# Plan Local d'Urbanisme




## Modification 3

**approuvée par délibération du 22/06/2023**

## 3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 3.6 - OAP « Allée du Comminges »

COLOMIERS Terre d'envol

toulouse métropole


**Toulouse Métropole**
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

# Allée du Comminges




## Situation — 8.35 ha

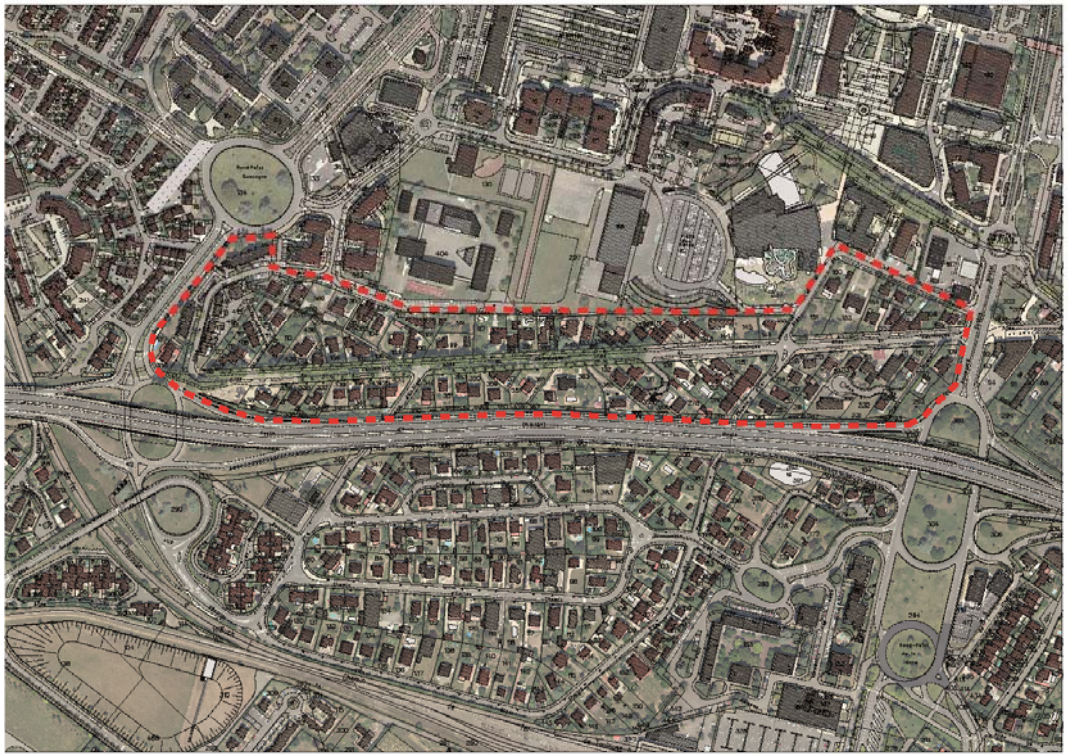
Le territoire de l'OAP est situé :

- Au nord de la RN 124 et de part et d'autre de l'Allée du Comminges, sa superficie est de 8.35ha environ.

## Objectifs

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **mettre en valeur l'environnement**
- mettre en valeur les paysages
- **mettre en valeur les entrées de villes**
- mettre en valeur le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- **permettre le renouvellement urbain**
- **assurer le développement de la commune**



## Enjeux

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

## Mixité fonctionnelle et sociale

### Quartier à dominante d'habitat et de mixité fonctionnelle

- Ce projet de renouvellement urbain s'appuie sur la partie historique de l'Allée du Comminges.
- Le but étant de conserver une ambiance résidentielle et d'assurer une transition et une porosité depuis la RN 124 vers le centre-ville, celui-ci se partage entre deux formes urbaines différentes organisées autour de cet axe structurant avec :
  - une partie Nord de l'Allée du Comminges plus discontinue mais plus haute
  - une partie Sud favorisant davantage une continuité du bâti avec des hauteurs moindres.

- L'accompagnement de ce projet de renouvellement urbain veillera à offrir une forme urbaine qui équilibre densité et qualité de vie de par une forme urbaine « identitaire » qui s'insèrera au mieux aux tissus urbains environnant.
- Les nouveaux projets de constructions répondront aux besoins de diversification de l'offre en logements sur un site largement desservi à terme.
- Au-delà du travail mené sur les formes urbaines, des aménagements de traversée « modes actifs » permettront de créer des transparences afin de profiter de la présence des équipements publics à considérer comme des espaces de transition au centre ville, tout en anticipant au sud la future attractivité générée par le projet de PEM-Gare (Pôle d'Echange Multimodal) de Colomiers et d'atténuer l'effet de coupure générée par la RN124.

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

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

- Afin de tempérer l'effet de couloir dû aux 700 mètres de long de l'allée du Comminges et de prendre en compte les aspects liés à l'ensoleillement des bâtiments. Un séquençage du linéaire bâti sera recherché afin de créer des coupures et des vues transversales paysagées.
- Pour favoriser ces transparences, des implantations en retrait des emprises publiques sont autorisées et des discontinuités du bâti recherchées.
- Sur la base du principe de favoriser des implantations au Nord afin de profiter de l'ensoleillement au Sud, on cherchera une alternance des dispositions vis-à-vis de l'espace public et une maîtrise de la longueur des bâtiments.
- Tout linéaire de bâtiment sur rue ne sera pas supérieur à 30 m même sur un regroupement de plusieurs unités foncières.

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

- Il est proposé de créer 3 intensités permettant de s'intégrer au mieux dans le tissu environnant du centre-ville et d'être garant d'une identité architecturale particulière pour ce secteur en devenir et majeur pour l'image de Colomiers.
- A cette fin, un épannelage des hauteurs sera recherché prenant en compte le bâti déjà existant en périphérie ainsi que les entités particulières telles que les équipements publics.
  - secteur d'intensification faible : 12 mètres max (R+3 sans combles)
  - secteur d'intensification moyenne : 12 mètres max (R+3)
  - secteur d'intensification forte : 15 mètres max (R+4)

- Au nord-ouest une hauteur de R+4 correspondant aux immeubles existants en entrée de ville ;
- De part et d'autre de l'Allée du Comminges une hauteur de R+3 ;
- A l'Est, à proximité du Centre Nautique une hauteur de R+3 sans combles pour privilégier les vues vers le Sud.

## Des Formes urbaines Harmonieuses

**Le socle R + 1**

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

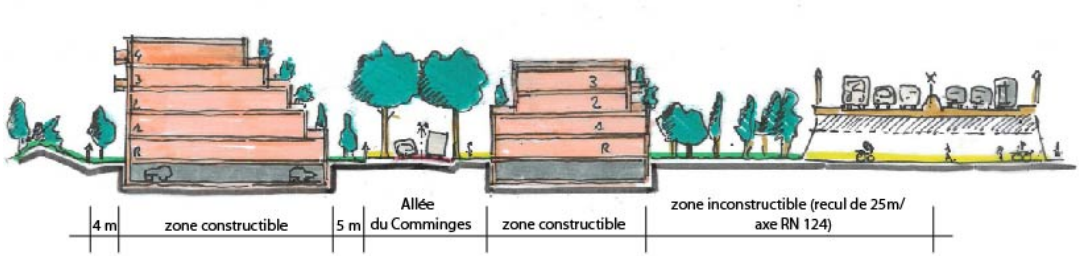
- Au Sud de la partie structurante de l'Allée du Comminges, chercher une composition de façade urbaine avec un front bâti unitaire sur les 2 premiers niveaux avec la possibilité d'une implantation discontinue en limite des espaces publics.
- Au Nord de la partie structurante de l'Allée du Comminges, une implantation continue à l'alignement avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement Nord de l'Allée du Comminges dans sa section centrale bordée des deux rangées de platanes.
- Pour la partie de l'Allée du Comminges en vis à vis des équipements publics situés dans le centre-ville, un recul de 4m par rapport aux emprises et équipements publics.

**Au-dessus du socle R + 1**

- Privilégier une implantation au Nord pour favoriser l'exposition au Sud.
- Une superficie constructible par niveau autorisé, correspondant au maximum de 60 % de la SP du R + 1.
- Les étages devront s'implanter en retrait du socle sur 60 % minimum du linéaire de façade donnant sur l'allée du Comminges, le chemin d'En Sigal et la rue du Nivolet. Cet espace en retrait sera de 2m minimum.

## Des formes urbaines « ouvertes »

- Favoriser les logements traversants,
- Créer des îlots de verdure, des espaces verts d'un seul tenant, même sur une juxtaposition de plusieurs unités foncières,
- Favoriser les continuités végétales.
- S'appuyer sur la trame verte existante sur le domaine privé le long de la RN 124 du fait du recul imposé de 25 m de l'axe en confortant sa végétalisation pour accompagner de manière qualitative la mutation urbaine.






Simulation de façade

## Bande de recul

- La bande de recul entre le bâtiment et la rue a pour objectif de recréer un paysage qualitatif aux pieds des immeubles en lien direct avec l'espace public. Elle sera à traiter en pleine terre à l'exception des accès et espaces dédiés aux stationnements des vélos ou espaces communs.
- En limites séparatives, le traitement en pleine terre sera exigé sur une au moins des bandes de recul.
- Il est souhaité que les surfaces minérales soient traitées de façon à assurer une perméabilité des sols afin d'affirmer le caractère végétalisé du projet.
- Les édicules techniques, les locaux OM pouvant faire office d'aire de présentation et les abris vélos seront intégrés au bâti et traités en harmonie avec la façade principale.

## Limites

Le long des espaces publics

- L'esprit recherché est celui d'un quartier ouvert où les clôtures seront minimisées. Celles-ci ne pourront pas excéder 1.50 cm de hauteur afin de ne pas créer d'effet d'enceinte depuis la rue. Leur traitement sera libre mais devra être qualitatif.
- Les murs pleins seront prohibés au profit d'un soubassement de 0.70 m surmonté d'un barreaudage de 0.80 m maximum avec la plantation d'une haie en retrait de la clôture atteignant la hauteur autorisée.

## Stationnement

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

## Matériaux et architecture

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

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

## Des déplacements modes actifs améliorés

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



Simulation 3D

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

- Les futures constructions ne sont pas positionnées dans la zone de dépassement NO2 qui se situe au droit de la RN124. Elles sont protégées par un espace végétal existant à conforter.
- Le bruit généré par les infrastructures routières impose des prescriptions en matière de constructions qui permettent de prendre en compte cette nuisance soumise à arrêté préfectoral.

## Déplacements

### Déplacements modes doux

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

### Desserte des terrains par les voies

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

### Stationnement

- Répartir et mutualiser le stationnement par poches de taille raisonnable.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eaux usées et eau potable

- Ce secteur est desservi par le réseau collectif qui est relié à la Station d'épuration Ginestous à Toulouse sur la majorité des réseaux (environ 80 %) ou à la station d'épuration de l'Aussonnelle à Seilh pour le reste (environ 20%)
- Le SDAEP réalisé en 2015 vise à répondre à l'évolution de la demande.

### Eaux pluviales

- Il existe un Règlement du Service Public de l'assainissement des Eaux Pluviales qui s'impose.

Périmètre de l'OAP

**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

**PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS**

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

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

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

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER**

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

**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

**TRAME VERTE ET BLEUE**

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

**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN**

- Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT**

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

