Plan Local d'Urbanisme



Villeneuve-Tolosane

Modification 6

approuvée par délibération du 06/04/2023

3 – Orientations d'aménagement

3.5 - OA « Barradau »

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

Barradau



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,
- 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 la ZAC 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.

Eléments 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.

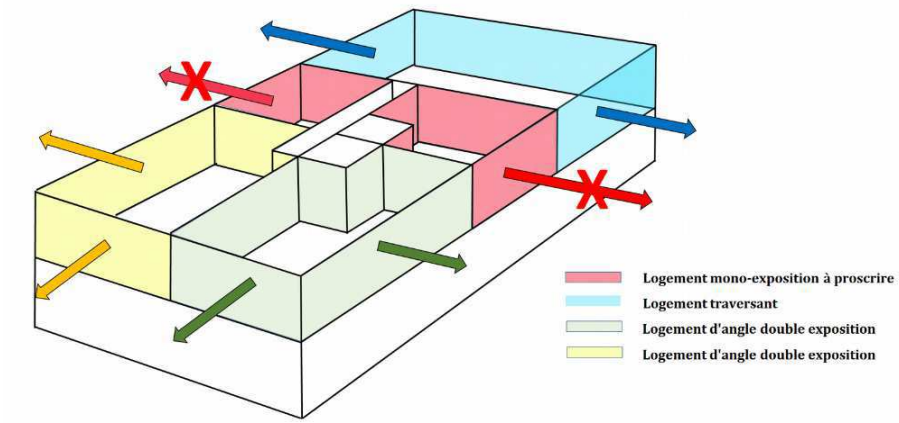
Traitement des espaces partagés

- 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.
- Implanter 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 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.

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 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,

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

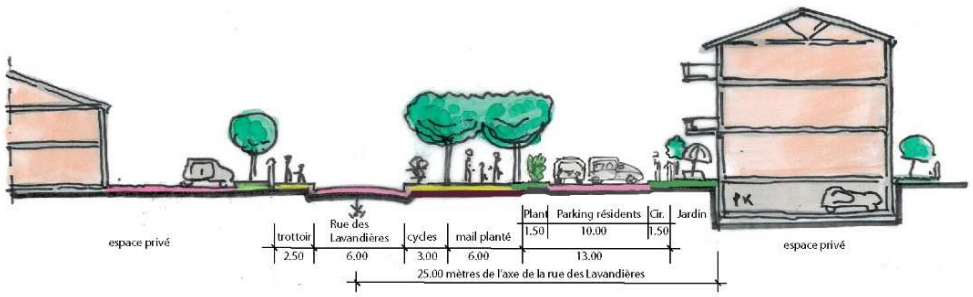
- Traversée par la ligne n°47 de Tisseo reliant le terminus du métro de Basso Cambo à la gare SNCF de Portet-sur-Garonne.

Déplacements modes actifs

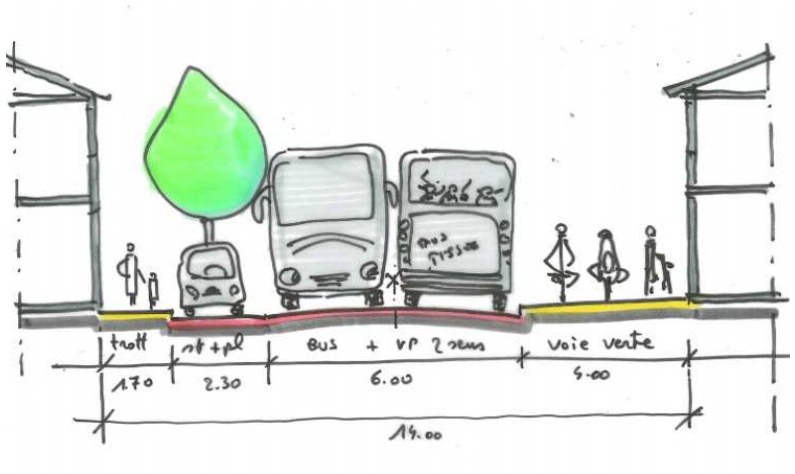
- Liaisons douces à créer vers les stations de transport en commun
- Compléter le maillage des cheminements doux dans le secteur et relier au centre-ville.

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

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 Fonses 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 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 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 Fonses pour le secteur sud,
- 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 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.

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

