# Plan Local d'Urbanisme




Villeneuve-Tolosane

## Modification 6

**approuvée par délibération du 06/04/2023**

## 3 – Orientations d'aménagement

### 3.4 - OA « Bergeronnettes »

Villeneuve-Tolosane

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

# Bergeronnettes




## Situation

**2,5 ha**

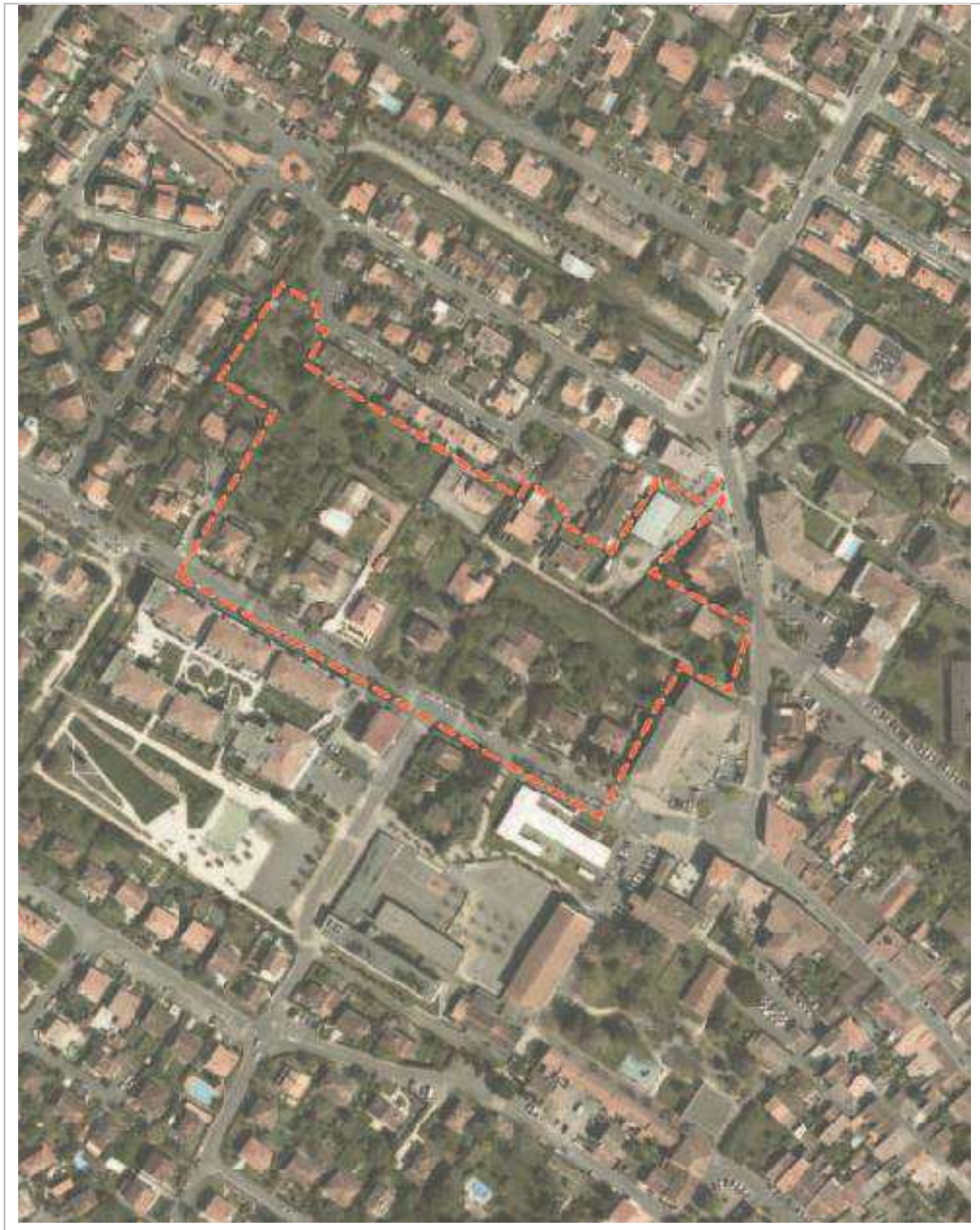
Le territoire de l'OAP est situé :

- A 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'accession sociale 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

## Eléments de programmation du projet

- Environ 200 logements,
- 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.

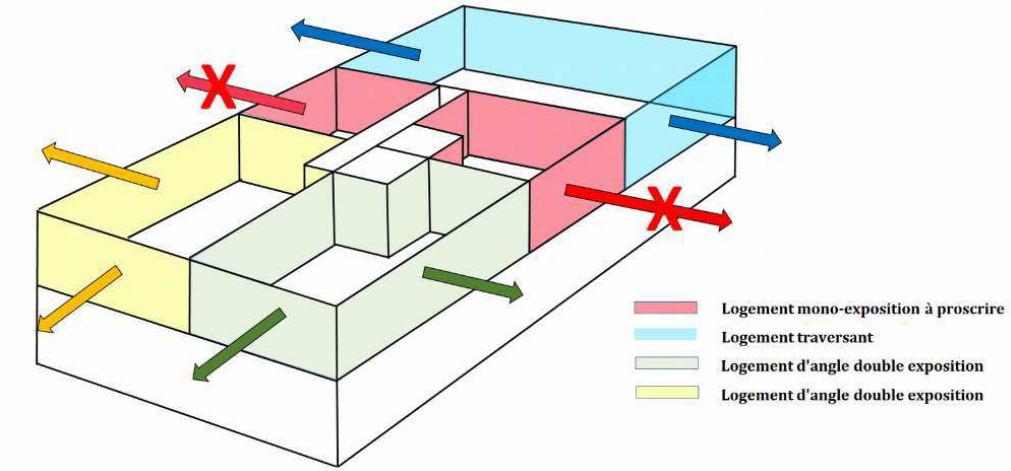
## Traitement des espaces partagés

- 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 (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 + |

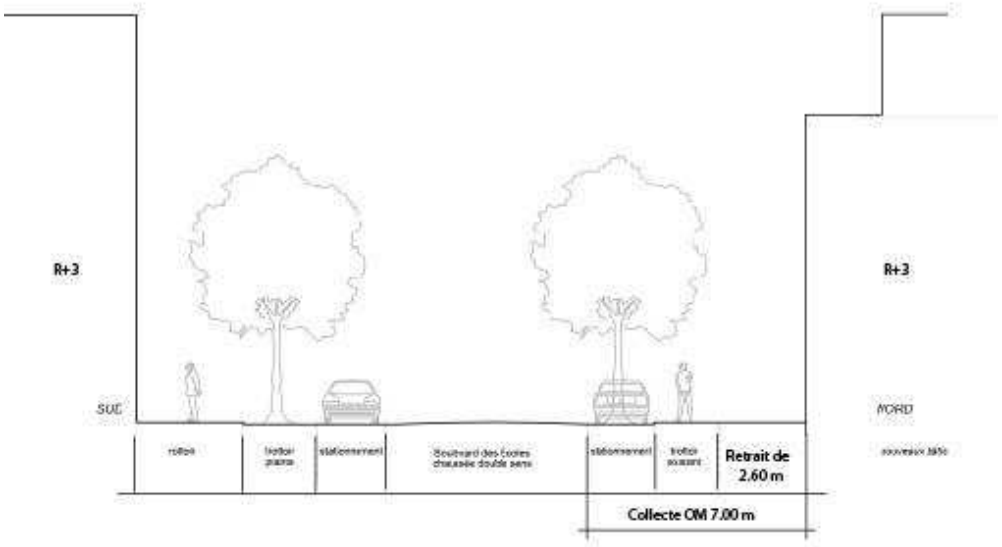
- Tout programme développant plus de 2 niveaux au-dessus du RDC devra comporter un ascenseur,

- 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

- 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 Ecoles. Une attention particulière devra être apportée à l'intégration des locaux de stockage qui seront sur horloge.

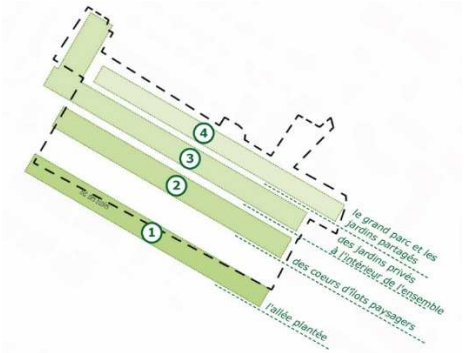
### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- 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 végétalisés…) 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...),

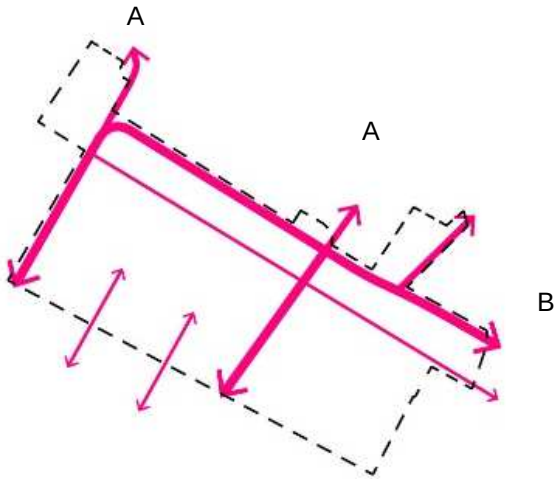
# Déplacements

## 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.

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

