

# Paléficat - Rives de l'Hers

Annexe : appel à projet du Château de Paléficat

## Mise à disposition d'un ensemble immobilier Règlement de la consultation



Au cœur de  
votre quotidien

toulouse  
métropole

## **SOMMAIRE**

SOMMAIRE .....	1
1. PRÉSENTATION DU PROJET LA-PA ET AMBITIONS .....	2
2. VISITE DU CHÂTEAU DE PALEFICAT .....	6
3. LECTURE DU SITE .....	8
4. PERIMETRE DE L'AMI ET CONTEXTE PROCHE .....	11
5. ZOOM ET PRECISIONS SUR LE PERIMETRE DE L'AMI .....	11
6. ACCESSIBILITE DU LIEU ET GESTION DU STATIONNEMENT .....	14
7. PRECONISATIONS ZONE HUMIDE ET BIODIVERSITE .....	15
8. ANALYSE REGLEMENTAIRE .....	17

## **UN PROJET D'URBANISME TRANSITOIRE INTÉGRÉ AUX AMBITIONS DU NOUVEAU QUARTIER PALÉFICAT**

Le château de Paléficat est implanté au cœur du projet d'aménagement Paléficat. Témoin historique du secteur, il a été construit à la fin du 17ème Siècle, au milieu des terres agricoles. Aujourd’hui, le quartier a pris le nom du domaine. Et même si aujourd’hui, malheureusement le château est désinvesti, il reste un élément de reconnaissance pour les habitants du quartier. Le lieu appartient pour le moment au domaine privé de Toulouse Métropole qui souhaite réaliser un Appel à Projets dans l’objectif de réactiver le lieu. Toulouse Métropole souhaite confier sa mise en service à un porteur de projet avec pour objectif la création d’un lieu d’échanges. Pour notre équipe, l’activation de ce lieu historique participera pleinement à l’émulation autour du futur projet urbain. À ce titre, les attentes, en termes d’usages et de qualité des traitements des abords et d’intégration du projet dans les aspirations communes du plan d’aménagement et de singularité de la proposition sont très fortes. Les futurs aménagements devront s’insérer dans une logique urbaine générale du nouveau quartier en participant à la constitution d’une cohérence d’ensemble.

### **1. PRÉSENTATION DU PROJET LA-PA ET AMBITIONS**

Le projet proposé en réponse à l’Appel à Projets sera en partie jugé sur sa capacité d’intégration au projet urbain en cours. Il est de ce fait souhaitable que la proposition du porteur de projet, en développant l’activité de son choix, soit en cohérence avec les valeurs et ambitions du projet ainsi qu’avec les ambiances proposées.

L'innovation dans la démarche et dans les manières de concevoir la ville doit être de mise, afin de créer un nouveau quartier attractif et singulier où il fera bon vivre.

Le projet de Paléficat nécessite la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et accueillera de nouveaux emplois, notamment par l'installation d'activités le long du périphérique ou à travers les commerces et services qui se développeront pour générer une vie de quartier. A terme, soit d'ici 2045, environ 4000 logements seront construits. Prévisionnellement, l'arrivée des premiers habitants est prévue en 2029.

Afin de donner une identité forte, nous proposons de se nourrir du passé de Paléficat pour en faire un quartier au-devant de son temps. Pour cela, nous mettrons en place un véritable écosystème autour d'une alimentation saine en agissant sur la sensibilisation, la production mais aussi la transformation, la distribution ou encore la consommation. L'agriculture urbaine sera présente sous une multitude de formes, devenant partie intégrante de la vie quotidienne.

Le quartier Paléficat prône notamment les filières locales, au travers d'une architecture biosourcée et géo-sourcée. De ce fait, le projet urbain utilisera des matériaux à faible impact environnemental et disponible localement en activant les savoir-faire et l'économie territoriale de la construction.

Le LA-PA, Laboratoire-Paléficat, propose un projet partagé et concerté sur la base de 8 chapitres fondamentaux : les 8 modes de vies manifestes à Paléficat.

Le paysage comme un préalable a permis d'asseoir la trame générale du projet. Le mode de vie 1, Paléficat résilient décrit l'ensemble des partis pris paysagers du projet recouvrant également les manifestes tels que la biodiversité, la question des sols et de l'eau. L'agriculture urbaine est détaillée dans le mode de vie Paléficat cultivé.

Le projet organise une trame d'espaces verts qui vient amplifier le paysage existant : fossé, ruisseau, boisement. Il développe un grand parc central Nord /Sud qui va jusqu'à l'Hers. Ce nouveau parc devient la figure centrale de l'espace public autour duquel gravite la vie du futur quartier.

Une attention particulière au contexte proche du secteur de l'AMI sera notamment attendue. Le lien entre l'activité du porteur de projet et la future ambiance et animation du parc sera un facteur déterminant.

Le 2ème mode de vie, Paléficat bien-être, met en avant la ville active et agréable, proposant divers usages dans les espaces publics et les espaces verts (boucle sportive, parcs équipés et séquences de parc, parcours éducatif, etc.). Les divers équipements installés au sein du projet et les recherches programmatiques sont décrits dans le mode de vie Paléficat convivial.

Paléficat pacifié et Paléficat du 1/4 d'heure permettent de détailler la stratégie de mobilité qui propose une réduction de part modale. L'intention de créer des parkings silos dans un rayon de 250m permet la minimisation des parkings enterrés et pousse les usagers à une utilisation moindre de la voiture laissant place à un cœur de projet vert et piéton. La stratégie de développement des transports en commun et des mobilités douces sont ambitieuses. La trame viaire et la trame piétonne sont claires et permettent un réseau hiérarchique simplifié ainsi qu'un accès aux services de proximité (dans un rayon de 15min à pied.)

Paléficat bas carbone permet de pointer les aspects environnementaux du projet : la gestion des eaux à ciel ouvert, la mise en place d'un réseau de chaleur, la présence de panneaux photovoltaïques, les matériaux biosourcés et les filières locales, 50 % de pleine terre en cœur d'ilots, etc.

Paléficat habité détaille l'organisation des formes urbaines à travers la mise en place de « cases studies» théoriques et pratiques nous permettant d'entrer dans l'échelle de l'architecture de Paléficat. Une réflexion sur l'épaisseur de la trame urbaine a été menée de manière à créer des logements confortables. L'architecture tentera de réduire au maximum les besoins en énergie. Une forte contextualité conduit à développer des sous-ensembles différenciés en fonction de la situation dans laquelle ils se trouvent, ce qui permet de donner un caractère particulier à chaque quartier et de proposer des formes de logements variés. Il est imaginé un phasage graduel en lien avec les dynamiques déjà en cours (le boulevard Florence Arthaud et le collège de Paléficat ouvert en septembre 2024).

À travers ces huit modes de vie se dessine une illustration de ce que pourrait devenir le secteur Paléficat-Rives de l'Hers.



Paléficit convivial : le château et son parc



Paléficit cultivé : le parc du Rû comme vitrine de l'Agriculture urbaine



Paléficit bien-être



Paléficit pacifié



Paléficit résilient



Paléficit bas-carbone

Source : LA-PA

## 2. VISITE DU CHÂTEAU DE PALEFICAT



*Vue d'ensemble extérieure et façade principale*



*Portail d'entrée vu de l'intérieur*



*Mosaïque au sol*



*Escalier principal*



*Aménagement en appartement : pièce de vie*



*Aménagement en appartement : cuisine en second jour*



*Aménagement en appartement : une chambre à l'étage*



*Aménagement en appartement : sanitaires séparés*



Accès latéral droit au château, second portail d'entrée



Piscine couverte entre les deux ailes du château



Cuisine avec accessibilité à la terrasse



Appartement T4 aménagé dans l'aile gauche



Appartement T4 aménagé dans l'aile gauche

Source : LA-PA

### 3. LECTURE DU SITE



Vue d'ensemble



Espace mixte : stationnement et parvis



De grandes prairies composées d'arbres remarquables



Prairie bordée par une lisière arborée



Présence de fossés sur le pourtour du site

## 4. PERIMETRE DE L'AMI ET CONTEXTE PROCHE

Le château de Paléficat s'insère dans une dynamique à l'échelle du nouveau quartier. Situé en plein cœur du parc du Rû et à proximité du boulevard Florence Arthaud, il constitue un point d'intérêt dans le quartier.

Le site du château présente une diversité de milieux qu'il est essentiel de préserver afin d'assurer le maintien de la biodiversité. Les aménagements devront être le plus sobre possible afin de conserver les entités paysagères. Une attention sera portée au choix des matérialités en préservant au maximum la perméabilité .

Les structures de lisières arborées, les arbres remarquables , les prairies, les zones humides, les fossés et les murs de briques seront des éléments à préserver pour conserver le caractère rural du site.



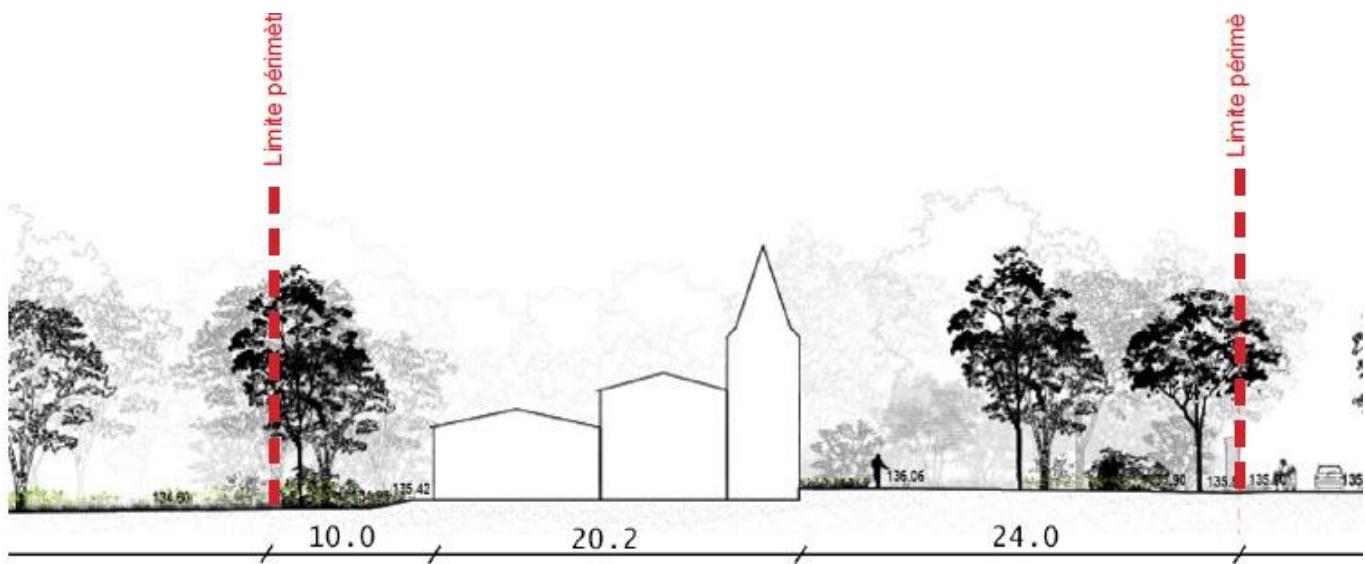
Source : LA-PA

## 5. ZOOM ET PRECISIONS SUR LE PERIMETRE DE L'AMI

Le périmètre de l'AMI donné au porteur de projet a une surface de 5 779 m<sup>2</sup>.

Il comprend le château ainsi que des espaces extérieurs de part et d'autre de ce dernier. D'environ 92 m de long et 60m de large, ce périmètre permettra au porteur de projet de développer l'activité désiré mais en cohérence avec les ambitions du projet urbain.

Toutes installations en dehors de ce périmètre d'interventions (annexes temporaires, etc.) devront être soumises à autorisation auprès de la collectivité mais aussi respecter le projet urbain en cours, notamment le projet paysagé du parc de Rû.



Source : LA-PA



— PÉRIMÈTRE DONNÉ AU PORTEUR DE PROJET

Source : LA-PA

## 6. ACCESSIBILITE DU LIEU ET GESTION DU STATIONNEMENT

UN PARKING DU QUOTIDIEN



UN PARKING DU QUOTIDIEN // 35 PLACES



- Accès par le Sud depuis la rue Frédéric Chopin
- Attention à la compatibilité d'aménagement d'une aire de stationnement avec les enjeux réglementaires, paysagers et environnementaux.



Stabilisé et terre-pleine

Source : LA-PA

## 7. PRECONISATIONS ZONE HUMIDE ET BIODIVERSITE



Situation - Etude réalisée par Solenvie (2022)

Les zones humides ZH4 et ZH5 sont traitées ensemble car seul le chemin de Paléficat les scinde artificiellement en deux plages cartographiques. Cet ensemble de zone humide est situé au Nord du château de Paléficat et s'étend sur une partie du parc et au delà du chemin de Paléficat dans le bosquet et les prairies.

La ZH4 consiste pour partie en des prairies plus ou moins fortement exploitées, pour partie en des boisements hygrophiles et pour partie en un parc adossé au Château formant une prairie mésophile fauchée. Des espèces protégées (jacinthes de Rome) y ont été observées, avec une extension possible par un habitat favorable plus étendu. La mare et l'amorce du Ru qui est en eau de manière prolongée ici, constitue des habitats propices pour de nombreuses espèces (amphibiens, oiseaux, flore). La ZH 5 consiste principalement en

un boisement plus ou moins ouvert de chênaie/frênaie mésohydrogocline. Le patrimoine naturel est sans richesse ou rareté particulière, mais des potentialités demeurent.

### Prairies

- Prairies mésophiles de fauche (M)
- Jacinthe de Rome (F)
- Alimentation Tourterelle des bois, Chevêche d'Athéna (F)

### Terrains en friche

- Oisticole des joncs (M)

### Boslements et haies arborées

- Bosquets et haies avec nombreux vieux arbres (AF)
- Tourterelle des bois (M)
- Corridor d'intérêt local (connexion avec l'Hers)

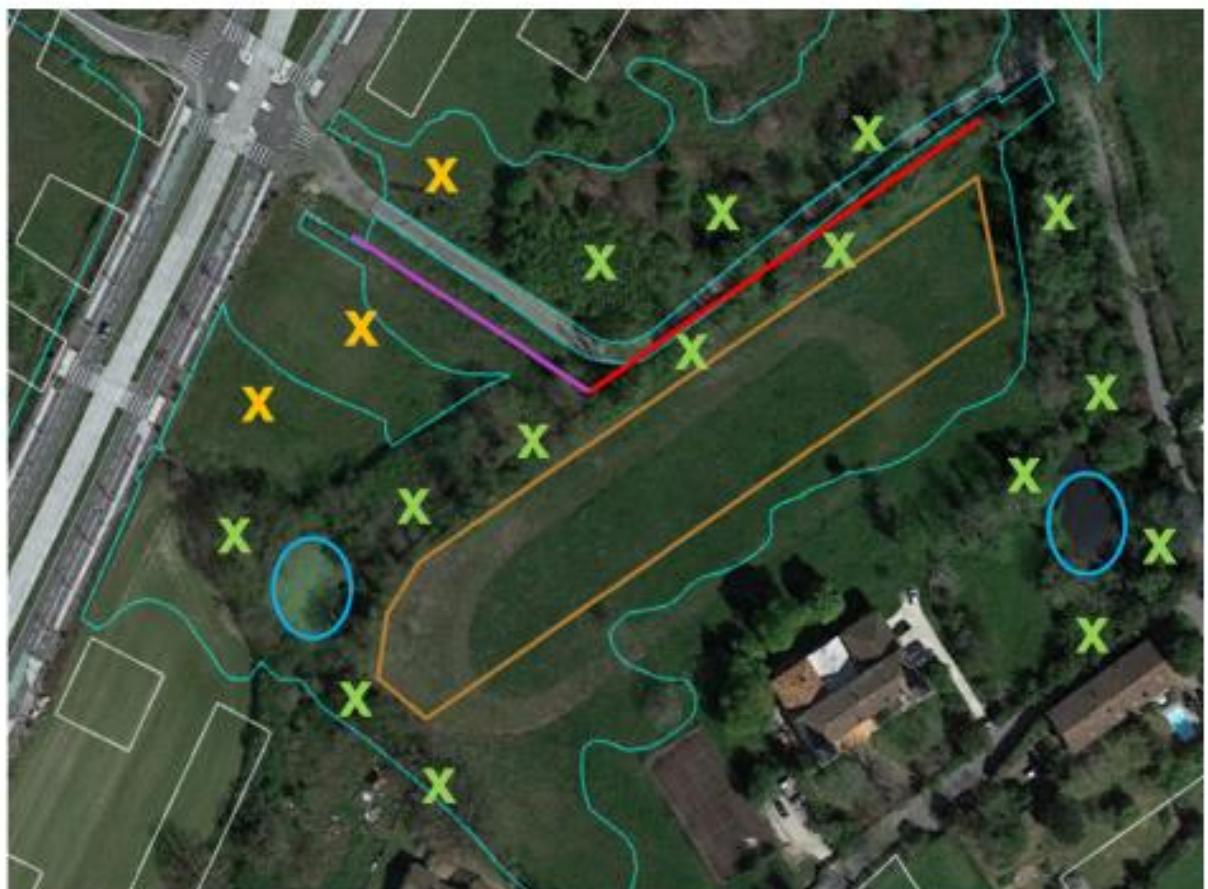
### Fourrés et landes

- Hivernage du Pélodyte ponctué (M)

### Points d'eau

- Plans d'eau à Lepidurus apus (F)
- Fossés – reproduction du Pélodyte ponctué (M)

Liste des enjeux écologiques (Forts, Assez Forts, Moyens)



Préconisations sur le volet écologique - Etude réalisée par Ecosphère (2022)

#### Prairies

- Gestion : fauche tardive avec export, éventuellement différenciée
- Usages : pas de fréquentation au printemps sur la moitié NO de la prairie du château [-], maîtrisé le reste de l'année (pas de dégradation de la végétation et du sol => pas d'engins motorisés, pas de piétinement, etc.)
- Action : refaire la clôture le long de la route au NO [-]

#### Terrains en friche (X)

- Gestion : fauche différenciée avec des secteurs non fauchés annuellement, en rotation (ex. gradient d'intensité s'atténuant vers les îles de boisements)
- Usages : zones de quiétudes si l'on veut conserver l'attractivité pour la Cisticole des joncs

#### Boisements et haies arborées

- Ne pas intervenir (sauf impératif de sécurité publique), ne pas dégrader => laisser les boisements (x) vieillir et s'enrichir spontanément en cavités arboricoles, également à l'est de la prairie

#### Points d'eau

- Plans d'eau (o) : limiter les accès, laisser se renforcer spontanément la ceinture ligneuse (x)
- Fossés (-) : curer en dehors des périodes de reproduction (automne)

#### Préconisations d'usages et de gestion



*Bellavia romana*



*Chevêche d'Athéna*



*Tourterelle des bois*

## **8. ANALYSE REGLEMENTAIRE**

### **PLU – VALEUR REGLEMENTAIRE ACTUELLE**

La parcelle du château est située en zone AU0 (Zone à urbaniser fermée). Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » du PLU s'appliquent.

Une zone d'espace boisé classé (EBC) est repérée aux abords du château.

« Les arbres situés dans un espace boisé classé ou représentés par un symbole EBC qui subiraient un dommage ou dont l'état phytosanitaire le justifierait devront être remplacés dans les meilleurs délais, et l'essence utilisée devra être la même ou une de développement Équivalent. »

Le château est également classé en élément bâti protégé (EBP).

« Les Eléments Bâtis Protégés (EBP) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme comprennent : bâtiments, façades, éléments architecturaux ... Leur reconstruction après sinistre ou dans le cadre d'un immeuble menaçant ruine ne doit pas avoir pour effet d'aggraver la non-conformité de cette construction à l'égard des règles applicables.

La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Une modification (extension ...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables. »



Extrait PLU, Plan zonage

<b>A</b>	<table border="1"> <tr> <td>22 / R+6 70 / 15</td><td>Hauteur * / Nombre de niveaux * / Surface de plancher % Emprise au sol / % Espace de plaine terre</td></tr> </table> <p>Hauteur sur sol : non application de l'annexe 10 des dispositions spécifiques du règlement NOTA : CETTE DISPOSITION NE S'APPLIQUE PAS AUX ESPACES CONSTITUANT LES ZONES DE RECUL.</p>	22 / R+6 70 / 15	Hauteur * / Nombre de niveaux * / Surface de plancher % Emprise au sol / % Espace de plaine terre
22 / R+6 70 / 15	Hauteur * / Nombre de niveaux * / Surface de plancher % Emprise au sol / % Espace de plaine terre		
<b>B</b>	<table border="1"> <tr> <td>22 / R+6 70 / 15</td><td>Hauteur * / Nombre de niveaux * / Surface de plancher % Emprise au sol /</td></tr> </table> <p>* noir : halo blanc : Hauteur absolue (en mètres, par rapport au terrain naturel) / Nombre de niveaux blanc : fond bleu : Hauteur sur limite d'espace constructible (en mètres, par rapport au terrain naturel) / Nombre de niveaux mauve : halo bleu : Hauteur NGF (en mètres, par rapport au niveau de la mer) / Nombre de niveaux</p>	22 / R+6 70 / 15	Hauteur * / Nombre de niveaux * / Surface de plancher % Emprise au sol /
22 / R+6 70 / 15	Hauteur * / Nombre de niveaux * / Surface de plancher % Emprise au sol /		

(blanc : fond gris) : Altitude NGF du terrain naturel (en mètres, par rapport au niveau de la mer)

- [green square] Espace aménagé
- [yellow square] Espace d'accompagnement
- [green square] Espace vert
- [red line] Linéaires artisanaux et commerciaux à protection renforcée
- [cyan line] Linéaires artisanaux et commerciaux protégés
- [blue line] Prescriptions particulières d'architecture et d'urbanisme
- [blue square] Elément bâti protégé (EBP) : bâtiment
- [pink line] Elément bâti protégé (EBP) : façade, élément architectural,...
- [purple line] Linéaire de composition architecturale devant assurer la mixité des fonctions urbaines
- [red dashed line] Implantation obligatoire du bâti

- [dashed line] Implantation possible du bâti
- [purple hatched] Zone de recul minimale liée à l'aménagement Dupont
- [pink hatched] Zone de recul minimale par rapport aux infrastructures routières
- [cyan hatched] Zoom sur périmètres particuliers (c.f. Règlement pièce 4A)
- [yellow hatched] Périmètre d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- [blue arrow] Espace d'application des dispositions liées au métro

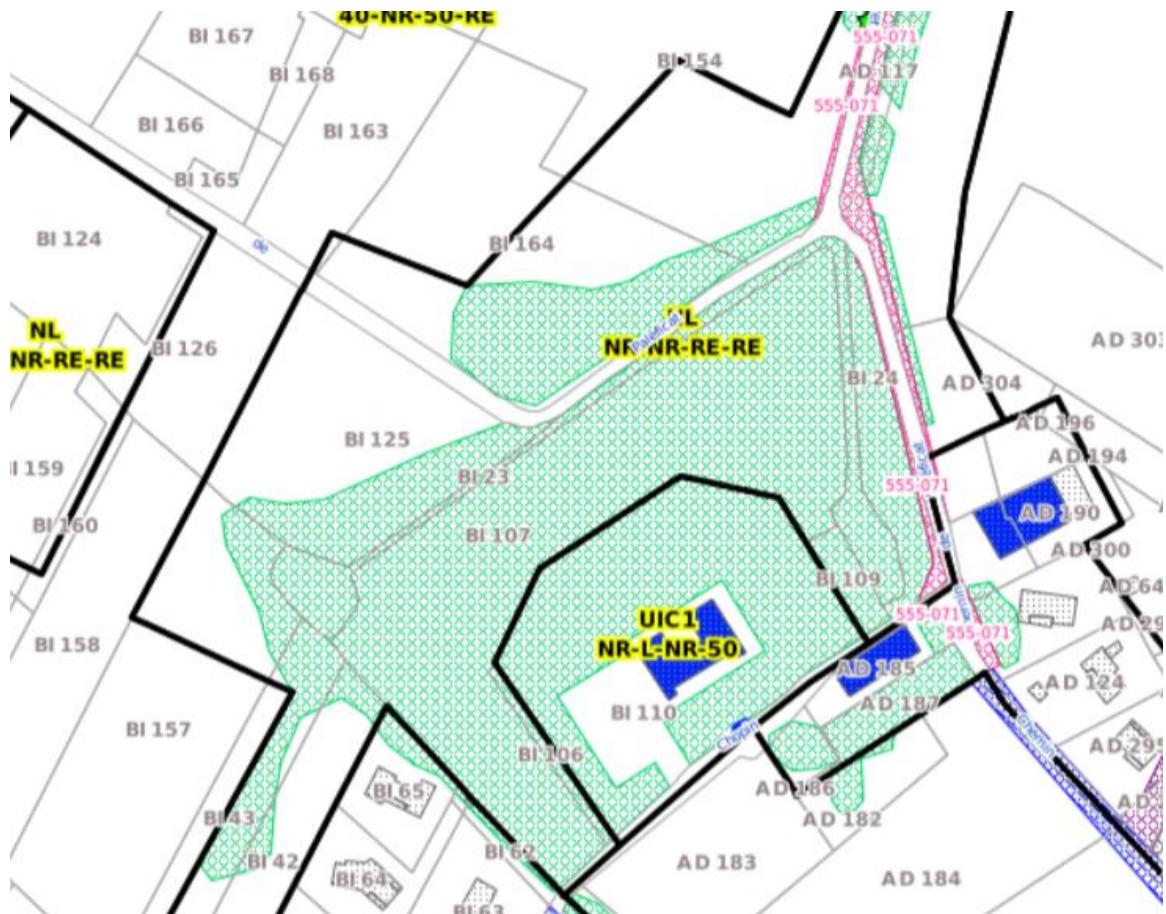
Légende du Plan de Zonage - 4B1

- Limite de zonage
- [orange dashed line] Périmètre de constructibilité limitée (art. L151-41-B° du Code de l'Urbanisme)
- [pink square] Emplacement Réserve (ER)
- [blue square] Servitude pour Équipement Public (SEP)
- [green square] Espace Boisé Classé (EBC)
- ★ Espace Boisé Classé (EBC) : arbre isolé (représentation symbolisée)
- [green hatched] Espace Vert Protégé (EVP)

## PLUi-H – VALEUR REGLEMENTAIRE FUTURE

La parcelle du château est située en zone UIC1 (zone à vocation générale d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics). Les "dispositions générales" et les "dispositions communes" du PLUi-H s'appliqueront.

Le parc du château est pour sa grande majorité répertorié comme un espace vert protégé (EVP). Le château ainsi qu'une partie de sa clôture muré et portail sont identifiés comme des éléments bâtis protégés (EBP).



Extrait PLUiH arrêté, 20 juin 2024

	Zonage
<b>Prescriptions symbole</b>	
	Espace boisé classé
<b>Prescriptions surface</b>	
	EBP : Edifice
	EBP: Façade, élément de clôture
	EVP
	ER (voies publiques)
	PVC (cheminements piétons)
	PVC (voies publiques)
	SEP (voies publiques)