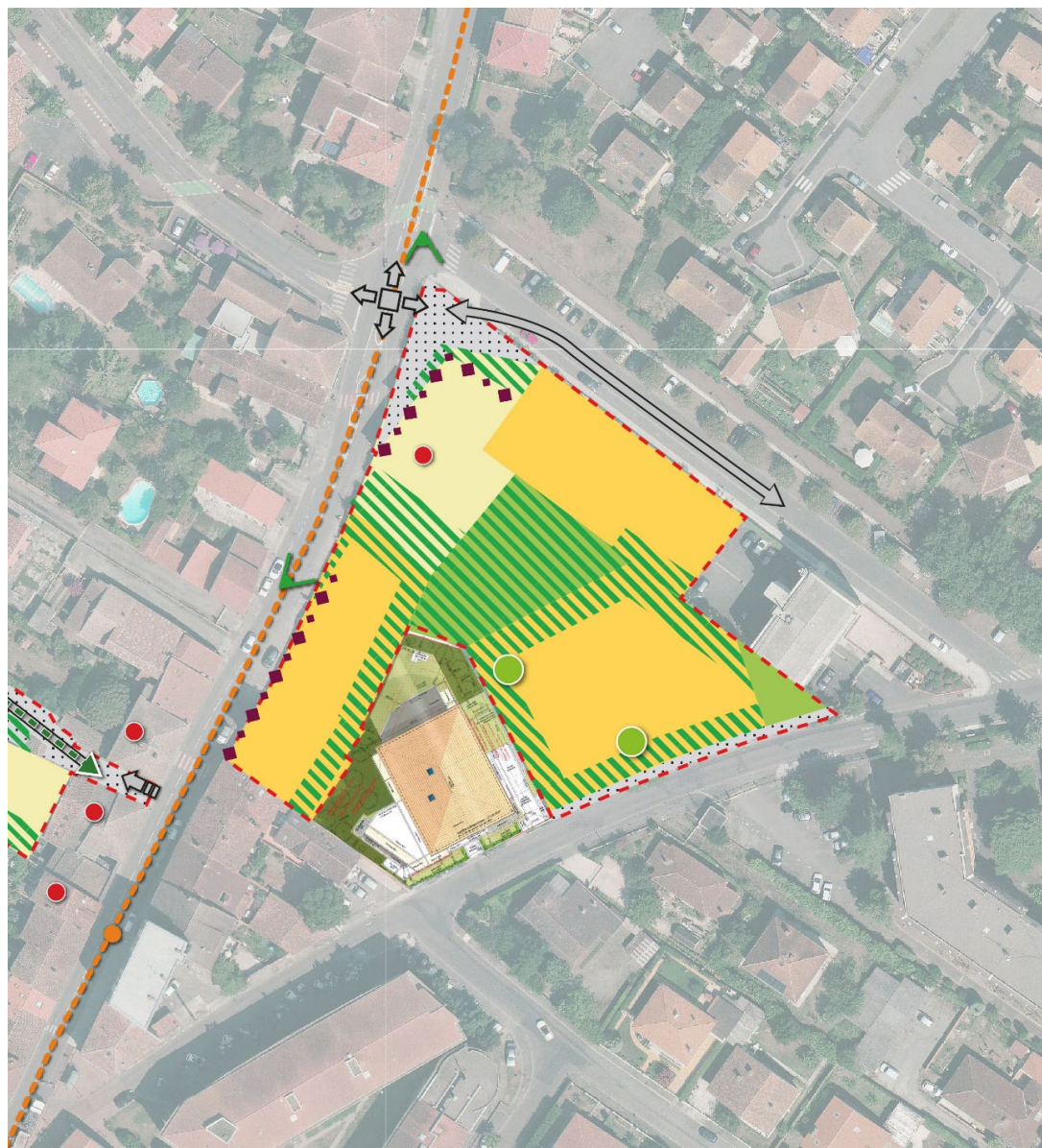
Carrefour

Avenue de Toulouse





Rue du Stade



--- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

	Secteur à dominante d'habitat
	Secteur à dominante économique
	Secteur de mixité fonctionnelle
	Secteur à dominante agricole ou naturelle
	Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

	Espace paysager à dominante piétonne
	Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
	Espace végétal paysager à créer
	Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
	Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

	Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
	Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
	Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

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

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

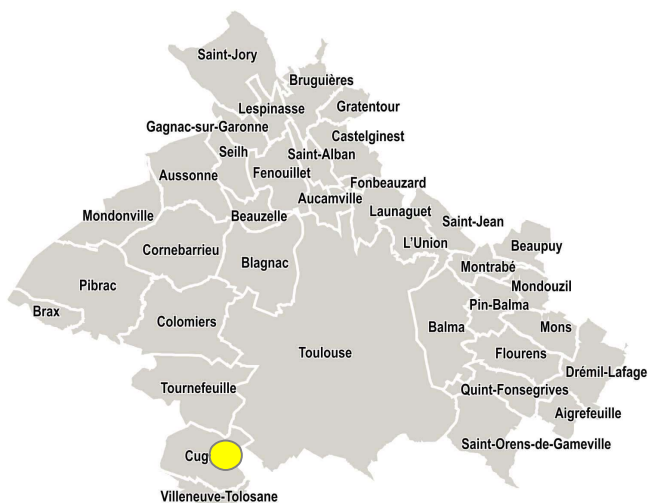
	Ligne et station de transports en commun
--	--

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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

Cugnala





Situation

54 ha

Le territoire de l'OAP est situé au sud-est de la commune de Cugnaux sur le relief de la Margelle en première terrasse de Garonne, à proximité du site en reconversion de Francazal. De plus, il est délimité par l'ex RD15 et l'ex RD924a au nord, le ruisseau du Roussimort et des zones d'activités au sud sur la commune limitrophe de Villeneuve-Tolosane, et par des espaces agricoles et naturels à l'est et l'ouest

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

Un secteur d'intérêt écologique à préserver :

- ▶ Préserver les qualités environnementales de la continuité écologique du Roussimort et de ses abords ainsi que des réservoirs de biodiversité identifiés
- ▶ Renforcer le potentiel de compensation environnementale du site d'Ecopole pour le Campus Francazal
- ▶ Mettre en œuvre les préconisations liées au renforcement de la trame verte et bleue du Grand Parc Margelle

Un secteur ouvert sur le grand paysage et sur des zones d'activités économiques existants

- ▶ Assurer l'interface avec l'entrée de ville et les secteurs traversés par le passage de la Margelle
- ▶ Inscrire les zones de projets économiques le long de l'Avenue de Comminges en lien avec le Campus de Francazal et la zone d'activités de Francazal Sud pour polariser et assurer une cohérence urbaine et fonctionnelle d'ensemble en entrée de ville.
- ▶ Dédier le foncier économique disponible face au Campus Francazal à l'accueil d'activités productives en lien avec les activités développées sur le Campus sur les thématiques des mobilités innovantes et énergies vertes
- ▶ Accueillir les commerces et activités de services sur le foncier disponible en face de la polarité commerciale existante de la zone d'activités de Francazal sud et assurer des liaisons modes doux vers Ecopole.
- ▶ Conserver les points de vue qu'offre la Margelle sur le grand paysage, en particulier sur la chaîne des Pyrénées, en maintenant des porosités visuelles entre les bâtiments d'activités.
- ▶ Assurer les services publics et activités en lien avec le traitement des déchets/matériaux, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.
- ▶ Développer ce site en intégrant la réalisation d'un barreau routier (ex-RD24) et en organisant la structure viaire autour de celui-ci.

Atouts du site

- ▶ Des espaces naturels supports de biodiversité
- ▶ Une proximité avec l'A64 grâce aux sorties, existante (n°37, Portet) et projetée (futur échangeur au bout de la RD24, Route de Portet)
- ▶ Des accès possibles sur l'Avenue de Comminges et Route de Portet (RD24)
- ▶ La proximité avec Francazal, compatible pour la compensation
- ▶ L'inscription dans une continuité paysagère d'échelle métropolitaine : le grand parc Margelle
- ▶ Une topographie qui met en scène le site (effet belvédère sur la vallée de la Garonne et les coteaux du Lauragais au loin)

Contraintes du site

- ▶ Un tissu urbain existant sectorisé, avec :
 - du côté Ouest, un tissu pavillonnaire
 - au Nord de la Route de Seysses, un tissu à dominante d'activités
- ▶ Une absence d'espace commun fédérateur et d'équipements structurants à proximité immédiate du secteur (espaces publics, espaces partagés, absences d'itinéraires piétons/cycles sécurisés ...).
- ▶ Des limites administratives impactantes, le territoire est à la limite entre Toulouse Métropole et le Muretain Agglomération
- ▶ Un dénivelé important en parallèle de l'Avenue de Comminges (RM15)
- ▶ Une certaine instabilité du sol ainsi que des traces possibles de pollution due à l'exploitation passée de gravières sur le site.

Occupation du sol - ECOPOLE



Carte 3 : Occupation du sol du site ECOPOLE

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

L'intérêt écologique prévaut dans le périmètre de cette OAP, pour valoriser les réservoirs de biodiversité existants et accueillir les espaces de compensation écologique pour le futur Campus Francazal (environ 20 hectares).

Prolonger et renforcer les milieux naturels et le cordon boisé du talus dans le cadre du Grand Parc Margelle.

Préserver les cours d'eau (Roussimort) en appliquant les règles de retraits minimum des constructions.

Les équipements publics tels que la STEP (STation d'EPuration des eaux usées) actuelle qui gère les effluents de plusieurs communes doivent pouvoir se développer sur le site. Il convient de prendre en compte son besoin d'extension en continuité de l'équipement existant. Il sera donc nécessaire de réserver l'emprise suffisante pour les constructions et installations des services d'intérêt public communautaire comme la STEP et la déchetterie. L'accueil d'une entreprise en lien avec le traitement et/ou valorisation des déchets et matériaux pourrait compléter la zone.

L'OAP doit également accompagner la réalisation d'aménagements de gestion des eaux pluviales. Actuellement, il existe un exutoire capacitaire jusqu'au début de la Cressonnière restant à relier à l'exutoire du Roussimort. L'enjeu est d'améliorer la gestion d'évacuation des eaux pluviales le long de ce chemin. Des espaces d'élargissement pour l'aménagement de ces ouvrages sont attendus.

Les activités économiques auront une localisation préférentielle située en frange de l'Avenue de Comminges, en face du futur Campus Francazal et de la zone d'activités Francazal Sud, afin d'accueillir respectivement des entreprises liées à la vocation du Campus (activités en lien avec les mobilités innovantes et décarbonées, faisant partie de l'écosystème ou de même filière) et des entreprises cohérentes avec la vocation de la zone d'activités.

L'aménagement de terrains familiaux et/ou d'une aire des gens du voyage est également prévu en partie sud de l'OAP.

Traitement des espaces partagés

La transition entre les zones économiques projetées en entrée de ville et les espaces naturels sera en partie animée par les aménagements du Grand Parc Margelle : ils prolongeront l'esprit campus de Francazal, participeront au confort thermique de la zone, et offriront des espaces naturels de proximité aux usages variés (vues lointaines, loisirs, repos, sports). Il conviendra de :

Assurer dans les emprises de « zones naturelles réservées » à la compensation de

Francazal, la juxtaposition des usages avec le Grand Parc Margelle, par des haies vives ou bocagères par exemple ou tout autre dispositif végétal et écologique qui rend inaccessible au public les zones dédiées à la compensation environnementale de Francazal sur plus de 20 hectares.

Prolonger et conforter le cordon boisé présent sur le relief de la Margelle

Rendre compatible l'usage de « parc pratiqué » du Grand Parc Margelle (Cf. OAP Avenue du Comminges) avec le plan de gestion des espaces de compensation du Campus Francazal.

Conforter le volet environnement du Grand Parc Margelle en s'appuyant sur des cheminements et signalétiques à vocation pédagogique sur l'environnement et l'écologie

Renforcer la perception du Grand Paysage depuis la route de Seysses et l'Avenue de Comminges (ou lorsque la topographie le permet)

Conforter la création d'espaces végétaux paysagers en frange des activités pour réduire les nuisances sonores et visuelles.

Rendre compatible l'usage de l'ouvrage dédié à la gestion d'évacuation des eaux pluviales le long du chemin de la Cressonnière, avec le maillage des voies vertes développées dans le cadre du Grand Parc Margelle qui comprendront des trottoirs et des pistes cyclables bidirectionnelles.

Aménager des espaces de grande qualité dans le cadre du Grand Parc Margelle et de l'OAP Avenue du Comminges (matériaux, traitement paysager esthétique, usage, belvédères ...) dans un souci de valorisation de la zone et de qualité d'interface ville-nature.

Assurer le confort des espaces publics pour en favoriser l'usage (bancs, zones ombragées, espace de détente ...).

Favoriser le mobilier urbain à plusieurs fonctions (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer la voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière).

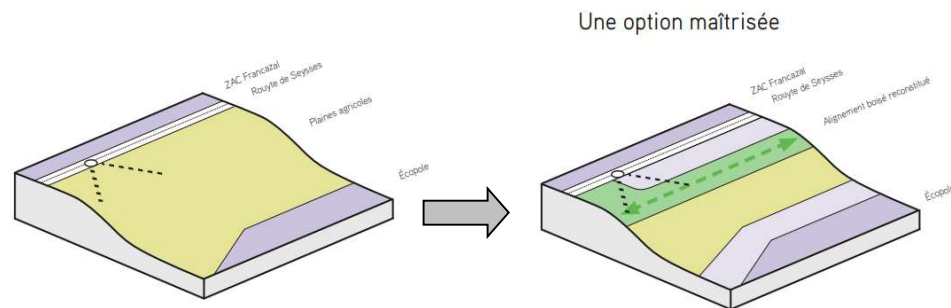


Référence : des allées dans le relief, Espace Libre, Coteau de Laversine, Creil, allée Nelson

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- ▶ Apporter une attention particulière au traitement architectural des façades des constructions à vocation économique implantées le long de l'Avenue de Comminges pour valoriser l'entrée de ville.
- ▶ Pour les activités situées le long de la M15 après le giratoire en direction de Toulouse et le long de la D24, les espaces de stockage et les ouvrages techniques des constructions ne seront pas perceptibles depuis ces deux axes routiers.
- ▶ Encourager la diversité du bâti et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires ...).
- ▶ Préserver le patrimoine bâti et le parc associé au bâti (arbres remarquables, arbres de qualité ...)
- ▶ Réhabiliter et/ou renouveler l'ensemble bâti existant le long de la M15 (face au site de Francazal).
- ▶ Concevoir des bâtiments sobres architecturalement, en limitant notamment le nombre de matériaux et de couleurs utilisés.
- ▶ Rechercher la compacité des bâtiments et l'épannelage lorsqu'il est possible
- ▶ Les toits terrasses pourront être végétalisés
- ▶ Inscrire les constructions dans le relief naturel du talus de la Margelle de Garonne



Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Permettre des porosités visuelles et piétonnes entre la route de Seysses et le fil du Grand Parc Margelle

Permettre la cohabitation des futures activités avec les réservoirs de biodiversité existants par la création et la préservation d'interfaces paysagères de qualité.

Accompagner la requalification de la Route de Seysses/Avenue de Comminges

(M15) en cohérence avec les aménagements prévus sur le Campus Francazal et améliorer le raccordement vers la Route de Portet (RD24) via la projection d'un nouveau barreau : assurer des bandes paysagères, un schéma cyclable et le recul des constructions.

Développer une mixité des formes urbaines en cohérence avec le site, sa topographie et les franges en limite d'opération.



Avenue de Comminges (31270 Cugnaux)

- ▶ Le parti d'aménagement est d'organiser des façades urbaines composées de constructions alignées sur la Route de Seysses, l'Avenue de Comminges et le futur barreau routier se connectant à la RD24

Hauteurs

- ▶ Sur les îlots d'activités prévus en front de la route de Seysses et Avenue de Comminges, la hauteur maximale est fixée à 13 mètres. L'objectif est de pouvoir accueillir des bâtiments d'activités s'intégrant dans le tissu urbain existant, en cohérence avec les locaux d'activités aménagés le long de l'Avenue de Comminges et d'une hauteur adaptée pour le traitement paysager de l'entrée de ville compte-tenu de la topographie du site.
- ▶ Sur les lots dédiés aux activités de gestion des déchets et matériaux, en bas de pente, un front bâti homogène avec l'existant doit être maintenu pour assurer la cohérence urbaine.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Préserver les milieux existants (bosquets, plaines, lances, milieux humides et aquatiques),

Densifier la présence végétale aux abords des interfaces avec les autres usages/programmes du secteur,

Maintenir le paysage constitué des haies privées et de la ripisylve le long de la route de Portet,

Favoriser l'infiltration des eaux pluviales et renvoyer le ruissellement de l'eau pluviale vers les végétaux.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Préserver les écrans boisés remarquables accompagnant le bâti patrimonial ainsi que les sujets isolés (cèdre, chênes) identifiés.

Pour la végétalisation des noues enherbées, utiliser des essences locales de type saules, frênes, osiers, aulnes, ... ainsi que les vivaces et herbacées classiquement utilisées dans la phytoépuration des eaux.

Pour les plantations d'accompagnement des voiries et des espaces verts en vitrine, privilégier les essences locales nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation. Privilégier des plantations aléatoires de manière à apporter rythme et dynamique visuelle dans la lecture du paysage de la zone.

Pour les végétations arbustives et herbacées des espaces verts, se référer à la Palette Végétale de Toulouse Métropole dans le choix variétal.

En proximité des habitations, les espaces végétalisés créés dans le cadre du Grand Parc Margelle pourraient devenir des jardins familiaux.

Les risques et nuisances

Limitier autant que possible et adapter les aménagements dans les zones à forte accumulations (hauteur d'eau issu de ruissellement supérieure à 50cm)

Préalablement au démarrage des travaux, le Maître d'ouvrage devra s'assurer, à sa charge, de la réalisation d'un "chantier propre" et ainsi envisager de :

- Réaliser un état des lieux de l'environnement immédiat du chantier voire de l'état des ouvrages avoisinants,
- Réduire les impacts du chantier pour les riverains,
- Informer les riverains,
- Limiter et gérer la production de déchets de chantier,
- Mettre en place une gestion des déchets.
- Protéger les arbres pendant le chantier et pendant l'exploitation du site.

► La présence de sols potentiellement pollués pourra nécessiter la mise en œuvre d'études pédologiques.

Le confort climatique

- Encourager et valoriser les démarches innovantes sur le plan de la performance énergétique des bâtiments.
- Utiliser un éclairage des espaces publics et privatifs économe en énergies.
- Limiter l'imperméabilisation des sols

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Améliorer les cheminements modes actifs en lien avec le Réseau Express Vélo REV (tracés N°7 et 4) et avec les arrêts de lignes de bus existants (58, 85)

Conforter les lignes de bus existantes en assurant une hausse de cadencement liée à la montée en charge de ce secteur d'activités comprenant le Campus Francazal (58,85)

Améliorer l'accessibilité de l'Ecopole en programmant de nouveaux arrêts de bus sur la ligne 321 en provenance de la Gare de Portet et de St Simon.

Déplacements modes doux

Organiser un maillage de mobilités douces piétons/cycles pour assurer un accès efficace de la zone depuis les arrêts de transports en commun :

- Deux accroches sur l'ex-RD15,
- Une accroche vers le Grand Parc Margelle depuis la zone d'habitat en prolongeant le cheminement existant (Impasses du secteur Goubard),
- Un parcours longeant la RD15, le projet de future voirie principale et une accroche sur la Route de Portet dans le cadre du Grand Parc Margelle, qui s'appuie sur les aménagements déjà réalisés sur la partie sud sur la Tranche 1 d'Ecopole sur Villeneuve-Tolosane, et la projection du schéma cyclable dans le cadre du Réseau Express Vélo de Toulouse Métropole.

Desserte des terrains par les voies

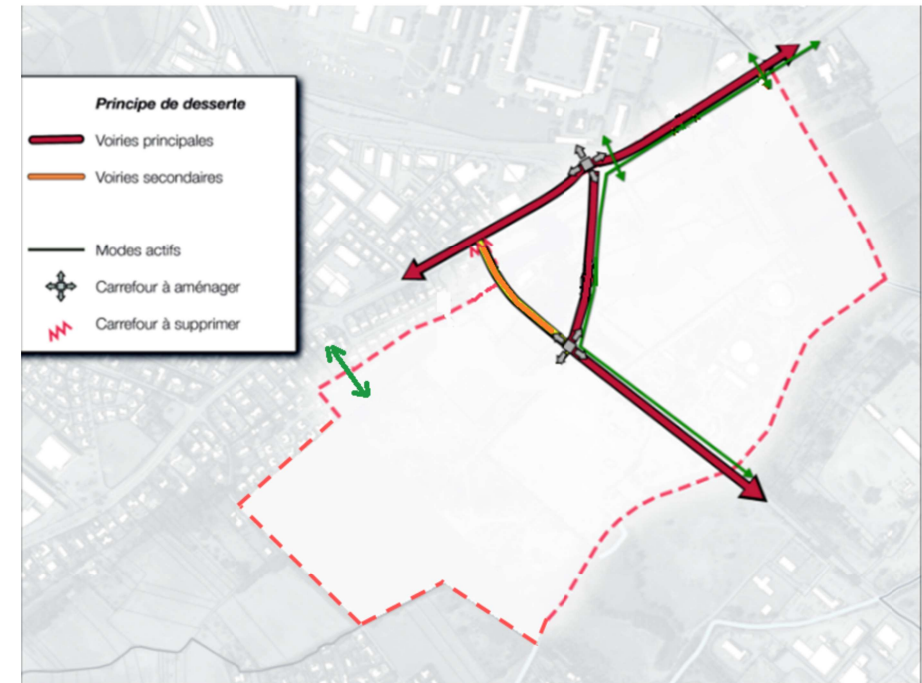
La voirie de desserte principale est assurée par l'Avenue de Comminges/Route de Seysses (RD15) et la Route de Portet (RD24), tant que le nouvel axe routier depuis le giratoire existant sur la Route de Seysses n'est pas réalisé.

Le projet d'infrastructure routière a pour but de faciliter le raccordement du secteur géographique à la A64 (Direction Toulouse et Tarbes-Foix).

Cet axe routier conditionnera l'amélioration des flux de circulation dans le secteur, en évitant l'effet d'« épingle » qui existe aujourd'hui avec le tourne à gauche depuis l'Avenue du Comminges pour rejoindre la RD24.

Les équipements communautaires dédiés à la gestion des déchets pourront bénéficier d'un accès direct à leur îlot depuis la RD24, dans l'attente de l'aménagement du nouveau tronçon routier et du carrefour associé.

Le tronçon de la voirie RD24 devenue voie secondaire à la réalisation du tronçon routier principal, pourra être déclassé en faveur des liaisons modes doux, et des continuités écologiques du secteur d'Ecopole ; les conditions de desserte aux parcelles urbanisées étant assurées par ailleurs depuis le maillage routier existant (impasse Goubard).



Principe de desserte sur le périmètre de l'OAP

Stationnement

Les parcs de stationnement non couverts doivent être plantés de manière paysagère (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets ...).

Sur les aires de stationnement, si les arbres sont regroupés, l'ombrage des surfaces de stationnement devra être assuré par un autre dispositif, tel que les ombrières photovoltaïques.

- ▶ Privilégier les traitements perméables des places de stationnement. en cohérence avec le cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de Ecopole Tranche 1.
- ▶ Aménager des stationnements réservés aux personnes en situation de handicap à proximité des entrées des locaux.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

Eaux usées : Le secteur étant situé dans le zonage d'assainissement collectif, et déjà desservi, les projets doivent être raccordés aux réseaux publics d'assainissement des eaux usées existants.

Eau potable : Le secteur est desservi par des réseaux d'eau potable publics, qui pourront alimenter les projets envisagés.

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.

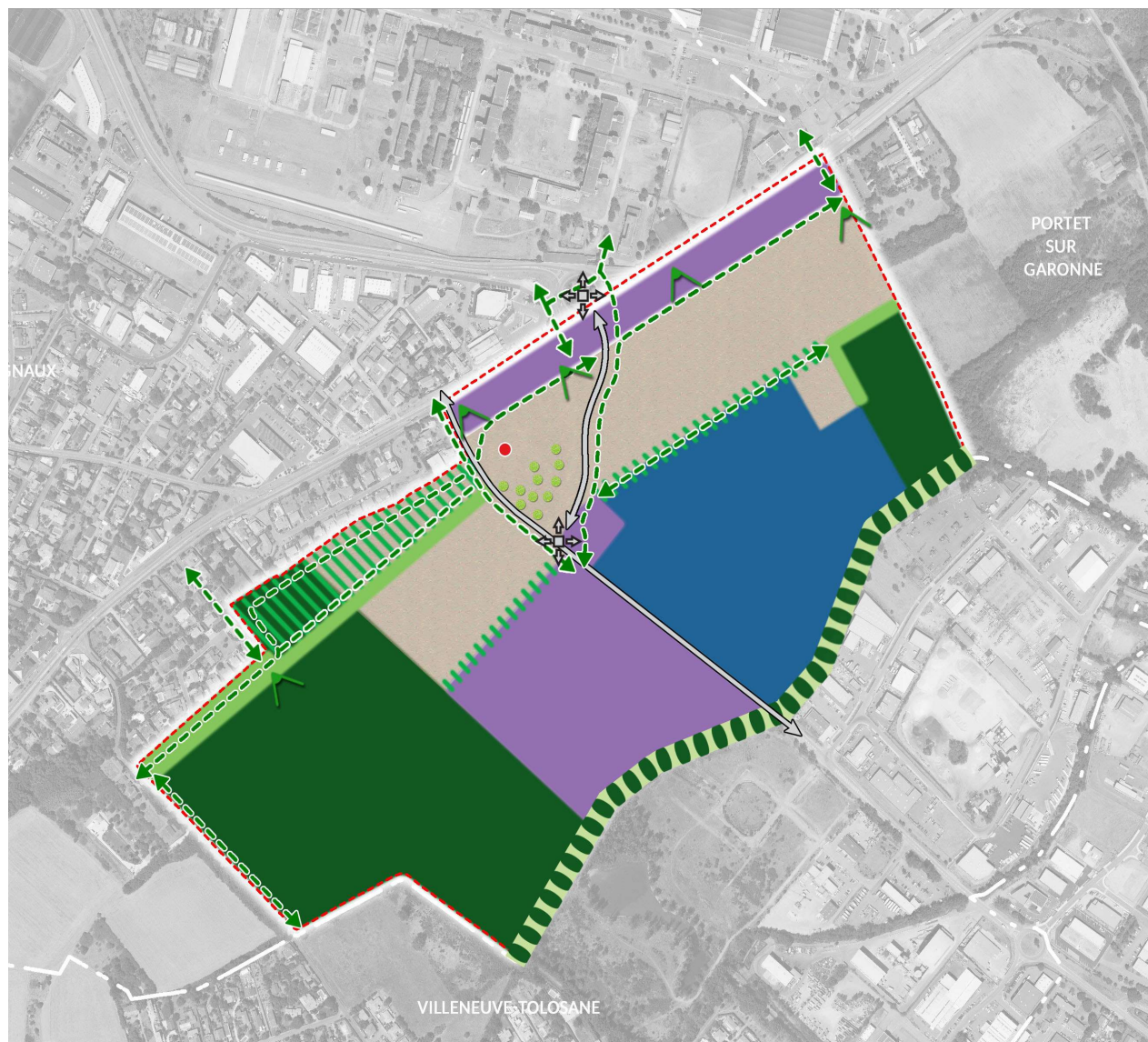
Prendre en compte le principe de gestion des eaux à la parcelle.

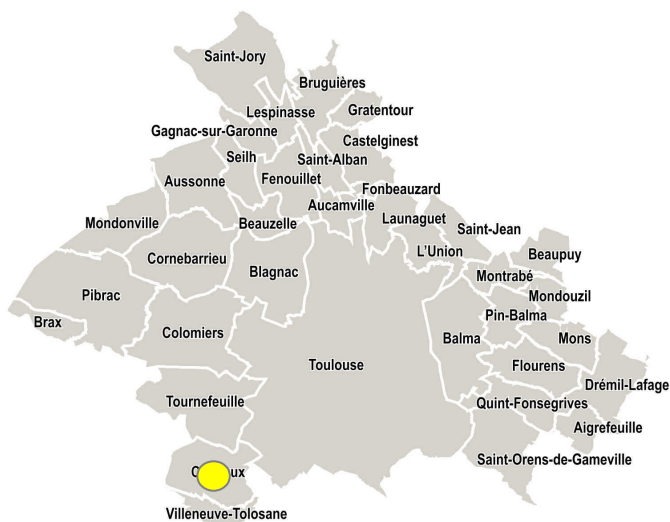
Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens.

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.







Situation

3,80 ha

L'OAP concerne plusieurs fonciers mutables, publics et privés, autour du quai des Arts, en seuil du centre-ville de Cugnaux.

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**

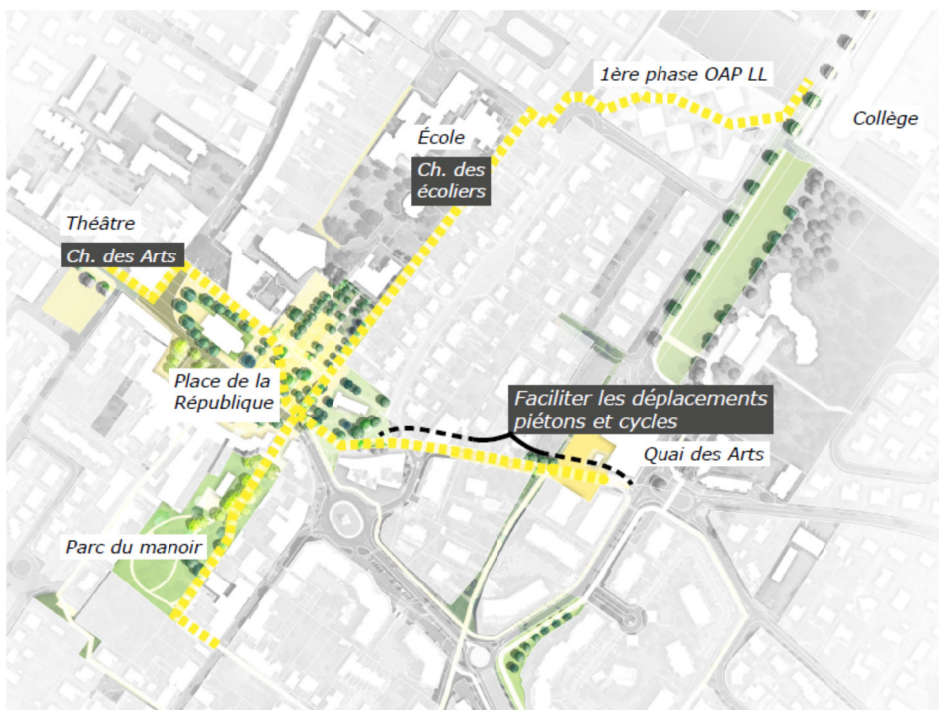


Enjeux et objectifs du projet

Étendre la trame d'espaces publics du centre-ville

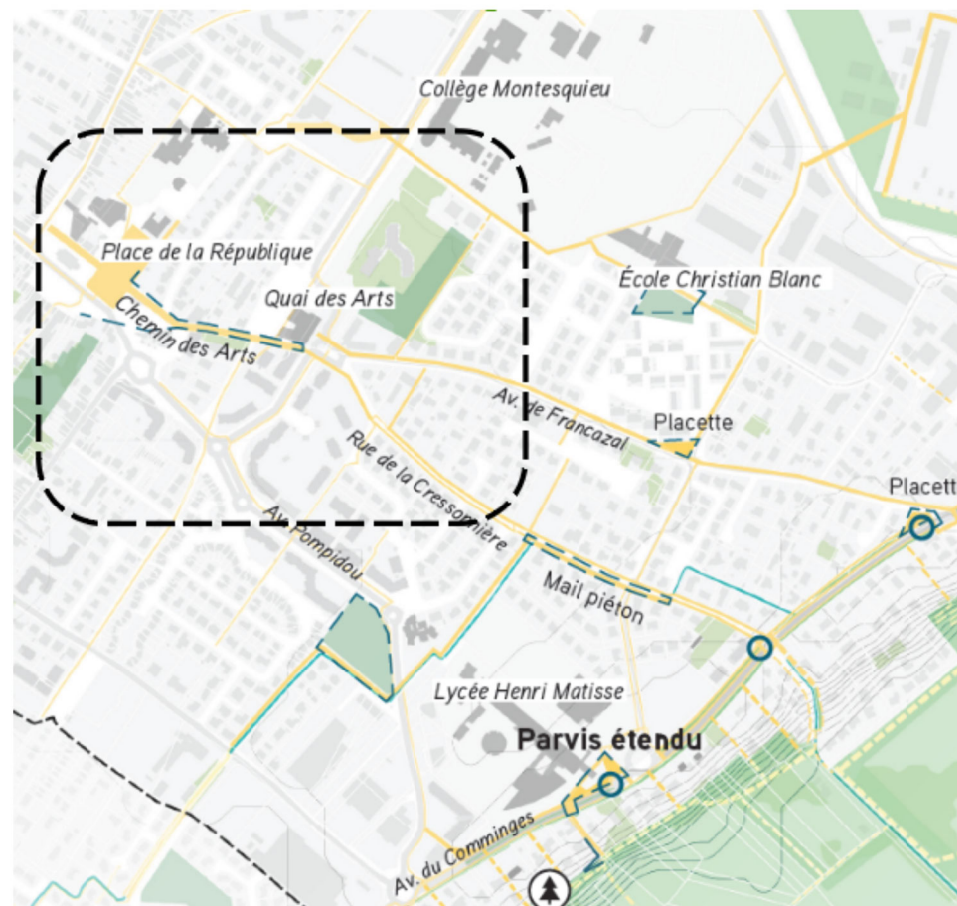
La nouvelle place de la République, lieu de convergence accueillant le marché, est à la croisée des chemins : le chemin des arts relie le théâtre des grands enfants au Quai des Arts, le chemin des écoliers connecte la plate-forme jeunesse du parc du manoir au collège en passant par l'école. Ces chemins sont des itinéraires piétons et cycles privilégiés qui se constituent au fur et à mesure des projets (requalification de la place de la République, opération de l'OAP Léo Lagrange...)

La programmation intègre ainsi la conversion de l'avenue de Franczal en voie apaisée mêlant déplacements piétons et cycles confortables et desserte locale. Elle rejoint le futur parvis du Quai des Arts, lequel oriente également les trajets depuis et vers l'avenue Léo Lagrange.



Chemin des écoliers et chemin des Arts lient les équipements du centre-ville de Cugnaux, extrait étude Quai des Arts, AUAT / 2019

Situé à la convergence de l'avenue de Franczal et de la rue de la Cressonnière, le site est une porte d'entrée dans le centre-ville depuis l'est. Ces voies, ainsi que l'avenue Pompidou, construisent la relation entre le centre-ville Cugnais et l'avenue du Comminges, lieu de renouvellement urbain encadré et d'ambition paysagère - avec l'émergence du Grand Parc Margelle (cf. OAP Avenue du Comminges).



Le site marque le seuil du centre-ville depuis les quartiers est, extrait étude Avenue du Comminges AUAT / 2022

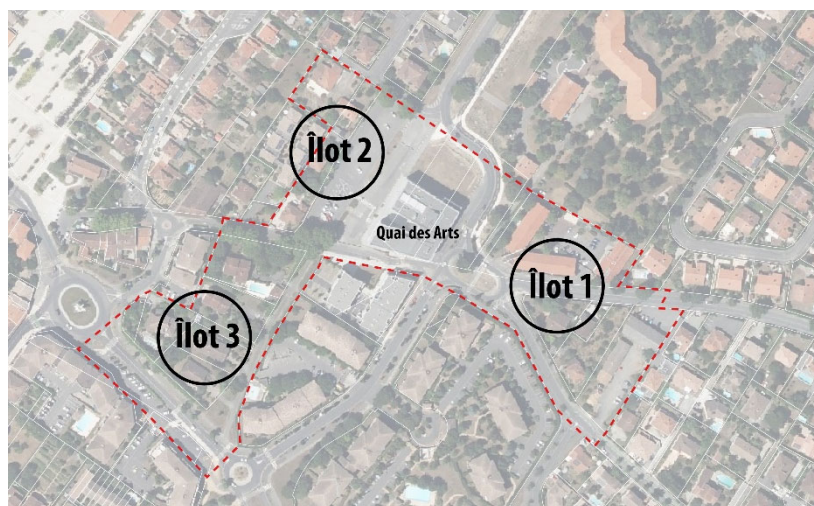
Conforter la situation urbaine du Quai des Arts

La requalification des espaces publics et les mutations s'inscrivent dans un contexte de recomposition urbaine autour du quai des Arts. Ils contribuent au rayonnement de cet équipement culturel majeur aux fortes dimensions.

La proximité avec le centre-ville et ses services légitime un accueil et un renouvellement urbain dans le respect du cadre de vie cugnalais.

L'exigence de la collectivité en matière de qualité du projet est exprimée par les enjeux croisés de cette OAP et de la charte de l'urbanisme de Cugnaux.

Les projets supposent des opérations d'ensemble à l'échelle de l'îlot.



Accompagner des projets en application de la charte d'urbanisme et d'architecture cugnalaise

Complémentaire du Plan Local d'Urbanisme, la charte de l'urbanisme de Cugnaux indique les souhaits et besoins de la municipalité en matière de qualité des formes urbaines, qualité des logements, typologie de logements, production de logements sociaux et logements abordables, enjeux environnementaux, production et consommation énergétiques, adaptation au changement climatique...

La municipalité souhaite voir les éléments de cette charte respectés dans les futures opérations de construction sur son territoire.

Cette charte est disponible sur le site internet de la commune et auprès de ses services.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Îlot 1 (Franczal - Cressonnière)

- ▶ Environ 120 logements

Îlot 2 (Quai des Arts - Violettes)

- ▶ Capacité de rez-de-chaussée actif pour équipement et/ou commerces, services
- ▶ Environ 56 logements

Îlot 3 (Pompidou)

- ▶ 400 m² de commerces
- ▶ Environ 110 logements

Traitement des espaces partagés

Les espaces partagés publics et privés, associés aux opérations de renouvellement urbain, participent à l'extension du centre-ville Cugnalais. Les abords du Quai des Arts doivent ainsi favoriser la convivialité et les parcours piétons-cycles, par le confort spatial, l'ombre, le mobilier urbain.

Le maillon de l'avenue de Franczal, isolé du transit routier, est traité en rue piétonne partagée avec les cycles.

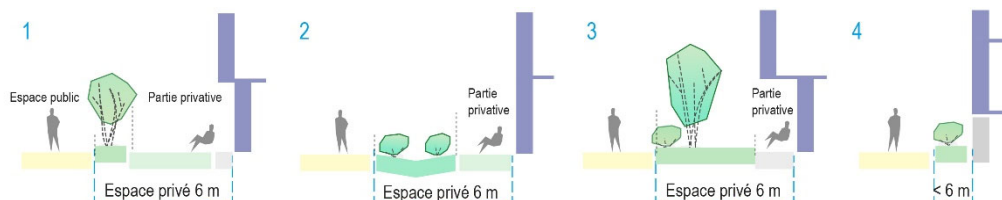
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Une grande valeur résidentielle est attendue ; elle s'illustre notamment par la qualité des espaces communs (halls traversants, espaces partagés), le confort d'usage des logements et une générosité des extérieurs privatifs (espace, intimité).

Une implantation du bâti aligné sur rue suppose des rez-de-chaussée actifs (commerce le long de l'avenue Pompidou, petit équipement ou services) ou occupés par des fonctions associées aux résidences (halls, locaux communs, stationnement des vélos).

Les logements en rez-de-chaussée nécessitent un recul minimal de 6 m avec la rue. Ce retrait contient un aménagement paysager privé, d'entretien collectif (parterre, haie, noue...), assurant une distance entre les parties extérieures privatives du logement (jardinnet, terrasse) et espace public. En l'absence de ce retrait, l'intimité du logement sera assurée par un demi-niveau en socle.



Plusieurs hypothèses de rapport à la rue pour le RDC habité

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- **Secteur d'intensification faible : hauteur de 7 m (2 niveaux)**
- **Secteur d'intensification moyenne : hauteur variable de 10 à 16 m (3 à 5 niveaux)**

Les formes urbaines proposent des volumes animés et séquencés qui participeront aux « seuils » du centre-ville cugnaux sur les avenues Lagrange, Pompidou et de Francazal. A ce titre, elles favorisent la lisibilité et l'accessibilité des espaces publics que sont le parvis du quai des Arts et les mails piétons de l'avenue de Francazal et du chemin de Cazal. Elles décident des perspectives autour du quai des Arts.

Les opérations en vis-à-vis du quai des Arts doivent dialoguer avec lui et accompagner son intégration urbaine, en assurant une transition d'échelles. Le R+4 peut être atteint partiellement, avec le souci de l'épannelage.

Îlot 1 (Francazal - Cressonnière)

Le dévoiement de la section routière de l'avenue Francazal libère un mail piéton-cycle d'usage public, prolongeant le « chemin des Arts » et contribuant à la relation du centre-ville de Cugnaux à sa périphérie.

Îlot 2 (Quai des Arts - Violettes)

Une attention particulière est prêtée au rapport entre le bâti et l'espace public formant parvis du quai des Arts. Le socle de l'opération est propice à l'accueil d'activités pouvant animer l'espace public : équipement, commerces ou services.

Îlot 3 (Pompidou)

L'alignement du bâti sur l'avenue Pompidou prolonge la séquence urbaine qui lie le centre-ville au quartier de l'Agora. Il reçoit des cellules commerciales.

Le projet doit être compatible avec une option de long terme de requalification du carrefour (RP Jean Monnet), et un redécoupage de l'îlot. Cela suppose de ne pas tenir l'alignement sur la rue Fernand Grenier et de ne pas y maintenir l'accès carrossable.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les aménagements paysagers sont durables.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Les arbres remarquables et les arbres de qualité sont conservés. Les haies vives sont préservées ou reconstituées pour maintenir plusieurs strates végétales.

Les risques et nuisances

Les sols extérieurs sont perméables.

Le confort climatique

Les principes fondamentaux de l'architecture bioclimatique sont appliqués, afin de concevoir des édifices résilients et confortables sans dépendance aux systèmes (consommation électrique, climatiseurs) : maîtrise de l'ensoleillement selon les orientations, ventilation naturelle, patios...

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Le Linéo 11 traverse le centre-ville de Cugnaux.

Déplacements modes doux

Le chemin de Cazal et l'avenue Francazal sont des axes lisibles, continus et confortables de déplacement piétons et cycles.

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

Desserte des terrains par les voies

L'accès depuis la rue Fernand Grenier est supprimé.

Stationnement

Le stationnement voiture et sa desserte sont majoritairement dans l'empreinte du bâti (en sous-sol, demi-niveau, ou en RdC). Le stationnement en surface doit échapper au regard depuis l'espace public. Il est traité avec un sol perméable.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

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

Eaux pluviales

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

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

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens et des dispositifs paysagers (bassin ou fossé filtrant, noue).

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.

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 gestion des déchets).

Phasage du projet

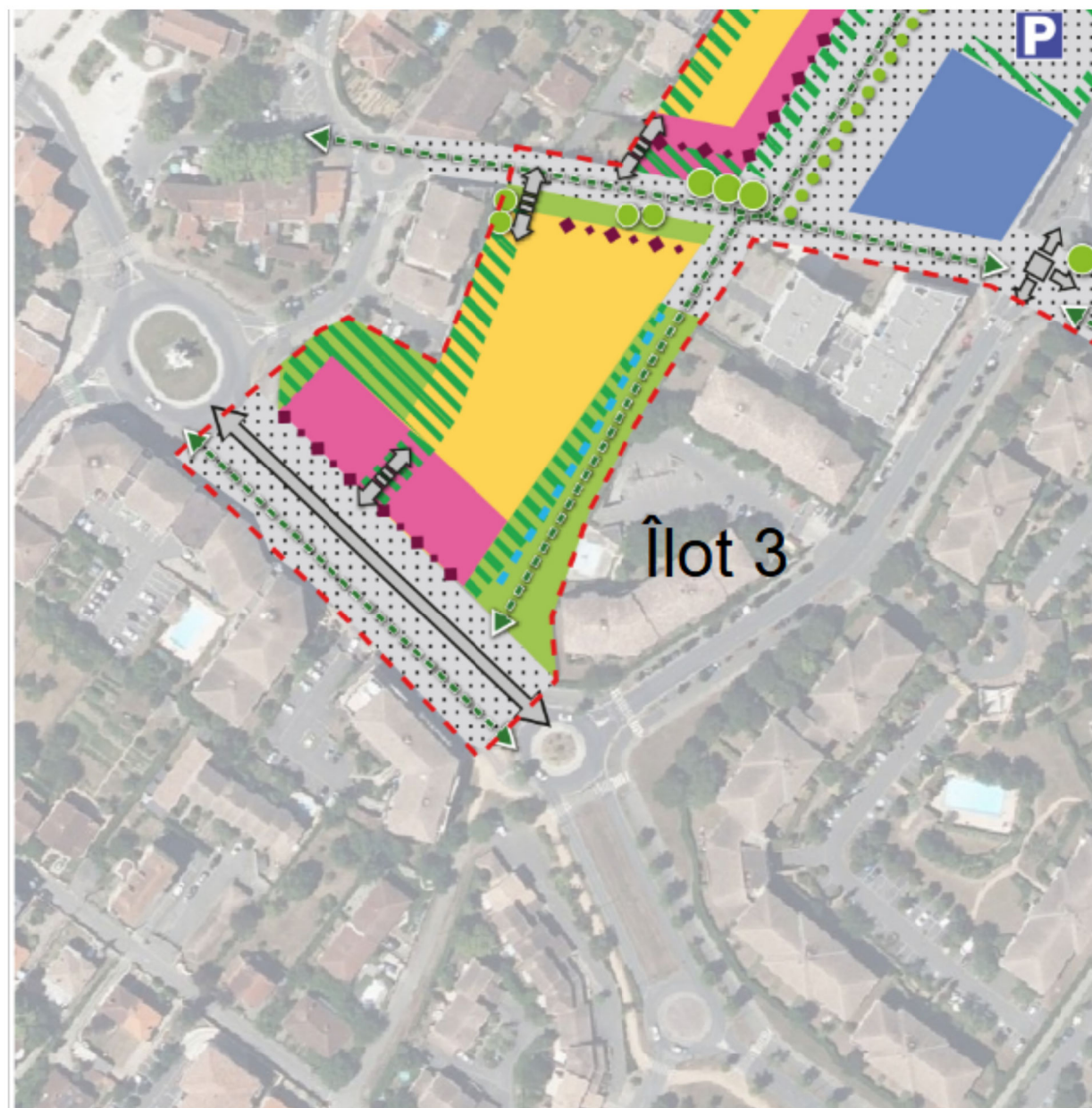
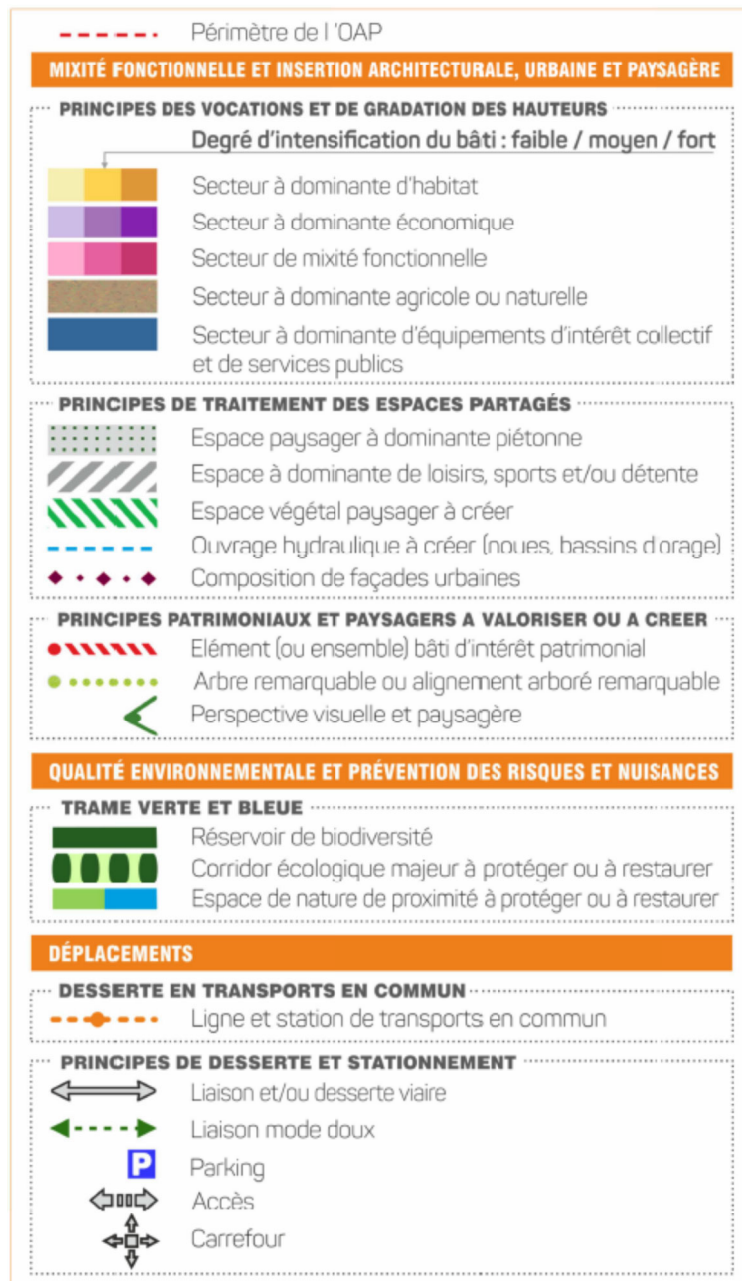
Le projet se compose de trois opérations d'ensembles, correspondant aux trois îlots désignés, et réalisées dans cet ordre :

- ▶ Phase 1: îlot 1 (Francazal – Cressonnière),
- ▶ Phase 2: îlot 2 (Quai des Arts – Violettes),
- ▶ Phase 3: îlot 3 (Pompidou),

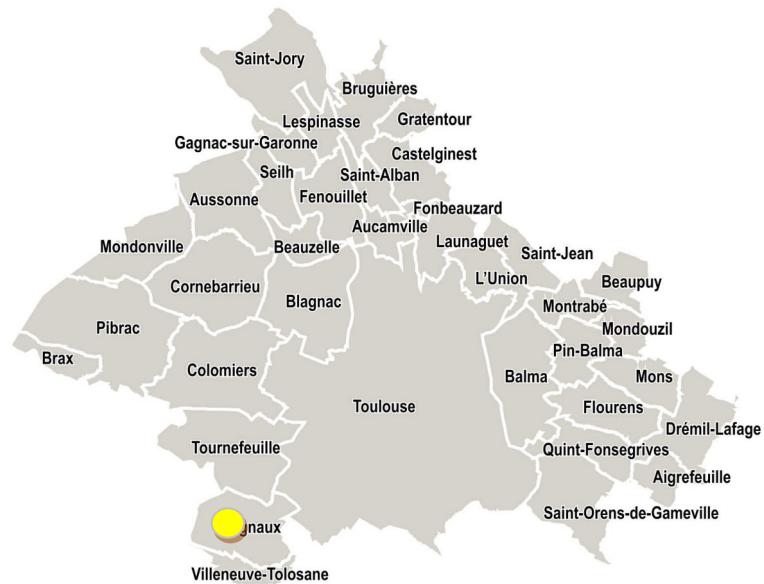
Îlot 1 : Francazal – Cressonnière
Îlot 2 : Quai des Arts – Violette



Îlot 3 : Pompidou







Situation

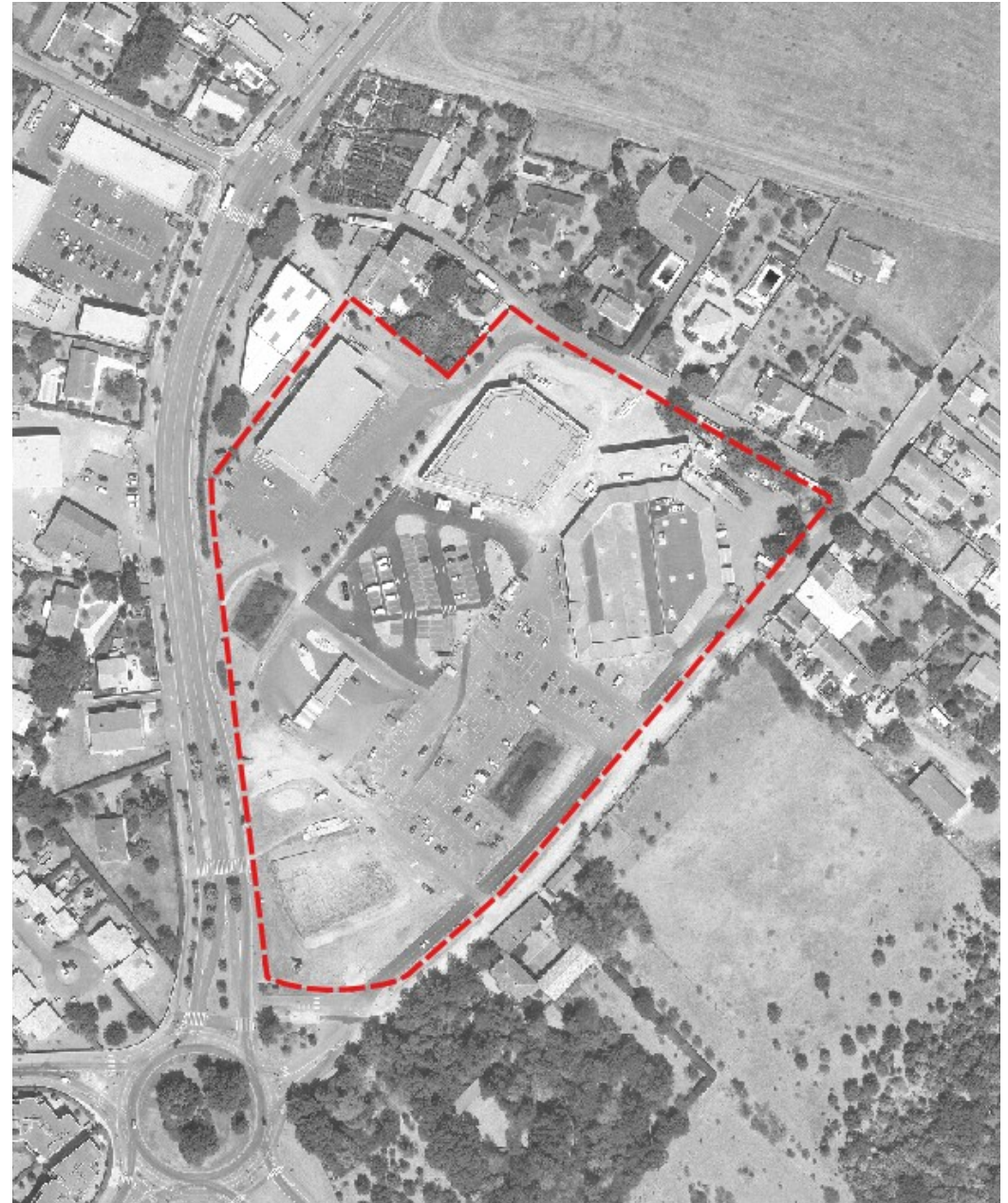
4,2 ha

Le territoire de l'OAP est situé sur le pôle commercial situé aux abords de l'avenue de Toulouse et de la rue Henry Gladi.






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**







-  Secteur à dominante commerciale
-  Secteur à dominante bureaux et services
-  Secteur mixte : tertiaire et commercial
-  Aménager une perspective visuelle
-  TCSP, parc relais



Liaison piétons/cycles

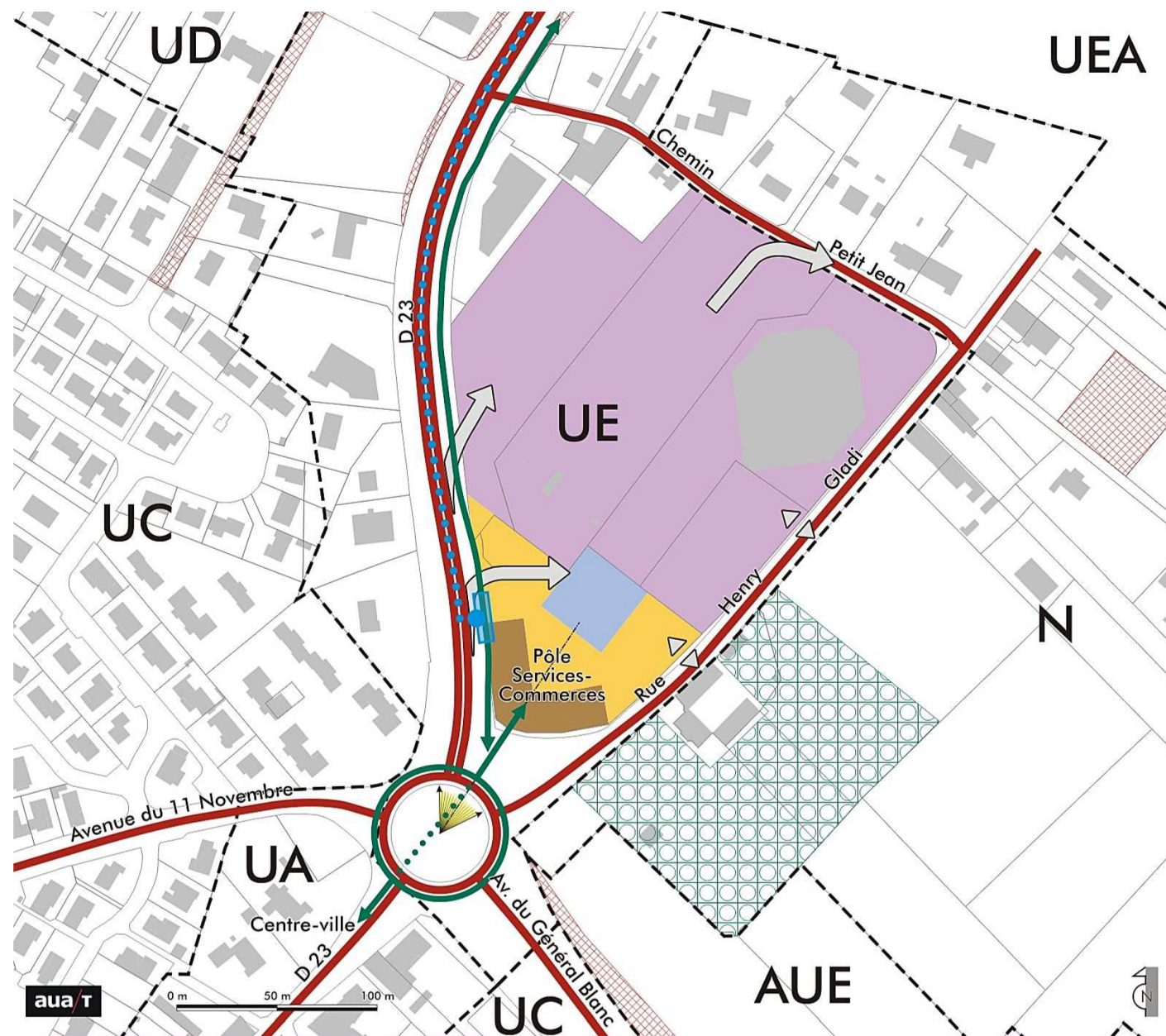
-  Liaison piétons/cycles existante
-  Liaison piétons/cycles à créer
-  Continuité piétons/cycles à assurer

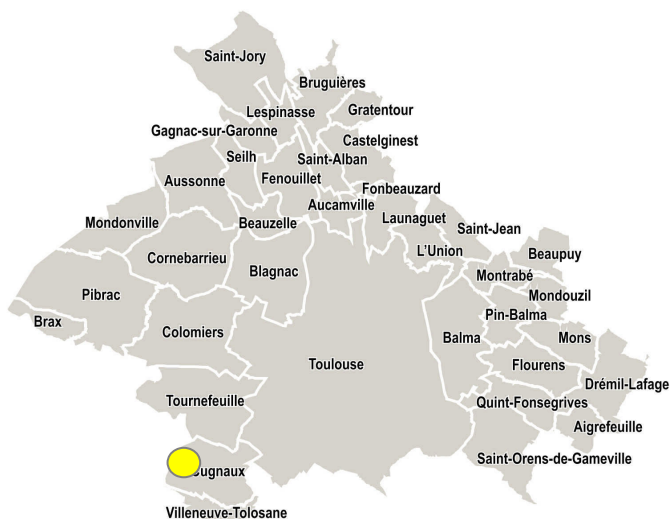
Transports en commun

-  Terminus TCSP Bachecame
-  Ligne TCSP Basso-Cambo

Les accès

-  Existant à aménager
-  A déplacer ou améliorer





Situation

3,80 ha

L'OAP accompagne la réalisation d'un pôle d'équipements publics au nord de la commune de Cugnaux, accessible depuis la route de Tournefeuille.

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

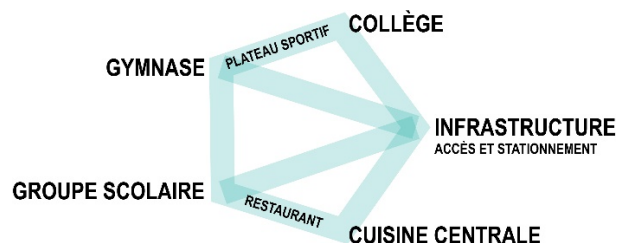
Équiper le territoire

La programmation du pôle d'équipements associe la commune de Cugnaux et le CD31. Elle répond à l'accroissement de la population du sud-ouest de la métropole et aux projections d'effectifs scolaires, et la nécessité de renouveler et recalibrer des équipements (cuisine centrale).

Elle s'accompagne du déploiement de grandes liaisons piétonnes et cyclables (REV 4, voie verte vers Hautpoul, aménagement le long du canal de Saint-Martory), afin d'assurer une accessibilité tous azimuts, adaptée à la sectorisation du collège et à la carte scolaire.

Sobriété foncière

Le pôle d'équipements doit constituer un ensemble cohérent, favorisant la sobriété foncière par la compacité, la hauteur, le partage des espaces, la mutualisation du stationnement et l'optimisation des relations fonctionnelles.



Relations fonctionnelles

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Le site accueillera :

- ▶ un collège (effectif de 600 élèves avec capacité projetée à 720), avec quatre logements de fonction,
- ▶ un plateau sportif associé,
- ▶ un groupe scolaire pour 08 classes maternelles et 15 classes élémentaires,
- ▶ un gymnase mutualisé,
- ▶ une cuisine centrale intercommunale (Villeneuve-Tolosane et Cugnaux),

- ▶ un espace de préservation de l'orchis lactée,
- ▶ un parvis commun,
- ▶ des emplacements de stationnement des cars scolaires, un parking véhicules légers mutualisé et une aire de dépose-minute.

Traitement des espaces partagés

Les espaces publics sont conçus pour permettre un accès confortable et sécurisé aux équipements. Relais des temps scolaires, ils permettent la convivialité.

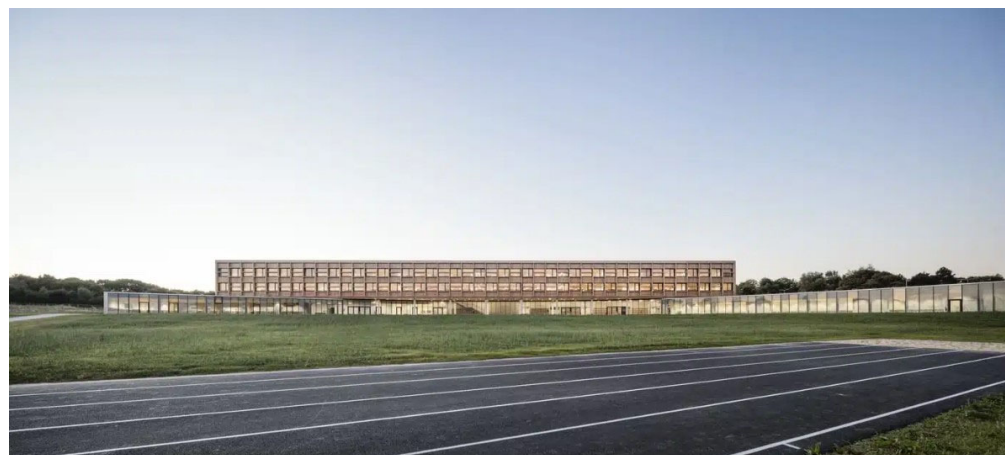
L'aspect infrastructurel de l'accès au site doit être maîtrisé, traité par le paysage, et favoriser une bonne compréhension par les usagers.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Le pôle d'équipements compose un ensemble architectural harmonieux et vertueux.

Il est exemplaire en matière de qualité environnementale du bâti, en s'inscrivant dans la démarche Bâtiments Durables d'Occitanie.



Référence : bâtiment paysage en R+2, collège Simone Veil, Lanballe, Dietrich Untertrifaller architectes

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Situé dans un hameau, cerné par la terre agricole et les espaces de préservation, le pôle d'équipements forme une pièce péri-urbaine dont l'insertion est une affaire de paysage et de séquences.

Depuis la route de Tournefeuille, il est perçu :

- au-delà d'un grande prairie aménagée pour permettre sa traversée,
- ou au-delà des accès et de la nécessaire infrastructure dédiées aux cars scolaires et voitures. Leur intégration paysagère et la qualité des parcours piéton-cycle sont particulièrement élaborées.



Référence : prairie à tonte différenciée pour les cheminements, parc Mont-Evrin, Urbicus

- Les aménagements paysagers sont durables.

Strate herbacée : Le projet assure la préservation d'un hectare de prairie (cf. qualité environnementale).

Strate arbustive : Sur les limites du site, le système de haies bocagères et de fossés est maintenu et entretenu.

Strate arborée : Entièrement à constituer, elle participe à la qualité des espaces et au confort climatique du bâti et des extérieurs

- Les cours de récréation sont plantées, sur le principe de cours oasis, et intègrent la grande trame paysagère, en favorisant son épaisseur et sa continuité.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Au nord-est du site, un parc d'un hectare fait l'objet d'aménagements légers pour la traversée du site par les piétons. Il est traité en prairie, avec une fauche et une tonte adaptée à l'objectif de préservation de l'orchis lactée.

La continuité paysagère est-ouest est recherchée.

Les risques et nuisances

Les cours de récréation sont éloignées des riverains.

La cuisine centrale est configurée pour limiter les nuisances (odeurs, bruits) vis à vis du voisinage et des autres équipements.

Le confort climatique

Les principes de l'architecture bioclimatique sont appliqués à l'ensemble des équipements (ventilation naturelle, maîtrise des ensoleillements), en cohérence avec les objectifs définis par leurs programmes.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- Le site accueille 09 à 12 quais de cars scolaires.

Déplacements modes doux

Le déploiement du Réseau Express Vélo 4 favorise la desserte du pôle d'équipement, notamment depuis la commune de Plaisance du Touch.

Une voie verte doit traverser le site et le lier au site de Hautpoul à l'ouest.

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

Desserte des terrains par les voies

L'accès au site est permis par la création d'un giratoire sur la route de Tournefeuille.

Stationnement

Le stationnement VL est mutualisé pour l'ensemble des équipements. Il fait l'objet d'un traitement paysager assurant l'agrément et la gestion des eaux de pluie.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

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

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

Eaux pluviales

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

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

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens et des dispositifs paysagers (bassin ou fossé filtrant, noue).

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.

Phasage du projet

- ▶ Sans objet.

--- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort



Secteur à dominante d'habitat

Secteur à dominante économique

Secteur de mixité fonctionnelle

Secteur à dominante agricole ou naturelle

Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS



Espace paysager à dominante piétonne

Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente

Espace végétal paysager à créer

Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)

Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER



Elément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial

Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable

Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE



Réservoir de biodiversité

Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer

Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN



Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT



Liaison et/ou desserte viaire

Liaison mode doux

Parking

Accès

Carrefour





Situation

4,9 Ha

Le territoire de l'OAP est situé au nord de la commune de Cugnaux et à proximité de la limite sud de Toulouse marquée par le Chemin de Tucaut et à proximité de la zone économique du Casque

Objectifs généraux

Objectif de production de logement 2025-2035 : 200

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**



