

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

5D37 – Villeneuve-Tolosane

Sommaire

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

5D – OAP par commune

5D37 - OAP Villeneuve-Tolosane

- Avenue de Cugnaux
- Barradau
- Bergeronnettes
- Boulevard des Pyrénées
- Francazal - Centre-ville
- Las Fonsès - Bois Vieux
- Pradié - Champs de Villeneuve
- Pyrénées Provinces



Situation

0,84 ha

Le territoire de l'OAP est situé, le long de l'avenue de Cugnaux, axe majeur de desserte de la commune. Elle est desservie par la ligne de bus Linéo 11 (Basso Cambo – Frouzins). Elle se trouve A 10 minutes à pied des équipements publics (Mairie, Maison de la Solidarité) et des commerces du centre-ville

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

Le secteur de l'avenue de Cugnaux, compris entre l'avenue du même nom et la rue Henri Breuil représente un foncier de 0.84ha, occupé actuellement par quelques habitations individuelles et un jardin cultivé et situé à proximité du cimetière communal.

Il présente un front bâti discontinu sur l'avenue de Cugnaux et sur la rue Gabriel Fauré et des espaces cultivés en cœur d'îlot adressés sur la rue Henri Breuil. Ces espaces ouverts procurent au secteur une image champêtre.

Deux emplacements réservés traversent le secteur :

- Un emplacement réservé orienté nord-est / sud-ouest correspondant à un passage de canalisation d'eau potable – Champ du Cimetière
- Un emplacement réservé nord-ouest/sud-est correspondant à l'aménagement d'un cheminement piéton cycles – Champ du Cimetière

Le secteur est proche...

- d'un réseau hydrographique aménagé : le Canalet. Ce dernier traverse la commune du nord au sud. Véritable promenade urbaine qui constitue un élément important du paysage quotidien de la ville
- d'un chapelet d'espaces verts importants : le parc du Préau Couvert, le parc des Bergeronnettes, l'espace vert des Palombes...
- des équipements majeurs : école maternelle et élémentaire, maison de la petite enfance, Le Majorat, la mairie
- de l'axe commercial avenue de Cugnaux (cabinet médical, banque, vétérinaire, métiers de bouche...)

L'aménagement de ce secteur contribuera à la fois au confortement de l'avenue de Cugnaux comme un axe structurant de la commune et au renforcement de la centralité de la commune. Il permettra de gérer l'interface entre opérations résidentielles de logements collectifs et quartier résidentiel pavillonnaire.

Son aménagement participera à la requalification de l'accès au cimetière par la mise en place d'un espace piéton au droit de celui-ci. La requalification de cet espace accompagnera le débouché de la rue Georges Bizet sur l'avenue de Cugnaux.

Son aménagement privilégiera une forme d'îlot ouvert, dont le principe vise à structurer un front bâti sur l'avenue de Cugnaux et à renforcer l'urbanisation le long de la rue Breuil en cohérence avec le tissu urbain pavillonnaire existant.

Le renforcement des porosités et des transparences visuelles et piétonnes à travers le secteur selon les axes nord-ouest / sud-est est un enjeu majeur pour le secteur. Volonté de créer une liaison piéton-cycle entre l'avenue de Cugnaux et la rue Henri Breuil.

Un secteur stratégique pour la commune

Conforter l'avenue de Cugnaux comme un axe structurant de la commune

Renforcer la centralité de la commune en développant une offre de logements à proximité de la ligne bus Linéo 11

Favoriser les circulations piétonnes à l'intérieur du lot et vers les quartiers limitrophes (Bizet, Breuil et cimetière) et la promenade du Canalet

Un patrimoine végétal intéressant à préserver et à renforcer

Valoriser les espaces de pleine-terre existants en minimisant l'imperméabilisation des sols

Préserver et valoriser les boisements existants et les arbres remarquables

Favoriser la nature en ville et la création de cœurs d'îlot participant à la lutte contre les effets de chaleur urbaine

Une diversification de l'offre de logements à accompagner

Favoriser une diversité d'offre de logements (privé/public) à l'échelle de l'îlot, support de mixité sociale.

Encourager le parcours résidentiel en proposant des typologies variées de logements.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Environ 60 logements

Des surfaces commerciales / de services en rez-de-chaussée le long de l'avenue de Cugnaux pourront être envisagées en cohérence avec le projet d'ensemble

Objectif global de 35 % de logements locatifs sociaux sur l'OAP

Traitement 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...)

Les essences végétales seront choisies selon la palette végétale préconisée sur le territoire métropolitain toulousain et adaptées aux évolutions climatiques annoncées (besoins en eau moindres, ombrages...)

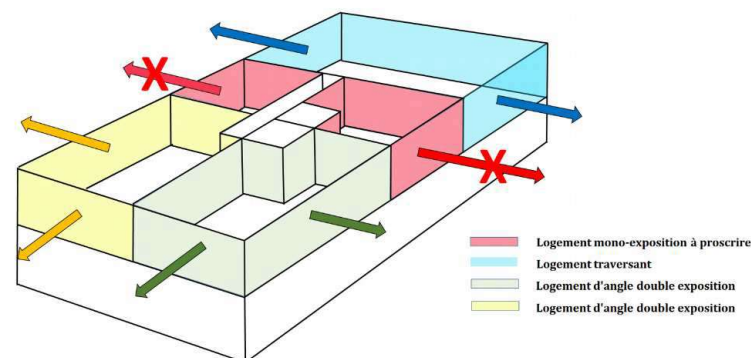
Les principes de bonne prise en compte et de préservation de la biodiversité et des trames verte et bleue identifiées sur le secteur seront appliqués.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

La façade adressée sur l'avenue de Cugnaux fera l'objet d'une attention particulière en termes de composition des ouvertures et des matériaux employés afin de participer à une amélioration du cadre de vie.

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 (m²)
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

Une hauteur en R+2 maximum (sans sous-comble) en partie nord adressée sur l'avenue de Cugnaux sera attendue et en R+1 en partie sud adressée sur la rue Henri Breuil.

L'urbanisation du secteur privilégiera deux typologies bâties :

- Des bâtiments de logements collectifs côté avenue de Cugnaux
- Des habitations individuelles côté rue Henri Breuil

En adressage sur l'avenue de Cugnaux, une hauteur sous plafond plus importante pour les rez-de-chaussée commerciaux sera attendue et une hauteur de façade supérieure à celle mentionnée dans la règle graphique pourra être admise. Celle-ci devra contribuer à une meilleure conception des étages supérieurs et respecter les conditions prévues par le règlement du PLUi-H,

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'ilot 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

Les arbres de haute-tige sains et participant à la qualité paysagère du secteur seront préservés en considérant leurs emprises racinaires (y compris en phase chantier).

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 prendra en compte la biodiversité et les trames verte et bleue en place sur le secteur, garantira leur préservation et leur renforcement.

Tendre vers un aménagement qui minimise autant que possible l'imperméabilisation des surfaces de pleine terre et favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les risques et nuisances

Les opérations s'inscriront en cohérence avec les principes de Chantier Propre, notamment sur ces grands objectifs de réduction des nuisances, de tri des déchets, de protection des arbres et de l'environnement, d'occultation et de sécurité du chantier.

Le confort climatique

Intégrer les principes de conception bioclimatique afin de garantir le confort climatique des espaces extérieurs (ombrage, matériaux, essences végétales...) et les logements (implantations, ventilation, protections solaires...) et de favoriser les économies d'énergies (compacité, orientations, ouvertures...)

Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, biomasse...) et concevoir des bâtiments aptes à accueillir des panneaux photovoltaïques en toitures (structures et orientations adaptées...)

Prévoir la possibilité de ventilation nocturne dans les logements (fenêtre oscillo-battantes, moustiquaires ...)

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Station du Linéo 11 sur l'avenue de Cugnaux

Déplacements modes doux

Le réseau piéton sera complété avec l'aménagement d'un cheminement piéton entre l'avenue de Cugnaux et la rue Henri Breuil.

Une continuité piétonne sera recherchée parallèlement à la rue Henri Breuil.

Une circulation piétonne centrale privée en cœur d'îlot pourra privilégier un cheminement à travers les arbres de qualité présents sur le site.

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

Desserte des terrains par les voies

L'accès véhiculaire sera réalisé via l'avenue de Cugnaux pour les bâtiments localisés au nord du secteur.

L'accès véhiculaire se fera depuis la rue Henri Breuil pour les logements localisés au sud du secteur.

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

Stationnement

Le stationnement sera majoritairement souterrain.

Les accès aux stationnements souterrains (rampe et porte) devront être intégrés aux volumes bâtis et leur traitement architectural devra faire l'objet d'une attention particulière.

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

Les opérations tendront vers la réalisation de 2 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 intégrera la possibilité d'un raccordement électrique de chacune des places (gainés électriques en place et raccordement aux tableaux électriques simplifié).

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 doivent 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,

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 10l/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,

Au regard des capacités actuelles du réseau pluvial, une attention particulière sera apportée sur la gestion de celles-ci (des régulations de débit plus fortes à proposer, des raccordements gravitaires non garantis).

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.

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.

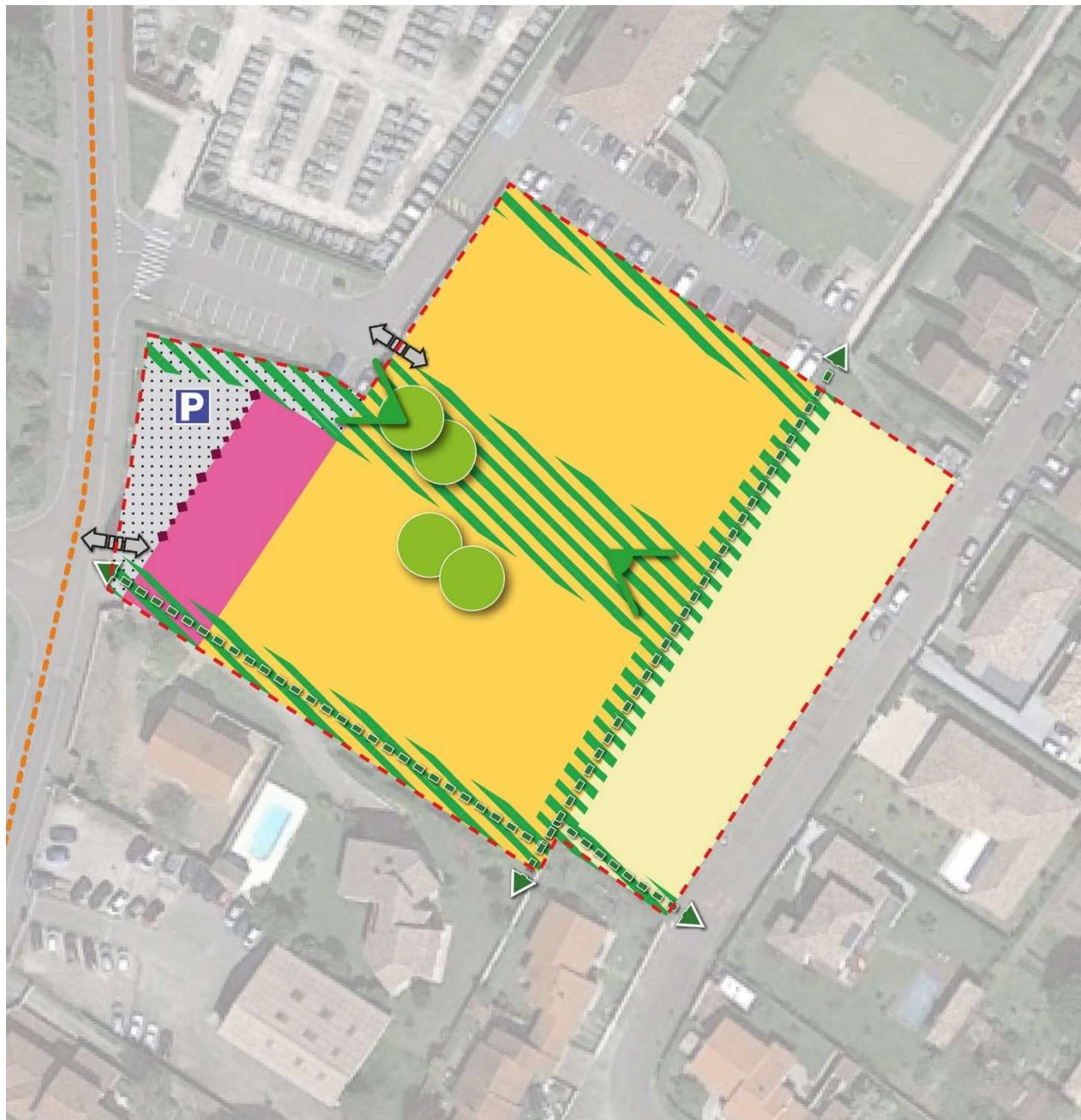
Les conteneurs enterrés devront se situer sur le domaine privé.

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.





Situation

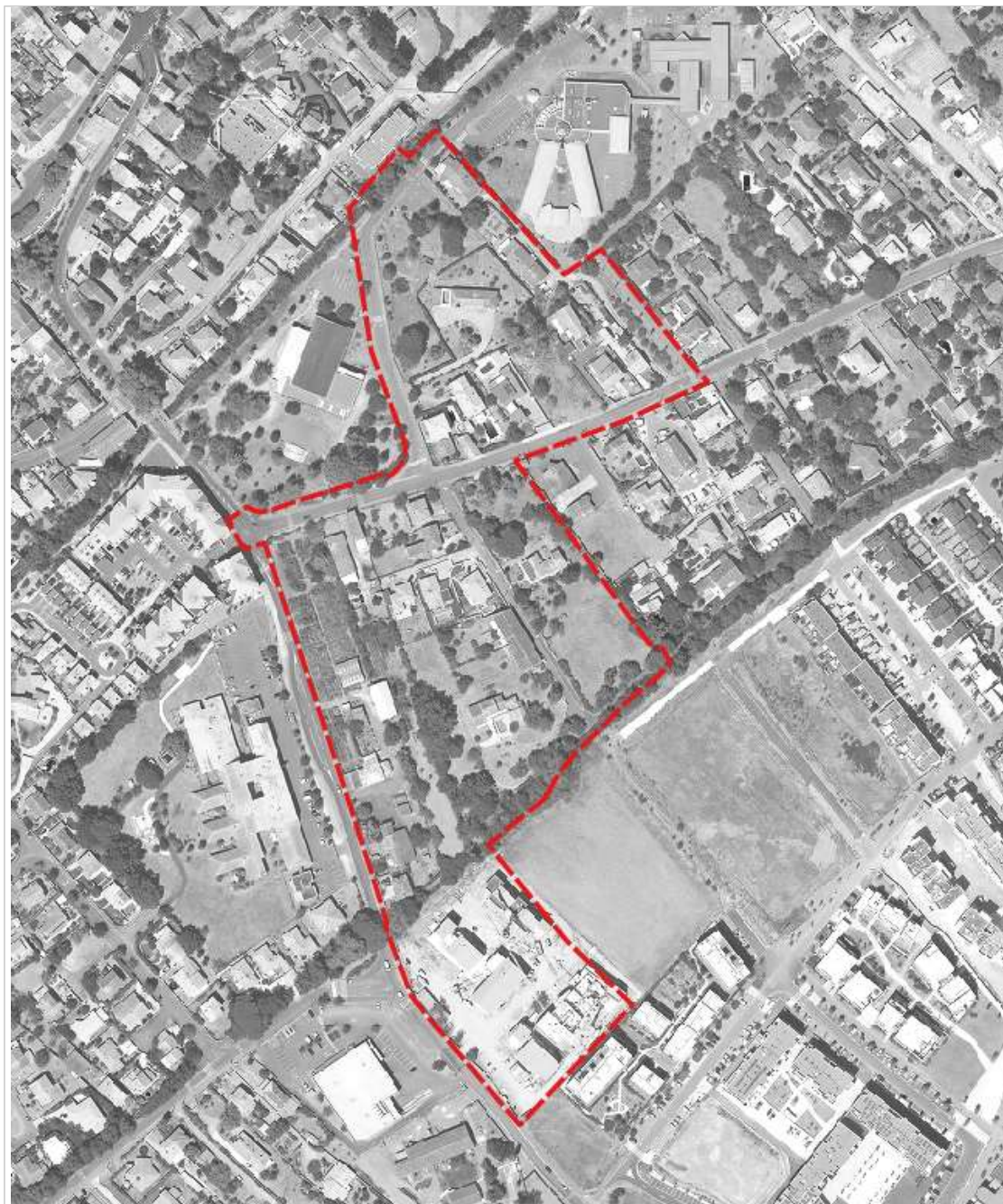
6 ha

Le territoire de l'OAP est situé sur la Plaine en bordure de la fracture de la Terrasse, véritable trait d'union entre le centre ancien et le nouveau quartier de Las Fonses. Il est bordé à l'Est par la route de Roques et la rue des Lavandières. Il constitue une entrée de ville majeure, il est traversé d'Est en Ouest par les ruisseaux de la Saudrune et du Roussimort.

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 ville**
- **Mettre en valeur le patrimoine**
- Lutter contre l'insalubrité
- **Permettre le renouvellement urbain**
- Assurer le développement de la commune



Enjeux et objectifs du projet

Donner un nouvel élan à un secteur à dominante d'habitation

Valoriser dans les meilleures conditions l'implantation d'habitat de moyenne à forte densité dans un cadre agréable et bien desservi.

Valoriser un vaste réseau constitué de fossés, ruisseaux et d'un parc

Réorganiser un espace public autour d'équipements publics en lien avec le centre et l'opération récente de Las Fonsès,

Renforcer la trame verte et bleue, en créant un véritable espace de nature en pleine ville, en épaississant les espaces autour et le long du ruisseau de la Saudrune,

Assurer la continuité de la coulée verte représentée par les bassins de rétention végétalisés de laZAC Las Fonses jusqu'au parc entourant le gymnase Pierre de Coubertin au pied de la fracture de la Terrasse.

Assurer une bonne desserte du secteur par l'aménagement des carrefours et axes existants

Centraliser les flux et créer un carrefour sécurisé,

Aménagement du chemin du Cezérou,

Création d'une liaison avec le quartier de las Fonses,

Créer et compléter le maillage des cheminements actifs (piétons / cycles).

Permettre la desserte en transport en commun de cette deuxième centralité

Mixité fonctionnelle et sociale

Quartier à dominante d'habitat et de mixité fonctionnelle

Accueillir un habitat de moyenne densité, soit entre 35 logts et 70 log/ha sur la base d'un programme de 250 logements en deux phases ; une première phase au Sud dans le prolongement de la ZAC et une deuxième phase au-delà de la rue du Stade, le long du chemin du Roussimort.

Éléments de programmation du projet

250 logements environ sur la totalité de l'OAP,

Des commerces et services en rez-de-chaussée des constructions en retrait de la rue des Lavandières,

Des opérations d'ensemble facilitant la réalisation cohérente de l'OAP,

Création de liaisons piétonne et cycle le long de la Saudrune en continuité de celle existante, et le long de l'axe de circulation : rue des Lavandières,

Création d'une zone de stationnement, de covoiturage afin d'optimiser l'utilisation des transports en commun,

Favoriser l'utilisation des véhicules électriques par l'installation de bornes de recharge sur les zones de stationnement et de covoiturage.

Traitement des espaces partagés

Réalisation d'un mail planté accompagnant les liaisons actives et les voies de circulation,

Mutualisation des stationnements entre les commerces de proximité et les logements,

Création de cœurs d'îlots végétalisés de pleine terre ayant pour vocation d'être des lieux de vie destinés majoritairement aux habitants du quartier,

Assurer le confort des espaces publics pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux, jardins, potagers et vergers urbains...),

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

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

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Apporter une attention particulière au traitement architectural des façades urbaines le long de la rue des Lavandières et de la rue du Stade avec une recherche d'harmonie.

Veiller à la qualité et à la diversité des espaces extérieurs des logements (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés) ainsi qu'à celle de leur accès.

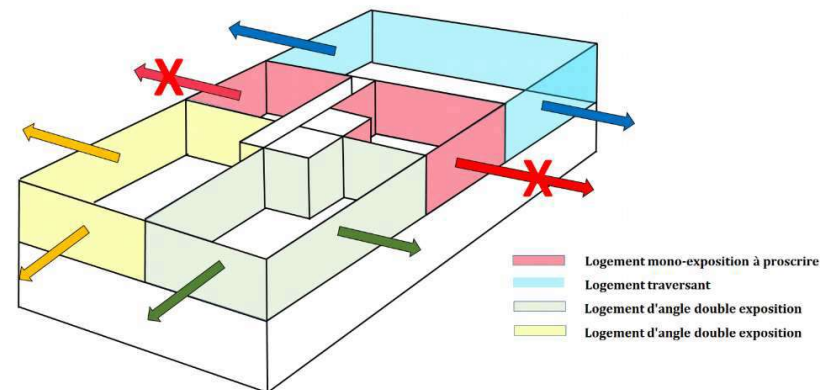
Chaque logement devra disposer d'un espace privatif extérieur accessible directement depuis le logement (jardin en RDC, balcon, terrasse ou loggia en étage ou RDC surélevé) ?

Les programmes devront permettre une modularité et l'évolution des espaces en rez-de-chaussée afin de permettre d'accueillir des commerces, services, professions libérales et des logements en fonction de la demande sur le secteur.

Les programmes devront permettre de préserver l'intimité des logements situés en RDC, particulièrement ceux ouvrant des baies sur la rue, au moyen de dispositifs architecturaux étudiés : espace vert tampon avec clôture végétalisée, loggias ou balcons avec garde-corps opaques, etc...

Des espaces généreux en balcons et terrasses dans les zones calmes devront être privilégiés ;

Pour chaque bâtiment, un minimum de 70 % des logements devra être à double orientation avec un minimum de 50 % de logements traversants. Toute façade aveugle est à proscrire.



Les proportions souhaitées par typologie et leur taille sont les suivantes :

Type	Proportions (%)	Fourchettes de surface habitable (m²)
T2	20 à 25	45 à 50
T3	35 à 40	65 à 70
T4	30 à 35	80 à 90
T5 et +	5	95 et +

Tout programme développant plus de 2 niveaux au-dessus du RDC devra comporter un ascenseur.

Le maître d'ouvrage d'un projet de construction de logements devra engager une démarche de concertation autour de son projet, et ce bien en amont du dépôt du permis de construire. Il devra associer les riverains ainsi que les parties intéressées ou impactées par le projet.

Encourager la **diversité du bâti** et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires).

Encourager la **réflexion pluridisciplinaire** (urbanistes, paysagistes, sociologues, architectes...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Secteur d'intensification forte : au-delà de la bande des 25 mètres de recul d'implantation de la rue des Lavandières et sur une profondeur d'environ 15 à 17 mètres jusqu'au doigt vert identifié.

Secteur d'intensification moyenne : au-delà du doigt vert identifié et au sud de la rue du stade

Secteur d'intensification faible : à partir de la rue du Stade et le long du chemin du Roussimort, afin de travailler la couture avec les zones résidentielles de la rue du Stade.

Respect du principe d'épannelage proposant du bâti R+2 en alignement et rejoindre de façon dégressive sur l'arrière un profil R+1 compatible avec une habitat individuel R+1 qui fait suite.

Planter de façon préférentielle de services et commerces sur la rue des Lavandières et la rue du Stade. Elle sera en continuité de polarité commerciale de la Place de Las Fonses.

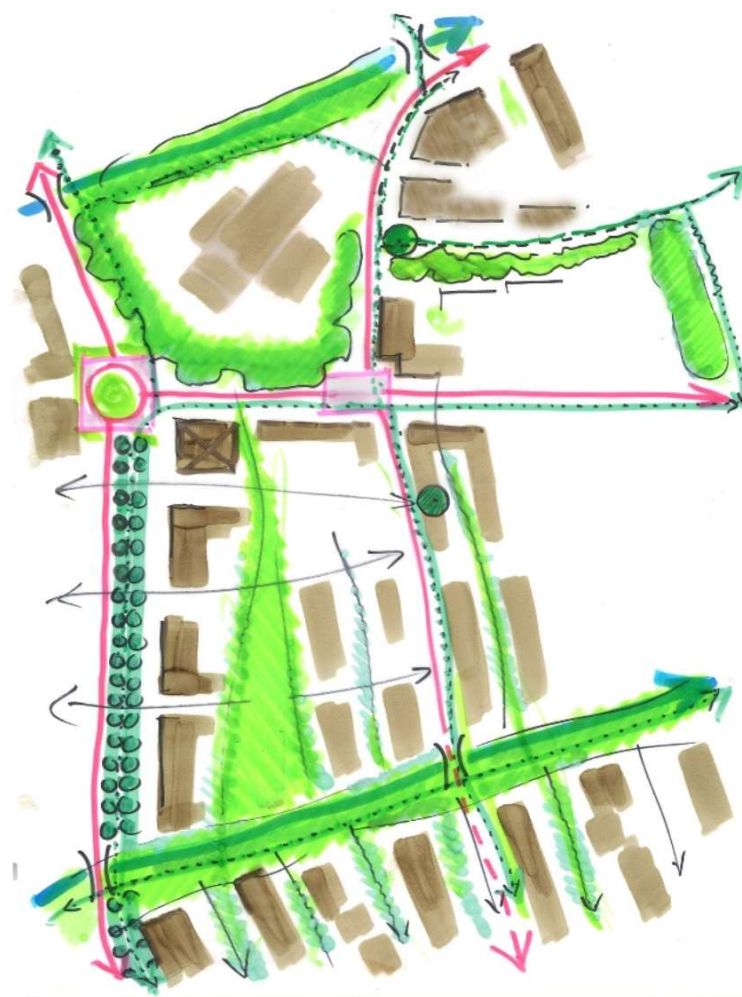
Rechercher une continuité entre les espaces extérieurs privés et les espaces publics, Évaluer l'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines, y compris en termes d'ombre portée,

Les projets collectifs s'insérant dans le tissu pavillonnaire devront s'attacher à ne pas générer de vues plongeantes et directes sur les parcelles voisines et, plus généralement, à préserver l'intimité des parcelles pavillonnaires.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Mettre en valeur des points de vue vers le patrimoine du centre ancien (Eglise, Fort, lavoirs public...)

La composition architecturale des ensembles devra tenir compte des espaces en vis-à-vis et de leur nature (institut médico éducatif, centre commercial, zones de nature en ville...)



Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Renforcer la trame verte et bleue le long de la Saudrune

Valoriser et s'appuyer sur les cours d'eau et leur ripisylve pour créer des cheminements agréables

Les risques et nuisances

Mettre à distance les constructions le long de voies identifiées dans l'arrêté préfectoral de classement sonores des voies de circulation terrestres.

Le confort climatique

Tendre vers une organisation qui favorise l'implantation selon une exposition nord-sud afin de trouver le meilleur équilibre entre les apports de chaleur et les apports de lumière en toute saison,

Adopter des distances entre bâtiments assurant l'accès au soleil des niveaux inférieurs et des espaces extérieurs en s'approchant d'une valeur $H=L$,

Adapter la forme bâtie aux conditions climatiques et ressources naturelles locales (ensoleillement, vents dominants) de manière à favoriser le plus possible la performance énergétique tout en prenant en compte l'environnement proche (espaces, reliefs, morphologie et hauteur des bâtiments, ...),

Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire et biomasse) chaque fois que cela est possible,

Préférer une ventilation double flux efficace à la ventilation simple flux,

Limiter l'imperméabilisation des espaces libres (cheminements doux, parkings...),

Végétaliser les abords directs du bâtiment,

Assurer l'aération et la ventilation naturelle à travers :

- L'épaisseur des bâtiments qui permette la création de logements traversants,
- Le développement de la climatisation passive,
- La création d'espaces d'aération et de fraîcheur (patios, cours intérieures végétalisées...) à l'échelle du bâtiment,

Assurer la protection solaire des bâtiments :

- Arbres à feuilles caduques,
- Ombrières : protections verticales à l'est et à l'ouest, protections horizontales au sud,
- Ombrières photovoltaïques en toiture,

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Traversée par la ligne n°47 de Tisseo reliant le terminus du métro de Basso Cambo à la gare SNCF de Portet-sur-Garonne.

Déplacements modes actifs

Liaisons douces à créer vers les stations de transport en commun

Compléter le maillage des cheminements doux dans le secteur et relier au centre-ville.

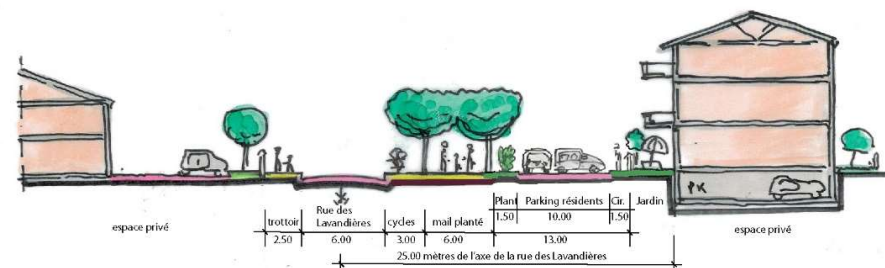
Desserte des terrains par les voies

L'accès véhiculaire se fera principalement par la rue des Lavandières, la rue du Stade et le chemin du Cézérou,

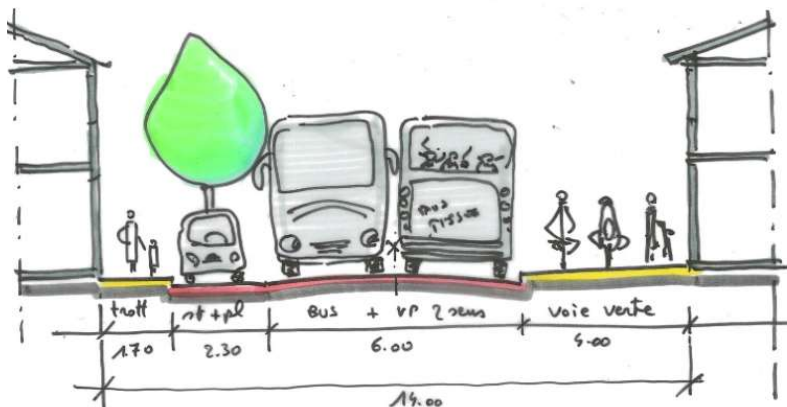
Proscrire les sorties de parking collectifs à proximité immédiate d'un équipement public pratiqué par des enfants (Écoles, équipement sportif ou culturel),

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

Modification du profil de la rue des Lavandières :



- Modification du profil du chemin du Cézérou et de l'ER



Anticiper la liaison

entre le quartier Las Fonces et la rue du Stade et le passage d'une ligne de transport en commun Bus pour desservir le quartier de Las Fonces.

Stationnement

Répartir et mutualiser le stationnement par poches de taille raisonnable,

Le stationnement sera majoritairement sous-terrain,

Justifier d'un nombre de places de parking suffisant de façon à éviter tout report de stationnement privé sur l'espace public,

Prévoir des places de stationnement « visiteurs » à hauteur de 10 % du nombre de logements (par programme).

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

Le secteur est situé en zonage collectif et desservi par des réseaux existants :

- Rue du Stade et chemin du Roussimort pour le secteur nord,
- Rue des Lavandières, chemin de Cézérou et rue du Stade pour le secteur centre,
- Voie nouvelle de la ZAC Las Fonces pour le secteur sud,

Les différents projets devront se raccorder à ces réseaux existants.

Des systèmes de relevage ou de refoulement pourraient être nécessaires au sein des îlots selon les altimétries de ces réseaux existants.

Tout réseau neuf d'eaux usées destiné à être rétrocedé à la collectivité devra respecter le cahier des prescriptions techniques de Toulouse Métropole.

Eau potable

Le secteur est desservi par des réseaux existants :

- Rue du Stade et chemin du Roussimort pour le secteur nord,
- Rue des Lavandières, chemin de Cézérou et rue du Stade pour le secteur centre,
- Route de Roques et voie nouvelle de la ZAC Las Fonces pour le secteur sud,

Tout réseau neuf d'eau potable destiné à être rétrocedé à la collectivité devra respecter le cahier des prescriptions techniques de Toulouse Métropole.

Selon les prescriptions en termes de défense extérieure contre l'incendie, définies au regard des caractéristiques de chaque projet, des ouvrages DECI complémentaires à ceux existants en domaine public, pourrait être nécessaires au sein des îlots.

Eaux pluviales

Le secteur est équipé de petits réseaux à faible profondeur. Les exutoires principaux sont le ruisseau du Roussimort pour le secteur nord, et celui de la Saudrune pour les secteurs centre et sud.

Les projets devront mettre en place des gestions pluviales (quantitatives et qualitative) en adéquation avec ces exutoires et obtenir les autorisations de rejet des services gestionnaires et compétents.

L'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement sur site devra être privilégiée autant que possible. Tout rejet au réseau public devra respecter un débit régulé à hauteur de 10 l/s.ha, avec une gestion d'une pluie de période de retour de 20 ans à minima.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales aériennes et/ou à faible profondeur devront également être privilégiées (noues, prairies humides, etc.).

Les espaces verts et paysagers envisagés au sein de l'OAP devront également être utilisés autant que possible pour assurer la gestion des eaux de pluie (plurifonctionnalité des ouvrages, lutte contre les îlots de chaleur, dépollution naturelle des eaux de pluie, etc...)

Tout réseau neuf d'eaux pluviale ou toute solution alternative pluviale destiné à être rétrocédé à la collectivité devra respecter le cahier des prescriptions techniques de Toulouse Métropole.

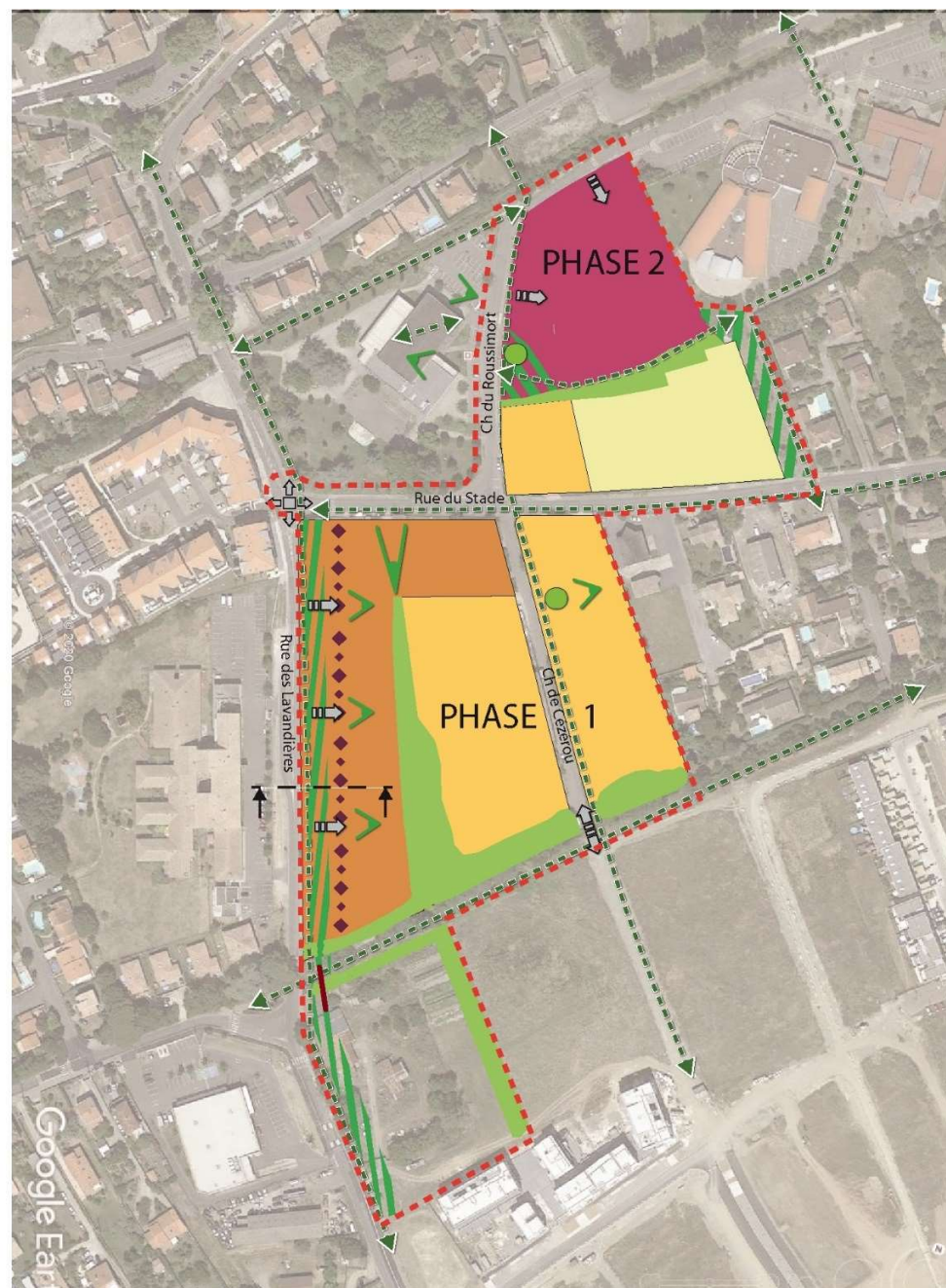
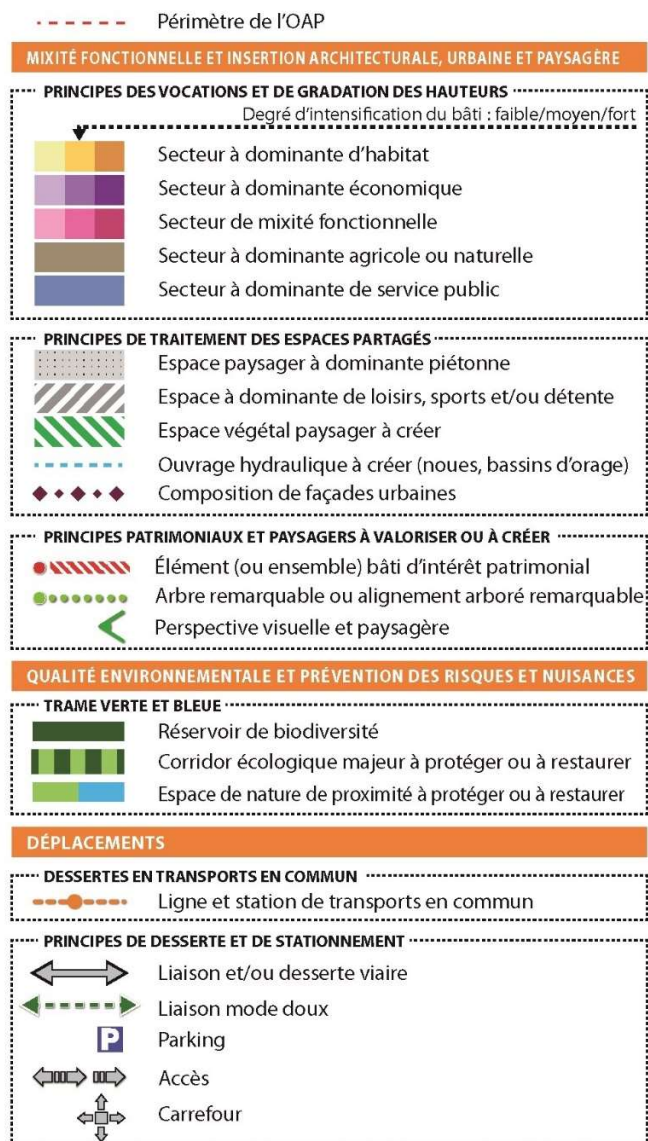
Réseaux secs

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.

Phasage du projet

Le secteur de l'OAP est découpé en trois sous-secteurs :

- ▶ Un secteur au Sud de la Saudrune en contact direct avec la ZAC las Fonses, dont la réalisation est en cours, avec la préservation des continuités écologiques le long de la Saudrune, un recul des constructions afin de maintenir des espaces végétalisés le long de la route de Roques et les continuités des bassins de rétention de la ZAC. Sa réalisation est rendue possible par la finalisation des aménagements et des équipements publics de la ZAC.
- ▶ Un secteur central délimité par la Saudrune et la rue du Stade constituant une première phase opérationnelle. La réalisation de cette première phase pourra être envisagée à la condition des travaux :
 - de renforcement des réseaux eau potable, eaux usées, et pluvial sur la rue du Stade,
 - de l'aménagement du chemin du Cézérou,
 - de la liaison entre la ZAC de Las Fonsès et le chemin du Cézérou.
- ▶ Un secteur au Nord de la rue du Stade et le long du chemin du Roussimort constituant une deuxième phase opérationnelle ; celle-ci ne pouvant s'ouvrir qu'à l'issue de l'achèvement de la première phase.





Situation

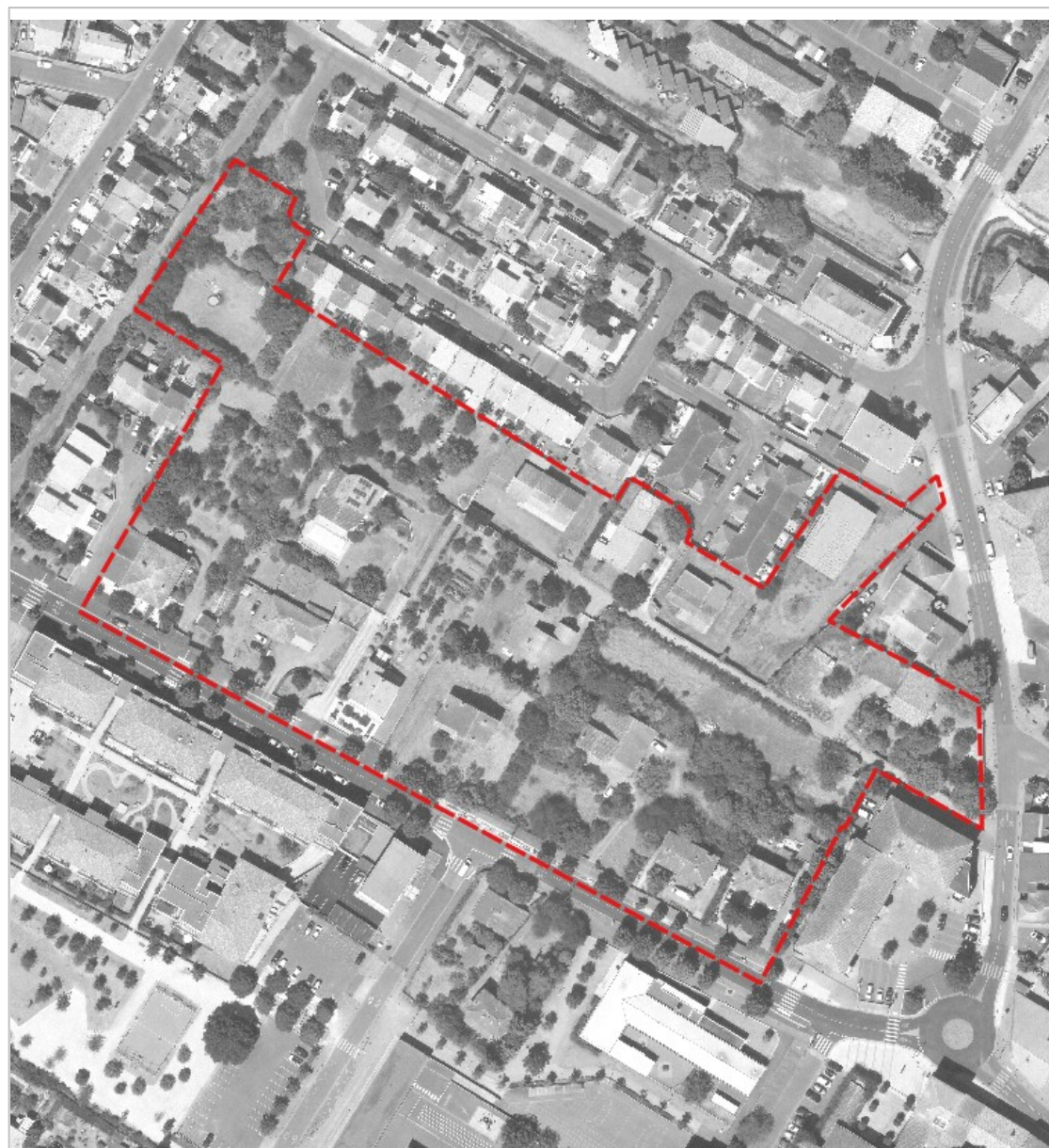
2,5 ha

Le territoire de l'OAP est situé à l'ouest du centre de la commune, au nord du boulevard des Ecoles et au sud de la rue des Violettes, entre l'avenue de Cugnaux et l'impasse des Oeillets / Le Canalet.

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

L'OAP Bergeronnettes II correspondant au Quartier des Fleurs, est située au contact de la centralité de Villeneuve-Tolosane.

Elle se trouve dans un territoire principalement composé de maisons individuelles pavillonnaires et quelques logements individuels groupés. Des nouvelles opérations ponctuelles en logement collectif sont aussi présentes le long des grands axes boulevard des Écoles/avenue de Cugnaux.

Le secteur est également proche...

... d'un réseau hydrographique à forte présence : La Saudrune, le Roussimort et le Canalet. Ce dernier traverse la commune du nord au sud. Véritable promenade urbaine qui constitue un élément important du paysage quotidien de la ville,

... d'un chapelet d'espaces verts importants : le parc du Préau Couvert, le parc des Bergeronnettes, l'espace vert des Palombes...

... des équipements majeurs : écoles maternelle et élémentaire, maison de la petite enfance, Le Majorat, la mairie,

... d'une centralité historique (rue de la République/rue Saint Laurent) qui glisse progressivement au bénéfice d'une implantation plus favorable avenue de Cugnaux.

Enjeux :

- ▶ Valoriser les espaces verts existants dans les opérations de renouvellement urbain
- ▶ Participer à la mise en réseau des espaces verts et bleus au travers des nouvelles opérations,
- ▶ Favoriser la nature en ville,
- ▶ Conforter le boulevard des Écoles comme territoire de centre-ville, lieu privilégié d'animation et d'attraction (commerces, services et équipements),
- ▶ Favoriser les continuités piétonnes,
- ▶ Proposer dans les nouvelles opérations le plus grand nombre de typologies différentes (petits collectifs, habitat intermédiaire, habitat individuel),
- ▶ Favoriser une diversité d'offre de logements (privé/public), l'accès social à la propriété, à l'échelle de l'îlot, support de mixité sociale,
- ▶ Encourager le parcours résidentiel en centre-ville,

Les fondamentaux du projet urbain



Mise en réseau d'un maillage discontinu : optimisation de la desserte en modes actifs du centre-ville et une meilleure accessibilité vers les équipements administratifs, éducatifs et de loisirs



Des cœurs d'îlots végétalisés et la création d'un grand parc au nord du secteur, intégrée au réseau des parcs existants de la ville. Cette mise en réseau permet d'optimiser la nature en ville



Implantation de commerces et services en RDC au sud-est du secteur, en continuité de l'avenue de la République et en direction des services à l'angle de la rue des Bergeronnettes



De l'intensification forte sur le boulevard des Écoles/vers l'avenue de Cugnaux et de l'intensification intermédiaire au nord-ouest du secteur (côté tissu pavillonnaire)



Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Environ 200 logements,

Objectif global de 35 % de logements locatifs sociaux sur l'OAP,

Rechercher un objectif de 30 % de la surface de plancher créée à des logements en accession sociale à la propriété (PSLA, BRS...), la valeur minimale étant, dans tous les cas, égale à 15 %,

Environ 300 m² SP de commerces en RDC sur le boulevard des Écoles, au sud-est du secteur,

Création de liaisons piétonnes nord-sud et est-ouest,

Création d'un parc au nord du secteur,

Création d'une zone de stationnement au nord du secteur.

Traitement des espaces partagés

Création de cœurs d'îlots végétalisés de pleine terre ayant pour vocation d'être des lieux de vie destinés majoritairement aux habitants du quartier,

Le grand parc pourra être visité par le public extérieur au quartier apportant du dynamisme à ce nouvel espace à vivre.

Assurer le confort des espaces publics pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, potagers et vergers urbains...).

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

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

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Apporter une attention particulière au traitement architectural des façades urbaines sur le Boulevard des Écoles. Une recherche d'harmonie sera recherchée vis-à-vis de l'opération de l'autre côté du boulevard des Ecoles.

Veiller à la qualité et à la diversité des espaces extérieurs des logements (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés) ainsi qu'à celle de leur accès.

Chaque logement devra disposer d'un espace privatif extérieur accessible directement depuis le logement (jardin en RDC, balcon, terrasse ou loggia en étage ou RDC surélevé),

Les programmes devront permettre de préserver l'intimité des logements situés en RDC, particulièrement ceux ouvrant des baies sur la rue, au moyen de dispositifs architecturaux étudiés : RDC surélevé, espace vert tampon avec clôture végétalisée, loggias ou balcons avec garde-corps opaques, etc.

Favoriser des espaces généreux en balcons et terrasses dans les zones calmes.

Concevoir une majorité de logements traversants et à double orientation.

Pour chaque bâtiment, un minimum de 70 % des logements devra être à double orientation avec un minimum de 50 % de logements traversants. Toute façade aveugle est à proscrire.

L'objectif est une surface moyenne des logements à 70 m².

Les proportions souhaitées par typologie et leur taille sont les suivantes :

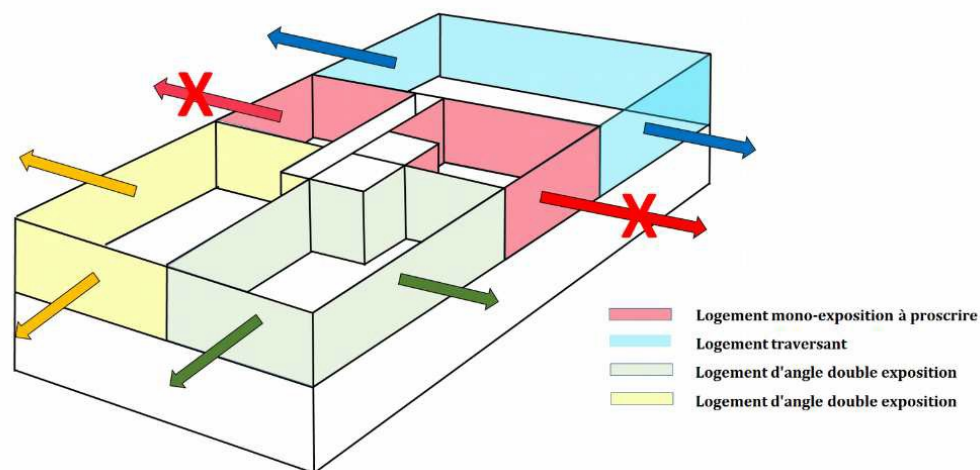
Type	Proportions (%)	Fourchettes de surface habitable (m ²)
T2	20 à 25	45 à 50
T3	35 à 40	65 à 70
T4	30 à 35	80 à 90
T5 et +	5	95 et +

Tout programme développant plus de 2 niveaux au-dessus du RDC devra comporter un ascenseur,

Le maître d'ouvrage d'un projet de construction de logements devra engager une démarche de concertation autour de son projet, et ce bien en amont du dépôt du permis de construire. Il devra associer les riverains ainsi que les parties intéressées ou impactées par le projet,

Encourager la **diversité du bâti** et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, matériaux systématiques, façades aveugles, grands linéaires),

Encourager la **réflexion pluridisciplinaire** (urbanistes, paysagistes, sociologues, architectes...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine.

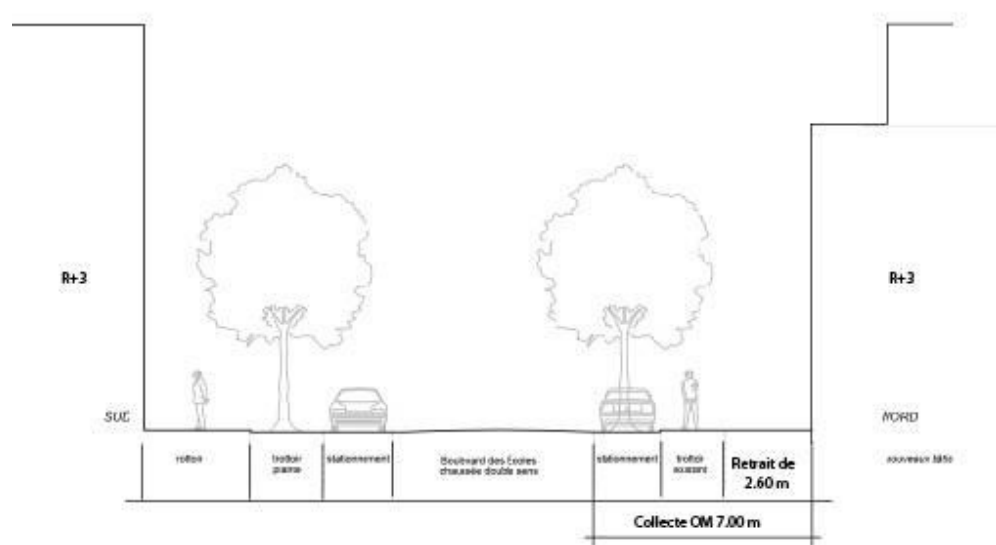


Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

Inscrire le secteur dans son environnement urbain afin de le connecter au tissu urbain constitué et d'assurer une transition entre le boulevard des Écoles et le tissu pavillonnaire

Consolider le gabarit du boulevard et assurer le confort modes actifs par un emplacement réservé de 3 m maximum depuis l'espace public.

Coupe de principe



Veiller à assurer une liaison cohérente avec les constructions existantes voisines et une gradation des hauteurs.

L'aménagement du secteur et son intégration s'organisera grâce à une répartition des densités et des typologies de logements en lien avec le tissu urbain et paysager environnant :

- L'intensification forte, traduite par l'implantation de petits collectifs situés en à l'alignement de l'emplacement réservé du boulevard des Écoles : R+2 à R+3
- L'intensification moyenne, traduite en habitat intermédiaire en frontalité du nouveau parc et au nord de secteur : R+1 / R+2
- L'intensification faible, traduite par de l'habitat intermédiaire en bordure du nouveau parc le long de la rue des Violettes : R+1



Implanter de façon préférentielle des services et commerces sur le boulevard des Écoles. Elle sera en continuité de l'ancienne polarité commerciale rue de la République

Rechercher une continuité entre les espaces extérieurs privatifs et les espaces publics.

Évaluer l'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines, y compris en termes d'ombre portée.

Les projets collectifs s'insérant dans le tissu pavillonnaire devront s'attacher à ne pas générer de vues plongeantes et directes sur les parcelles voisines et, plus généralement, à préserver l'intimité des parcelles pavillonnaires.

La collecte des ordures ménagères et tri sélectif se réalisera le long du boulevard des Écoles. Une attention particulière devra être apportée à l'intégration des locaux de stockage qui seront sur horloge.

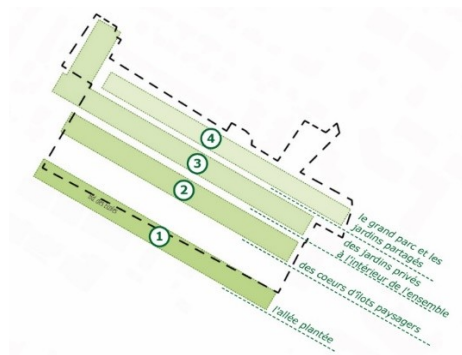
Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Mettre en valeur les cœurs d'îlots végétalisés par l'implantation de percées visuelles qui permettent de les apprécier depuis l'extérieur du secteur, Apporter un traitement paysager autour de l'îlot au nord-ouest du secteur, afin de garantir un recul spatial et visuel suffisant vis-à-vis du tissu pavillonnaire existant.

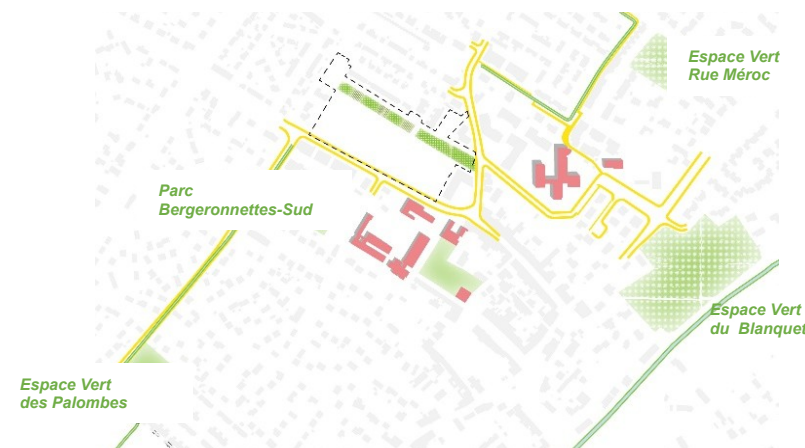
Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Mettre en place un principe de bandes paysagères différentes en fonction des usages : l'allée plantée (boulevard des écoles) (1), les cœurs d'îlots paysagers (2), les jardins privés à l'intérieur de l'ensemble (3), le grand parc et les jardins paysagers (4),



Intégrer le grand parc au reste de la ville, par son positionnement (équilibre « miroir » avec le parc des Bergeronnettes-Sud) mais aussi par sa mise en réseau avec le reste d'espaces verts de la ville,



Rechercher un aménagement compatible avec la préservation d'un maximum d'arbres sains (à l'intérieur du secteur mais aussi sur le boulevard des Écoles), Réserver des zones pour la végétalisation de pleine terre.

Les risques et nuisances

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 et 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,

Le constructeur devra éviter l'utilisation :

- De matériaux fibreux ou utiliser des techniques évitant la propagation des fibres dans les ambiances (isolation intérieure, isolation répartie, isolation intérieure encapsulée),
- Des matériaux émetteurs de Composés Organiques Volatiles par l'utilisation de matériaux sans solvant ou possédant le label écologique européen,
- Des matériaux allergènes,

Le confort climatique

Tendre vers une organisation qui favorise l'implantation selon une exposition nord-sud afin de trouver le meilleur équilibre entre les apports de chaleur et les apports de lumière en toute saison,

Adopter des distances entre bâtiments assurant l'accès au soleil des niveaux inférieurs et des espaces extérieurs en s'approchant d'une valeur $H=L$,

Adapter la forme bâtie aux conditions climatiques et ressources naturelles locales (ensoleillement, vents dominants) de manière à favoriser le plus possible la performance énergétique tout en prenant en compte l'environnement proche (espaces, reliefs, morphologie et hauteur des bâtiments, ...),

Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire et biomasse) chaque fois que cela est possible,

Préférer une ventilation double flux efficace à la ventilation simple flux,

Limiter l'imperméabilisation des espaces libres (cheminements doux, parkings...),

Végétaliser les abords directs du bâtiment,

Assurer l'aération et la ventilation naturelle à travers :

- L'épaisseur des bâtiments qui permette la création de logements traversants
- Le développement de la climatisation passive,
- La création d'espaces d'aération et de fraîcheur (patios, cours intérieures végétalisées...) à l'échelle du bâtiment,

Assurer la protection solaire des bâtiments :

- Arbres à feuilles caduques,
- Ombrières : protections verticales à l'est et à l'ouest, protections horizontales au sud,
- Ombrières photovoltaïques en toiture.

Espaces extérieurs

Préférer des **matériaux de revêtement urbain** de couleur claire (albédo élevé), à forte émissivité, ou dits « cool materials » (attention au côté éblouissant),

Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : kiosques, halles, abribus...),

Déplacements

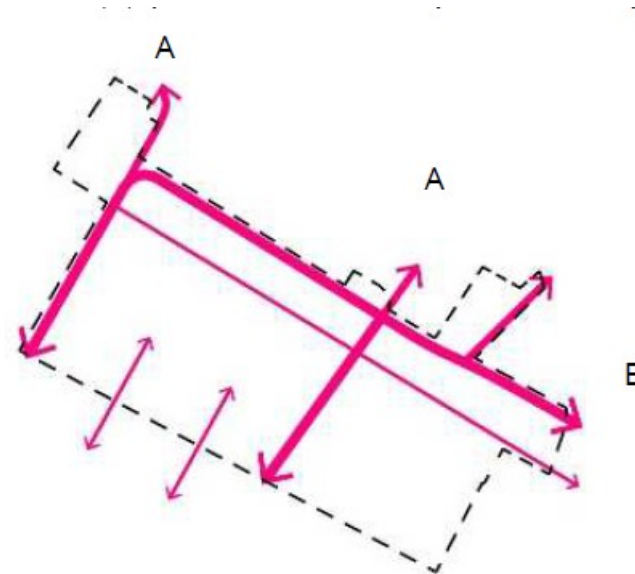
Lignes et stations de transport en commun

Arrêt Linéo 11 sur le boulevard des Écoles, en limite sud du secteur à proximité.

Déplacements modes actifs

Optimiser la desserte piétonne en complétant le maillage discontinu existant :

- Deux axes nord-sud (A) permettent de continuer les parcours le long du Canalet et de la rue des Bergeronnettes,
- Un axe est-ouest (B) permet de relier le quartier aux équipements tels que l'EHPAD, la mairie, l'espace vert du Blanquet...



Desserte des terrains par les voies

L'accès véhiculaire se fera par le boulevard des Écoles

Proscrire les sorties de parking collectifs à proximité immédiate d'un équipement public pratiqué par des enfants (Écoles...),

Stationnement

Le stationnement sera principalement en sous-terrain et ponctuellement en RDC

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

Une aire de stationnement visiteurs sera créée au nord du secteur (accès depuis l'avenue de Cugnaux),

Justifier d'un nombre de places de parking suffisant de façon à éviter tout report de stationnement privé sur l'espace public,

Prévoir l'installation de bornes IRVE (bornes recharge véhicules électrique et hybrides) sur chaque programme.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées

Le secteur est situé en zonage collectif et desservi par des réseaux existants rue des Violettes, rue des Tulipes, boulevard des écoles et avenue de Cugnaux.

Les différents projets devront se raccorder à ces réseaux existants.

Des systèmes de relevage ou de refoulement pourraient être nécessaires au sein des îlots selon les altimétries de ces réseaux existants.

Tout réseau neuf d'eaux usées destiné à être rétrocédé à la collectivité devra respecter le cahier des prescriptions techniques de Toulouse Métropole.

Eau potable

Le secteur est desservi par des réseaux existants rue des Violettes, rue des Tulipes, boulevard des écoles et avenue de Cugnaux.

Tout réseau neuf d'eau potable destiné à être rétrocédé à la collectivité devra respecter le cahier des prescriptions techniques de Toulouse Métropole.

Selon les prescriptions en termes de défense extérieure contre l'incendie, définies au regard des caractéristiques de chaque projet, des ouvrages DECI complémentaires à ceux existants en domaine public, pourrait être nécessaires au sein des îlots.

Eaux pluviales

Le secteur est desservi par des réseaux existants boulevard des écoles et avenue de Cugnaux.

Il est également longé par un Canalet côté rue des Tulipes.

Les projets devront mettre en place des gestions pluviales (quantitatives et qualitative) en adéquation avec ces exutoires et obtenir les autorisations de rejet des services gestionnaires et compétents.

L'infiltration des eaux de pluie et de ruissellement sur site devra être privilégiée autant que possible. Tout rejet au réseau public devra respecter un débit régulé à hauteur de 10 l/s.ha, avec une gestion d'une pluie de période de retour de 20 ans à minima.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales aériennes et/ou à faible profondeur devront également être privilégiées (noues, prairies humides, etc.).

Les espaces verts et paysagers envisagés au sein de l'OAP devront également être utilisés autant que possible pour assurer la gestion des eaux de pluie (plurifonctionnalité des ouvrages, lutte contre les îlots de chaleur, dépollution naturelle des eaux de pluie, etc.).

Tout réseau neuf d'eaux pluviale ou toute solution alternative pluviale destiné à être rétrocédé à la collectivité devra respecter le cahier des prescriptions techniques de Toulouse Métropole.

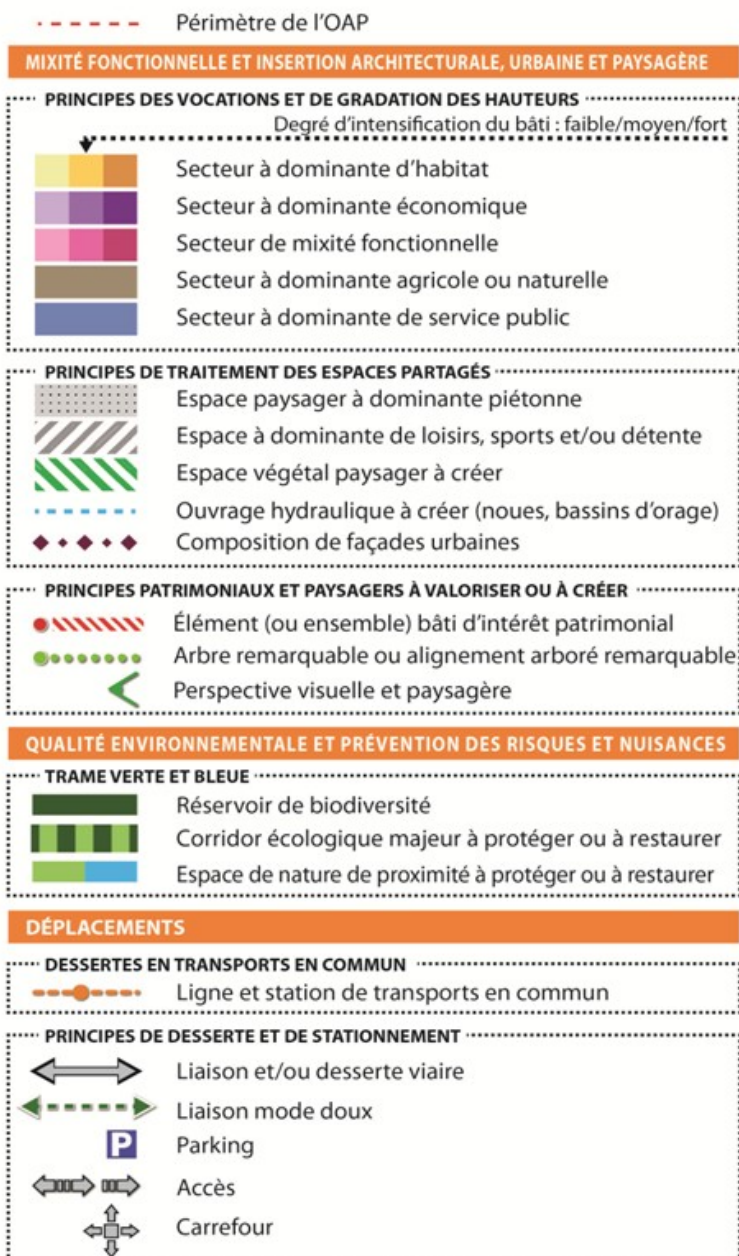
Réseaux secs

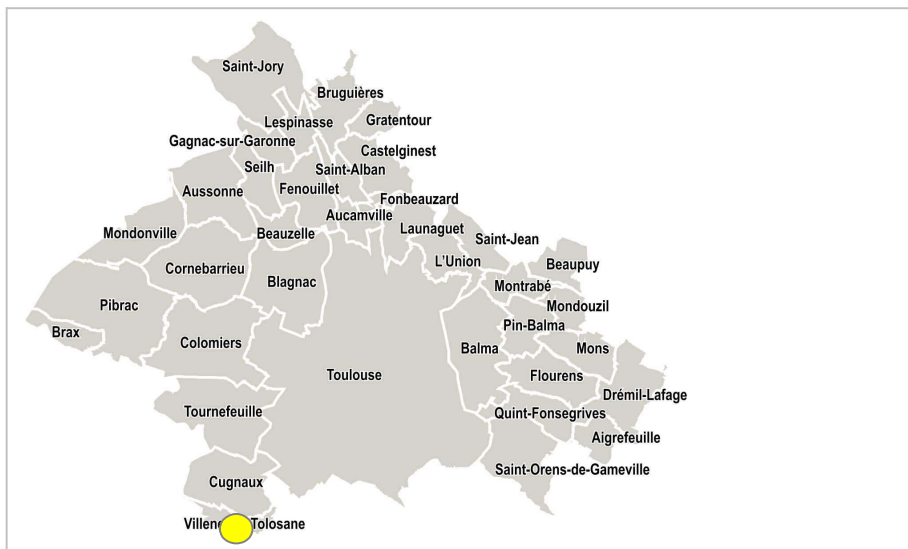
Calibrer au mieux les projets d'aménagement pour éviter le surdimensionnement des demandes de raccordement en optimisant les réseaux existants et le développement de nouveaux réseaux.

Phasage du projet

Réalisation d'un parc urbain au nord et de l'aire de stationnement en bordure de l'avenue de Cugnaux

Chaque îlot devra présenter une cohérence foncière pour éviter les bâtiments tronqués et façades aveugles, même temporairement.





Situation

1,19 ha

Le territoire de l'OAP est situé au nord-ouest du centre de la commune, au nord du boulevard des Pyrénées, en limite avec la commune de Cugnaux. Ce secteur est à proximité immédiate du Linéo 11, avenue 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

Le secteur « Pyrénées », est situé au contact de la centralité de Villeneuve-Tolosane et à proximité du passage du Linéo 11 (avenue de Cugnaux). Il constitue un foncier d'environ 1.1ha occupé actuellement par quelques habitations individuelles et situé à proximité des services techniques et du cimetière communal.

Le quartier est composé d'un tissu urbain hétérogène, entre habitations pavillonnaires et logements collectifs. Il présente un front bâti discontinu sur l'avenue des Pyrénées et est constitué principalement d'espaces de jardin, non artificialisés. Quelques arbres remarquables sont à noter sur le site, dont des platanes et un cèdre, qu'il s'agira de préserver.

Le secteur est proche...

- ▶ d'un réseau hydrographique aménagé : le Canalet. Ce dernier traverse la commune du nord au sud. Véritable promenade urbaine qui constitue un élément important du paysage quotidien de la ville,
- ▶ d'un chapelet d'espaces verts importants : le parc du Préau Couvert, le parc des Bergeronnettes, l'espace vert des Palombes...
- ▶ des équipements majeurs : école maternelle et élémentaire, maison de la petite enfance, Le Majorat, la mairie
- ▶ de l'axe commercial avenue de Cugnaux (cabinet médical, banque, vétérinaire, métiers de bouche...)

Les fondamentaux du projet urbain

L'aménagement du secteur Pyrénées contribuera à la fois au confortement de l'avenue des Pyrénées comme un axe structurant de la commune et au renforcement de la centralité de la commune. Son aménagement privilégiera une forme d'îlot ouvert participant à la qualification de la continuité piétonne existante au nord du secteur et à des transparences visuelles vers le cœur d'îlot.

Un secteur stratégique pour la commune

Conforter le boulevard des Pyrénées comme un axe structurant de la commune.

Renforcer la centralité de la commune.

Favoriser les circulations piétonnes à l'intérieur de l'îlot et accompagner les continuités existantes.

Un patrimoine végétal intéressant à préserver et à renforcer

Valoriser les espaces verts de pleine-terre existants en minimisant l'imperméabilisation des sols.

Valoriser les boisements et les arbres remarquables présents sur le secteur.

Favoriser la nature en ville et la création d'îlots de fraîcheur partagés participant à la lutte contre les effets de chaleur urbaines.

Renforcer l'épaisseur végétale existante entre l'opération et le long du boulevard des Pyrénées.

Une diversification de l'offre de logements à accompagner

Favoriser une diversité d'offre de logements (privé/public) à l'échelle de l'îlot, support de mixité sociale.

Encourager le parcours résidentiel en proposant des typologies variées de logements.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Maximum 70 logements

Traitement 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...)

Les essences végétales seront choisies selon la palette végétale préconisée sur le territoire métropolitain toulousain et adaptées aux évolutions climatiques annoncées (besoins en eau moindres, ombrages...)

Les principes de bonne prise en compte et de préservation de la biodiversité et des trames verte et bleue identifiées sur le secteur seront appliqués.

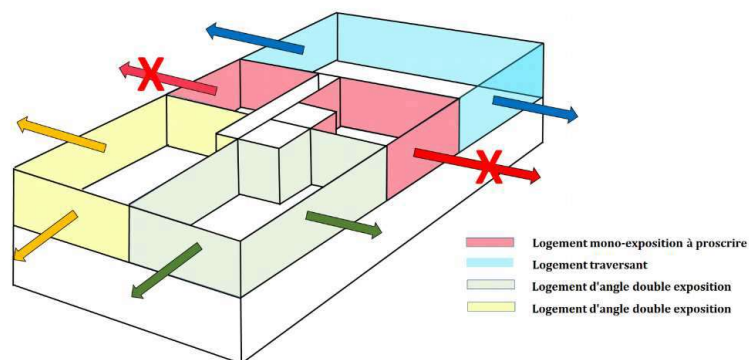
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Une attention particulière est apportée au traitement architectural des façades adressées sur le Boulevard des Pyrénées. Les façades aveugles sont à proscrire.

Une majorité de logements seront conçus pour être traversants et à double orientation. Pour chaque bâtiment, un minimum de 70 % des logements devra être à double orientation 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 (m²)
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

L'aménagement du secteur s'organisera avec une répartition des densités et des typologies de logements en lien avec le tissu urbain et paysager environnant. Un épannelage progressif sera donc recherché avec :

- Une hauteur maximale à R+3 pourra être envisagée, sous réserve d'une préservation maximale du cœur d'îlot paysager et des arbres existants. Cette hauteur sera autorisée uniquement en cœur d'OAP.
- Une hauteur en R+1 maximum à proximité des secteurs pavillonnaires et des limites séparatives.

L'implantation des bâtiments favorisera la mise en place de porosités visuelles vers le cœur d'îlot. Pour ce faire, une implantation en peigne, perpendiculaire à la voirie sera à rechercher.

Les constructions s'implanteront de préférence sur les espaces déjà artificialisés.

Un recul de 6m minimum de l'opération vis-à-vis des espaces publics permettra de consolider le gabarit du boulevard des Pyrénées et d'assurer le confort des modes actifs.

La mise en recul des constructions en frontalité avec les locaux des services techniques communaux sera recherchée par la création d'un merlon végétalisé ou de tout autre moyen paysagé.

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.

L'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines sera évalué et atténué autant que faire se peut (ombres portées, co-visibilité et intimité...).

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Les arbres de haute-tige sains et participant à la qualité paysagère du secteur seront préservés en considérant leurs emprises racinaires (y compris en phase chantier)

Une imperméabilisation minimale des sols sera recherchée.

Un traitement paysager autour des opérations devra être apporté afin de garantir un recul spatial et visuel suffisant vis-à-vis du tissu pavillonnaire existant.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

Le projet prendra en compte la biodiversité et les trames verte et bleue en place sur le secteur, garantira leur préservation et leur renforcement.

Tendre vers un aménagement qui minimise autant que possible l'imperméabilisation des surfaces de pleine terre et favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les risques et nuisances

Les opérations s'inscriront en cohérence avec les principes de Chantier Propre, notamment sur ces grands objectifs de réduction des nuisances, de tri des déchets, de protection des arbres et de l'environnement, d'occultation et de sécurité du chantier.

Le confort climatique

Les opérations intégreront les principes de conception bioclimatique afin de garantir le confort climatique des espaces extérieurs (ombrage, matériaux, essences végétales...) et les logements (implantations, ventilation, protections solaires ...) et de favoriser les économies d'énergies (compacité, orientations, ouvertures...)

Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, biomasse...) et concevoir des bâtiments aptes à accueillir des panneaux photovoltaïques en toitures (structures et orientations adaptées...)

Prévoir la possibilité de ventilation nocturne dans les logements (fenêtre oscillo-battantes, moustiquaires ...)

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Station du Linéo 11 sur l'avenue de Cugnaux

Déplacements modes doux

Une continuité piétonne existe au nord du secteur, en limite communale. L'opération devra l'accompagner en participant à la requalification de ses abords.

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

Desserte des terrains par les voies

L'accès véhiculaire se fera par le boulevard des Pyrénées.

Des accès piétons seront à aménager le long de la continuité piétonne existante au nord du secteur.

Stationnement

Le stationnement sera majoritairement souterrain.

Les accès aux stationnements souterrains (rampe et porte) devront être intégrés aux volumes bâtis et leur traitement architectural devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les opérations tendront vers la réalisation de 2 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 de recharge pour véhicules électriques (IRVE) pourront être proposées sur les stationnements visiteurs. La conception des stationnements souterrains intégrera la possibilité d'un raccordement électrique facilité des places (gaines électriques en place et raccordement aux tableaux électriques simplifié).

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 doivent 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,

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 10l/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,

Au regard des capacités actuelles du réseau pluvial, une attention particulière sera apportée sur la gestion de celles-ci (des régulations de débit plus fortes à proposer, des raccordements gravitaires non garantis).

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.

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.





Situation

1,84 ha

Le territoire de l'OAP est situé le long de l'avenue de Francazal, dans la polarité de centre-ville, à proximité immédiate de la Mairie, des commerces et des équipements publics de la commune.

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

Le secteur Francazal Centre-ville se situe le long de l'avenue de Francazal, à proximité immédiate de la mairie et du centre-ville de Villeneuve-Tolosane. Il s'étend de la rue de l'Hôtel de Ville jusqu'à la rue Méroc, intégrant une partie de la rue du Canalet.

Il dispose d'un emplacement stratégique pour le renforcement de la centralité villeneuvoise : proche de la mairie, de la place commerciale de la Canalette, du centre-ville historique et de l'ensemble des équipements publics. De plus, il constitue un maillon essentiel de la séquence d'entrée de ville via l'avenue de Francazal.

Ainsi, actuellement composé de maisons individuelles et accueillant l'actuelle gendarmerie qui, à terme, sera déplacée, la réorganisation de ce secteur a pour vocation l'affirmation de la centralité villeneuvoise en accueillant de nouveaux logements et de nouvelles activités.

Le secteur est proche...

- ▶ d'un réseau hydrographique aménagé : le Canalet. Ce dernier traverse la commune du nord au sud. Véritable promenade urbaine qui constitue un élément important du paysage quotidien de la ville
- ▶ d'un chapelet d'espaces verts importants dont l'espace vert Méroc et l'espace vert du Blanquet, deux des espaces paysagers majeurs du centre-ville et d'articulation entre le nord et le sud de l'avenue de Francazal
- ▶ des équipements majeurs : la mairie, l'école maternelle et élémentaire, la maison de la petite enfance, Le Majorat

La centralité villeneuvoise et entrée de ville

L'aménagement de ce secteur contribuera à la définition d'une nouvelle urbanité le long de l'avenue de Francazal et à proximité de l'hôtel de ville avec l'accueil de nouveaux logements de manière intégrée et douce. Ainsi, une forme d'ilot ouvert sera privilégiée, permettant d'aménager des porosités visuelles vers les cœurs d'ilot végétalisés, tout en établissant de nouveaux fronts bâtis adressés sur l'avenue.

De plus, l'aménagement du secteur de l'ancienne gendarmerie, par sa localisation au croisement entre l'avenue de Francazal et la rue de l'Hôtel de Ville, constituera un maillon supplémentaire renforçant la polarité constituée autour de la mairie.

Le projet permettra donc :

- ▶ Le renforcement de la centralité villeneuvoise grâce à l'accueil de nouveaux logements à proximité des équipements publics, des commerces, des transports en communs (projet de ligne REV sur l'avenue de Francazal)
- ▶ L'affirmation de l'axe de l'avenue de Francazal comme entrée de ville principale de la commune de Villeneuve-Tolosane en proposant un nouveau rapport entre espaces habités et espaces circulés
- ▶ La requalification du croisement stratégique de la rue de l'Hôtel de Ville avec l'avenue de Francazal
- ▶ La requalification des abords de la rue du Canalet, aujourd'hui étroite, rendant ainsi plus lisible la place commerciale de la Canalette et clarifiant les accès aux quartiers résidentiels voisins

Grand paysage et liaisons actives

Le secteur Francazal Centre-ville se situe aussi le long de la margelle de Garonne, un 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 et de parcs, esquissant une grande continuité paysagère. Celui-ci fait l'objet du Grand Parc Margelle dont l'objectif est l'émergence d'une continuité d'usages et de perception de ce chapelet d'espaces.

Les vues lointaines que la Margelle offre sur les Pyrénées, mêlant agriculture, activités économiques et résidentielles, doivent être préservées et renforcées. Ainsi les nouveaux bâtiments envisagés peuvent rechercher cette qualité de panorama offerte par le relief.

De plus, une amélioration des continuités vélos le long de l'avenue de Francazal est envisagée avec la création d'une voie vélo.

Le projet s'inscrira donc dans :

- ▶ La mise en lien des espaces verts existants et des lieux de promenade (Canalet) majeurs du centre-ville en favorisant les circulations piétonnes à l'intérieur de l'îlot et vers les quartiers limitrophes
- ▶ La proposition de vues panoramiques vers la vallée depuis les nouveaux bâtiments
- ▶ La valorisation des espaces de pleine-terre existants en minimisant l'imperméabilisation des sols et préservant les arbres et boisements existants sains
- ▶ Le renforcement de la nature en ville et la création de cœurs d'îlot participant à la lutte contre les effets de chaleur urbaine

Une diversification de l'offre de logement à accompagner

Favoriser une diversité d'offre de logements (privé/public) à l'échelle du lot, support de mixité sociale

Encourager le parcours résidentiel en proposant des typologies variées de logements

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Logements : environ 140 logements sur l'ensemble du secteur

Des surfaces commerciales / de services pourront être envisagées notamment sur le site de l'ancienne gendarmerie.

Traitement 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...)

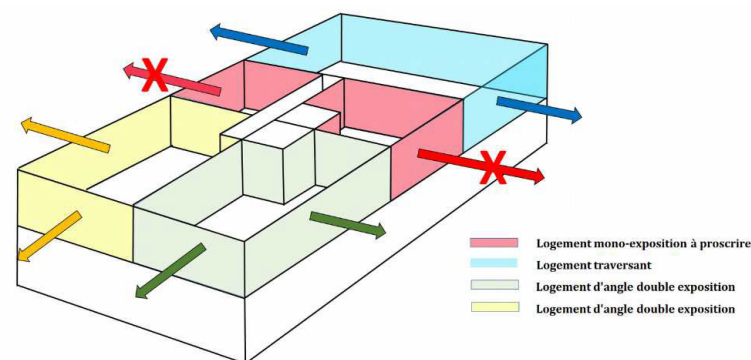
Se référer à la Palette Végétale de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets

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

De manière générale, concevoir une majorité de logements traversants et à double orientation. Pour chaque bâtiment, un minimum de 70 % des logements devra être à double orientation 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 (m²)
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 +

Plus spécifiquement, concernant le secteur de l'ancienne gendarmerie :

Un recul de 5m minimum sera observé vis-à-vis de la rue de l'hôtel de ville et de l'avenue de Francazal, créant un trottoir large au droit des commerces et/ou services possiblement implantées en rez-de-chaussée

Une attention particulière sera portée au traitement architectural de cette opération du fait de sa localisation éminemment stratégique. Un travail fin d'épannelage sera recherché afin de créer un événement architectural adressé sur l'avenue de Francazal

Du fait de la visibilité de l'ensemble des façades depuis l'espace public, celles-ci feront aussi l'objet d'une attention particulière dans leurs compositions, leurs géométries afin de proposer une qualité architecturale homogène

Plus spécifiquement, concernant le secteur Canalet/Méroc :

Un recul de 10m sera observé le long de l'avenue de Francazal, planté avec des essences et des strates végétales diversifiées, permettant une mise à distance des nouveaux logements vis-à-vis des flux automobiles et des nuisances sonores associées.

Un recul le long de la rue du Canalet sera observé en lien avec l'emplacement réservé en place pour participer à l'élargissement de cette voie.

Un espace vert sera aménagé le long de la rue du Canalet, en vis-à-vis de la mairie, ponctuant le cheminement piéton vers l'espace Méroc.

Une continuité piétonne sera aménagée à travers l'ilot pour connecter le parvis de la mairie, l'espace vert Méroc et la rue Boucher de Perthes

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à R+3 sur ce secteur (sans sous-combles). Une variation de hauteurs de bâtiments sera à rechercher afin d'assurer une bonne intégration urbaine : plus bas à proximité des quartiers pavillonnaires environnants, plus haut à proximité de l'avenue

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 3.5m 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...).

La mise en place de porosités visuelles et piétonnes depuis les voies vers les cœurs d'ilot sera recherchée pour une participation des opérations à une qualité du cadre de vie général.

L'impact des nouvelles constructions sur les parcelles voisines sera évalué et atténué autant que faire se peut (ombres portées, covisibilité 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

Les arbres de haute-tige sains et participant à la qualité paysagère du secteur seront préservés en considérant leurs emprises racinaires (y compris en phase chantier).

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

Une continuité piétonne sera aménagée à travers l'ilot pour connecter le parvis de la mairie, l'espace vert Méroc et la rue Boucher de Perthes

Le projet s'inscrit 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)

Les risques et nuisances

Une continuité piétonne sera aménagée à travers l'ilot pour connecter le parvis de la mairie, l'espace vert Méroc et la rue Boucher de Perthes

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

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

Le confort climatique

Une continuité piétonne sera aménagée à travers l'ilot pour connecter le parvis de la mairie, l'espace vert Méroc et la rue Boucher de Perthes

Les opérations s'inscriront en cohérence avec les principes développés dans l'OAP Qualité Environnementale afin de garantir le confort climatique des espaces extérieurs (ombrage, matériaux, essences végétales...) et des logements (implantations, ventilation, protections solaires...) et de favoriser les économies d'énergies (compacité, orientations, ouvertures...)

Privilégier le recours aux énergies renouvelables (géothermie, énergie solaire, biomasse...) et concevoir des bâtiments aptes à accueillir des panneaux photovoltaïques en toitures (structures et orientations adaptées...)

Prévoir la possibilité de ventilation nocturne dans les logements (fenêtre à silos battants, moustiquaires...)

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Lignes 58 et 85 à proximité

Le linéo 11 est localisé à proximité – env. 5min à pied

Déplacements modes doux

L'avenue de Francazal doit supporter un réseau express vélo

Deux continuités piétonnes sont à intégrer : une entre la mairie et l'espace Méroc, une seconde vers la rue Boucher de Perthes

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

Desserte des terrains par les voies

Le nombre d'accès depuis l'avenue de Francazal sera réduit et optimisé afin de desservir le plus efficacement possible le maximum de logements

Toute desserte en impasse est à proscrire

Des accès piétons aux opérations seront aménagés le long des continuités piétonnes recherchées

Stationnement

Le stationnement sera majoritairement souterrain

Les accès aux stationnements souterrains (rampe et porte) devront être intégrés aux volumes bâtis et leur traitement architectural devra faire l'objet d'une attention particulière

Les opérations tendront vers la réalisation de 2 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...)

Concernant l'ancien secteur de la gendarmerie, des places de stationnement seront prévus le long de la rue de l'Hôtel de Ville

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

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 doivent 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,

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 10l/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,

Au regard des capacités actuelles du réseau pluvial, une attention particulière sera apportée sur la gestion de celles-ci (des régulations de débit plus fortes à proposer, des raccordements gravitaires non garantis).

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.

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

La mutation du site de l'ancienne gendarmerie constitue la première phase de mutation du secteur

L'urbanisation du reste de l'OAP ne pourra être envisagée qu'à la suite de cette première phase





Situation

14,37 ha

Le quartier de Las Fonsès-Bois Vieux se situe au sud de la commune, dans le secteur de la Plaine, en entrée de ville, à l'interface entre le centre-ville et la zone de loisirs et de nature du Bois Vieux.

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

- Le long de la route de Portet (RD68), le secteur Las Fonsès-Bois Vieux constitue l'entrée Sud à Villeneuve-Tolosane dont le centre ville se situe à 500 mètres environ.
- Le projet d'aménagement est destiné principalement à l'accueil d'un habitat diversifié, disposera en outre d'équipements publics, de services et d'activités.
- Cette zone mixte sur une superficie de 13,25 hectares environ accueillera 500 logements environ .

Les principes d'aménagement

- Planche 1 : Principes d'aménagements paysagers
- Planche 2 : Principes pour une mixité urbaine et sociale
- Planche 3 : Principes pour une densité maîtrisée
- Planche 4 : Principes d'accès et de desserte
- Planche 5 : Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Las Fonsès-Bois Vieux

Planche 1 : Principes d'aménagements paysagers



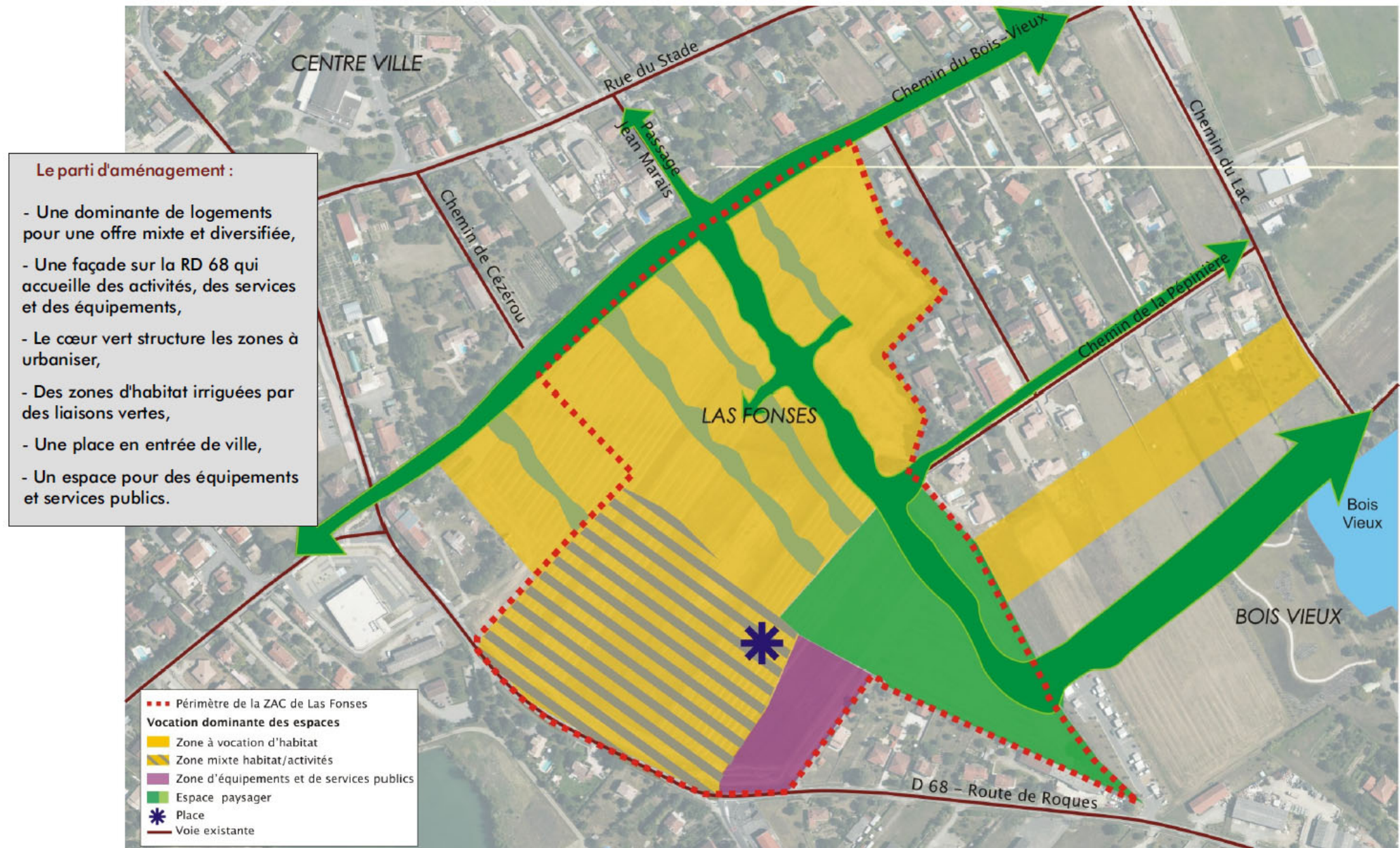
Planche 2 : Principes pour une mixité urbaine et sociale

Planche 3 : Principes pour une densité maîtrisée

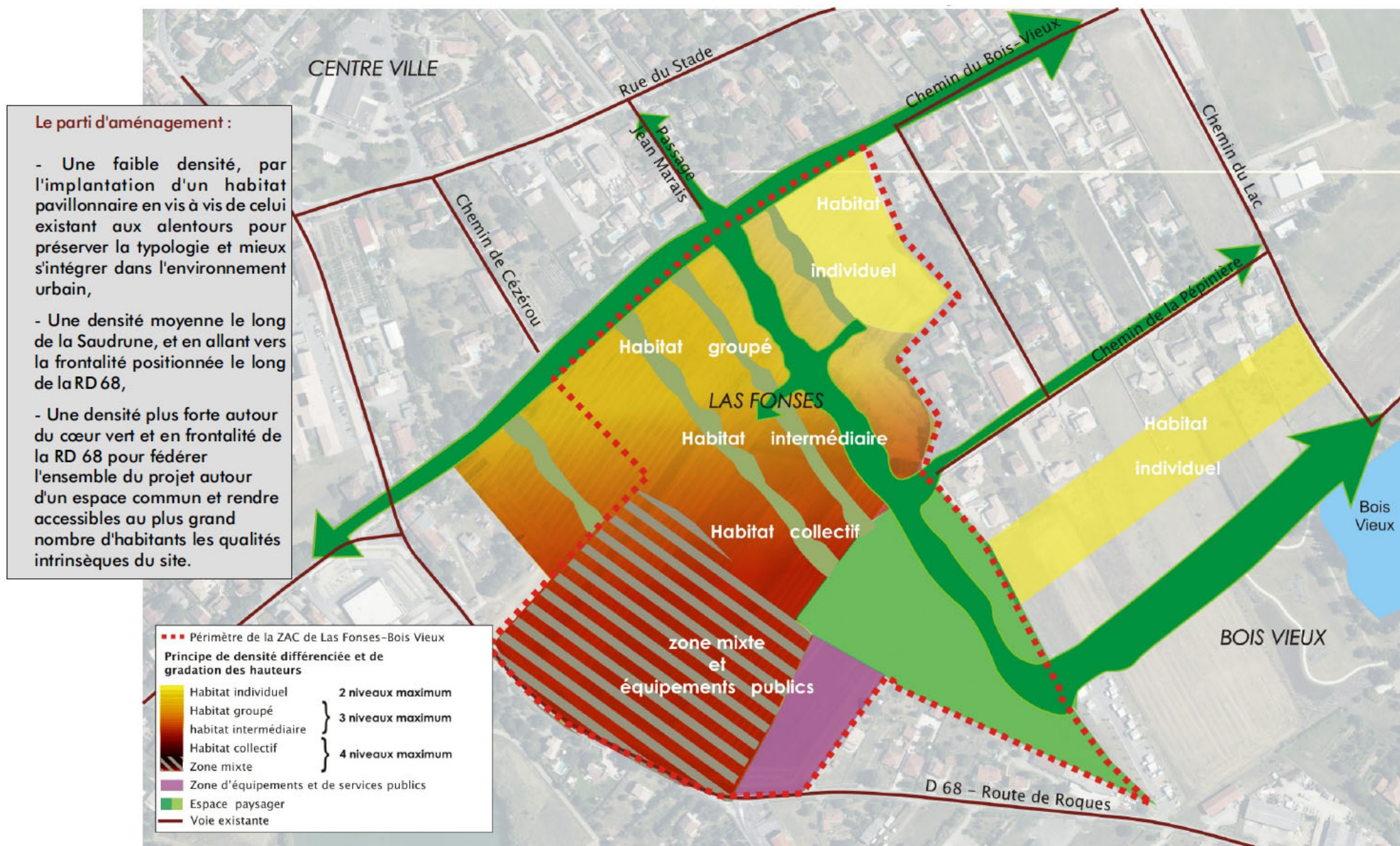


Planche 4 : Principes d'accès et de desserte

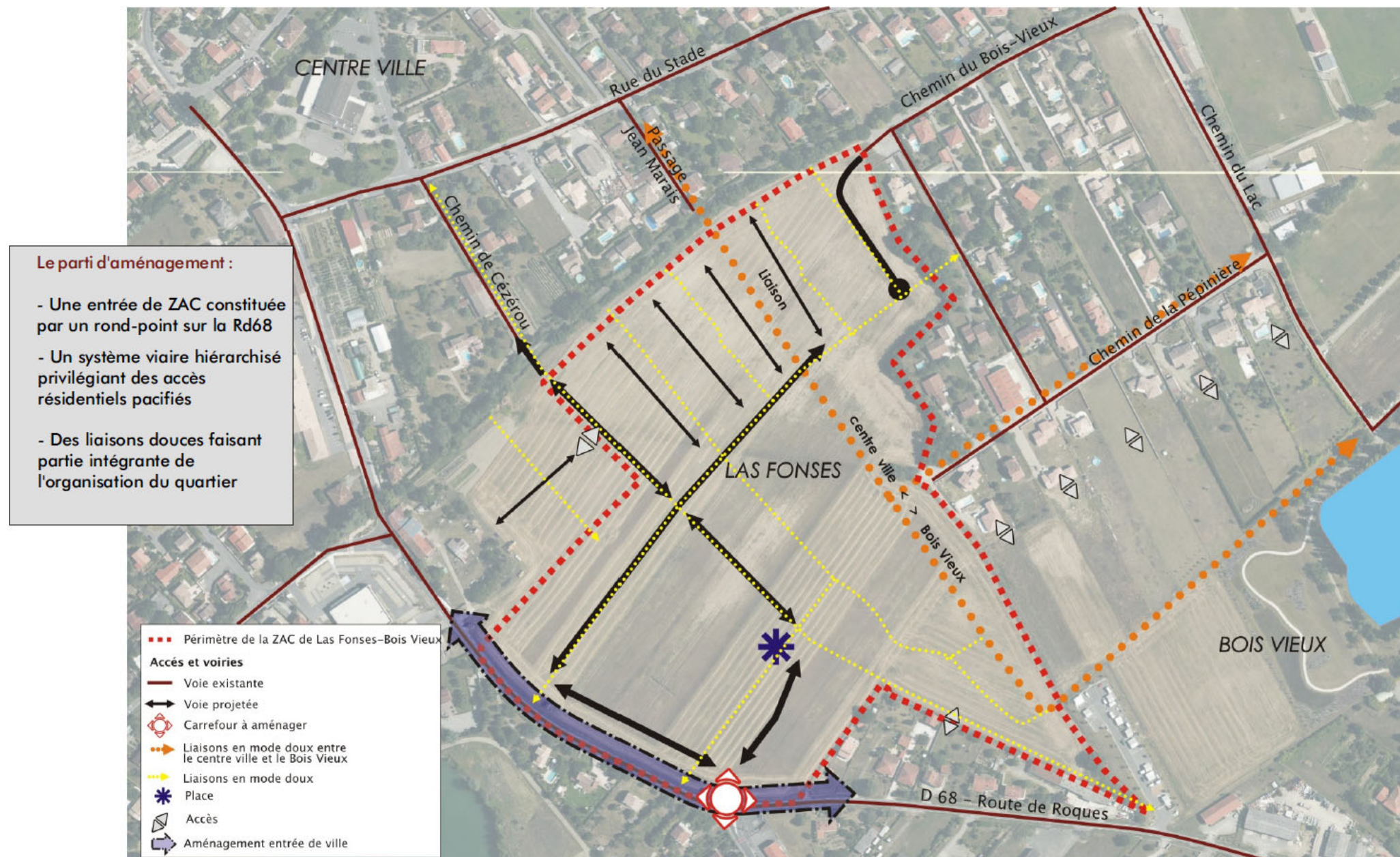


Planche 5 : Orientations d'aménagement et de programmation du secteur Las Fonsès-Bois Vieux





Situation

24,1 ha

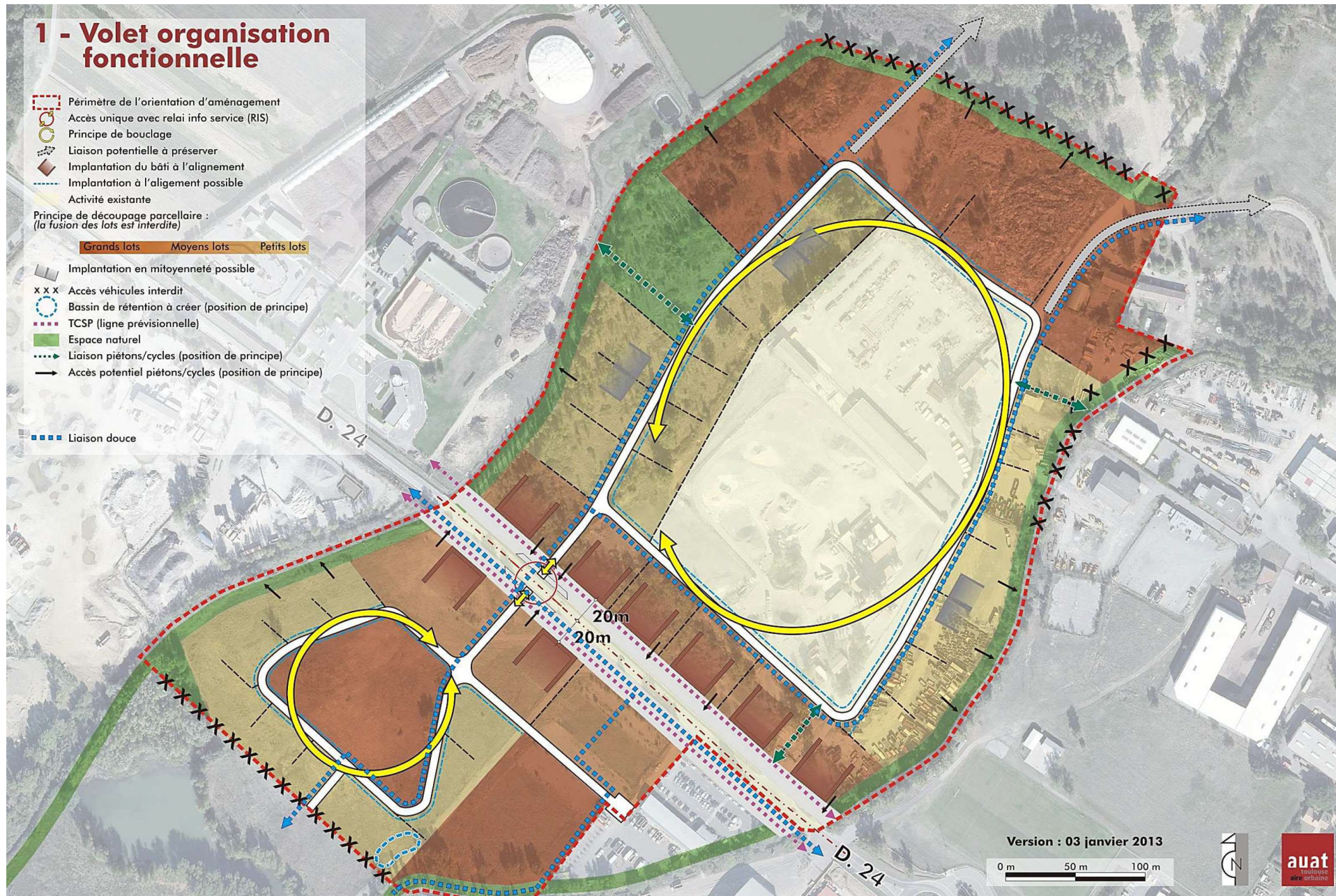
Le territoire de l'OAP est situé au nord-est de la Commune, sur le lieu dit « Pradié », à l'interface avec les communes de Cugnaux et de Portet-sur-Garonne. Ce secteur est délimité par deux cours d'eau, le Roussimort au nord et à l'ouest, la Saudrune à l'est. De plus, il est traversé par la RD 24.

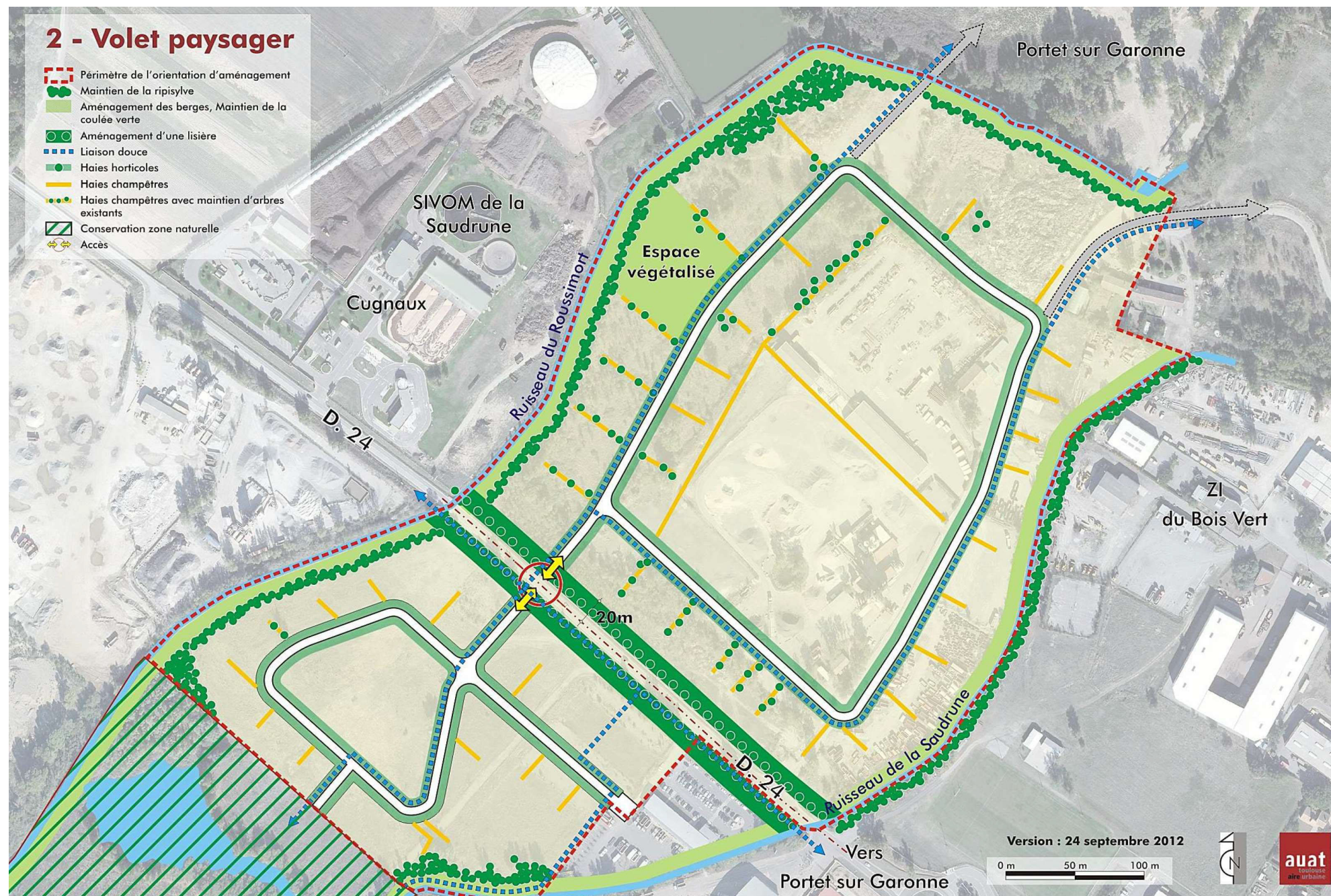
Objectifs généraux

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**









Situation

1,87 ha

Le territoire de l'OAP est situé le long du boulevard des Pyrénées, axe majeur de desserte de la commune. Ce secteur est desservi par le Linéo 11 (Basso Cambo – Frouzins), réseau vélo Express REV. Il se trouve à 10 minutes à pied des équipements publics (Ecole Bécane, Maison de la petite Enfance, Mairie...) et des commerces du centre-ville

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

Le secteur de Pyrénées Provinces, compris entre le boulevard des Pyrénées, les rues du Roussillon, du Languedoc et l'impasse du Limousin représente un foncier de 1.87 ha, occupé actuellement par une activité (garage automobile) ; 6 maisons sur l'avenue et une maison en fond de parcelle agrémentée d'un jardin paysagé et les anciens entrepôts d'une industrie agroalimentaire.

Il présente un front bâti discontinu sur le boulevard des Pyrénées et de grands espaces libres et des espaces dégradés en cœur d'îlot. Ces espaces procurent au secteur une image très industrielle, notamment par la présence d'un garage en activité, des entrepôts et d'emprises de voirie importantes. Ce secteur est actuellement traversé par les modes actifs.

L'aménagement de ce secteur contribuera à la fois au confortement du boulevard des Pyrénées comme un axe structurant de la commune et au renforcement de l'attractivité de la commune. Son aménagement privilégiera une forme d'îlot ouvert et traversant, dont le principe vise à structurer un front bâti sur le boulevard des Pyrénées tout en préservant des porosités et des transparences visuelles et piétonnes à travers le secteur selon les axes nord-ouest / sud-est.

Un secteur stratégique pour la commune à valoriser

Conforter et dynamiser le boulevard des Pyrénées comme un axe structurant de la commune et une entrée de ville depuis Frouzins.

Renforcer l'attractivité de la commune en développant un programme mixte par :

- Une offre de logements à proximité de la ligne de bus Linéo 11 / lien de cohérence entre urbanisme et offre de transports.
- Une offre en matière d'équipement.
- Une offre en matière de services, commerces et activités.
- Des circulations piétonnes à favoriser et renforcer celle déjà présente à l'intérieur du lot et vers les quartiers limitrophes

Un patrimoine végétal à constituer à proximité du centre-ville

Valoriser les quelques boisements existants.

Favoriser la nature en ville et la création de cœurs d'îlot participant à la lutte contre les effets de chaleur urbaine.

Valoriser les espaces de pleine terre présents sur le site en minimisant l'imperméabilisation des sols.

Mixité fonctionnelle et sociale

Une diversification programmatique sur la base d'une hauteur maximale de R+3 en cœur d'îlot avec une gradation de R+2/R+1 vers le tissu urbain limitrophe :

Logements

Proposer une diversité des typologies de logements suivant une densité d'environ 60 logements/ha soit environ 95 logements sur l'OAP

Équipements

Permettre l'accueil d'équipements en lien avec le cœur d'îlot vert.

Activités/commerces/services

Permettre l'accueil de services, de commerces et d'activités en façade sur le boulevard des Pyrénées en priorité.

Traitement 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...).

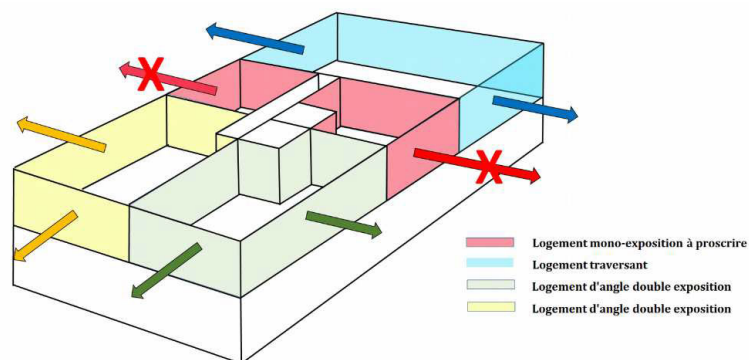
Les essences végétales seront choisies selon la palette végétale préconisée sur le territoire métropolitain toulousain et adaptées aux évolutions climatiques annoncées (besoins en eau moindres, ombrages...)

Les principes de bonne prise en compte et de préservation de la biodiversité et des trames verte et bleue identifiées sur le secteur seront appliqués.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

La façade adressée sur boulevard des Pyrénées fera l'objet d'une attention particulière afin de participer à une amélioration du cadre de vie général (composition des ouvertures, matériaux, ...).



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 sur la programmation. Toute façade aveugle est à proscrire.

La répartition typologique des logements devra tendre vers les proportions suivantes :

Type	Proportions (%)	Fourchettes de surface habitable (m²)
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 +

► 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

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+3 maximum (sans sous-comble) sur la partie adressée sur le boulevard des Pyrénées et en cœur d'îlot autour de l'axe de desserte, R+2/R+1 en frange d'opération, l'épannelage sera recherché.

Prévoir les locaux de collecte des ordures ménagère sur horloge.

En adressage sur le boulevard des Pyrénées, une hauteur sous plafond plus importante pour les rez-de-chaussée commerciaux sera attendue et une hauteur de façade supérieure à celle mentionnée dans la règle graphique pourra être admise. Celle-ci devra contribuer à une meilleure conception des étages supérieurs et respecter les conditions prévues par le règlement du PLUi-H

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 prendra en compte la biodiversité et les trames verte et bleues en place sur le secteur, garantira leur préservation et leur renforcement.

Tendre vers un aménagement qui minimise autant que possible l'imperméabilisation des surfaces de pleine terre et favorise la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

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 les principes de Chantier Propre, notamment sur ces grands objectifs de réduction des nuisances, de tri des déchets, de protection des arbres et de l'environnement, d'occultation et de sécurité du chantier.

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.

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

Le confort climatique

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 doux

Améliorer le réseau modes actifs entre le boulevard des Pyrénées et les rues du Languedoc, Roussillon et l'impasse du Limousin. Ces liaisons actives devront permettre la circulation publique afin d'assurer le maillage avec les voies actives existantes.

Une circulation piétonne centrale privée en cœur d'îlot pourra privilégier un cheminement à travers l'espace vert à créer.

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

Desserte des terrains par les voies

Les accès véhiculaires se réaliseront depuis le boulevard des Pyrénées pour les programmes d'activités/services/commerces/logements.

Les accès véhiculaires pourront se réaliser pour les opérations de logements et les équipements par l'impasse du Limousin.

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

La voie de desserte intérieure pourra être rétrocédée au domaine public si elle permet le maillage avec d'autres voies publiques existantes, dans ce cas elle devra répondre au cahier des charges de Toulouse Métropole, permettre le passage de benne OM et faire l'objet d'une convention préalable au dépôt du ou des permis de construire.

Stationnement

Le stationnement sera majoritairement souterrain.

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

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

Les opérations tendront vers la réalisation de 2 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 intégrera la possibilité d'un raccordement électrique de chacune des places (gainés électriques en place et raccordement aux tableaux électriques simplifié)

Les accès aux stationnements souterrains devront être intégrés aux volumes bâtis 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.

Les projets doivent 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,

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 10l/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,

Au regard des capacités actuelles du réseau pluvial, une attention particulière sera apportée sur la gestion de celles-ci (des régulations de débit plus fortes à proposer, des raccordements gravitaires non garantis).

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.

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.

