

ENVIRONNEMENT



ECONOMIE



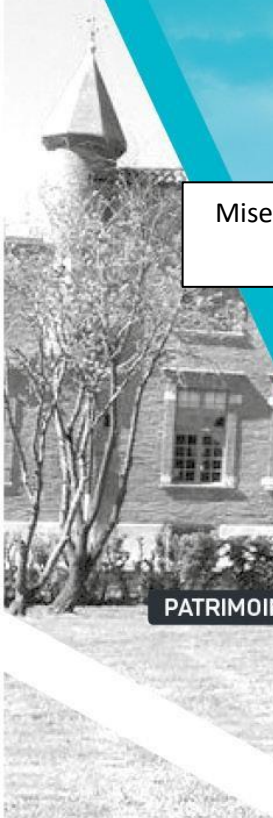
# Plan local d'urbanisme

# PLU

Ramonville  
Saint-Agne

Mise en compatibilité n° 1 du PLU par arrêté préfectoral du 17/12/2025  
ZAC extension Parc Technologique du Canal

PATRIMOINE



HABITAT



MOBILITÉS



## 5 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



une société  
à l'écoute

SOMMAIRE



La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation ..... 5



Chapitre 1 : Les Sanguinettes ..... 6

I. Localisation..... 7

II. Les objectifs affichés ..... 7



III. Projet et principes d'aménagement retenus ..... 8

Chapitre 2 : Le Noyau Villageois ..... 11



I. Localisation..... 12

II. Les objectifs affichés ..... 12



III. Projet et principes d'aménagement retenus ..... 13

Chapitre 3 : L'Avenue Tolosane ..... 16

I. Localisation..... 17

II. Les objectifs affichés ..... 17

III. Projet et principes d'aménagement retenus ..... 18

Chapitre 4 : Maragon - Floralties ..... 22

I. Localisation..... 23

II. Les objectifs affichés ..... 24

III. Projet et principes d'aménagement retenus ..... 25

Chapitre 5 : Les Coteaux ..... 29

I. Localisation..... 29

II. Les objectifs affichés ..... 30

III. Projet et principes d'aménagement retenus ..... 30

Chapitre 6 : Le parc de Cinquante ..... 35

I. Localisation..... 35

II. Les objectifs affichés ..... 35

III. Projet et principes d'aménagement retenus ..... 36

Chapitre 7 : Le métro ..... 38

I. Localisation..... 38

II. Les objectifs affichés ..... 38

III. Projet et principes d'aménagement retenus ..... 39

Chapitre 8 : OAP TVB-Canal du Midi-déplacements doux ..... 41

I. Localisation..... 42

II. Les objectifs affichés ..... 42

III. Projet et principes d'aménagement retenus .....	42
Chapitre 9 : OAP – ZAC d'extension du Parc Technologique du Canal.....	46
Chapitre 10 : Référentiel d'aménagements urbains à titre indicatif .....	68





1

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



# La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation



## Des orientations d'aménagement et de programmation à caractère opposable

Les orientations à caractère opposable visent à orienter le développement de certaines zones urbaines et des zones à urbaniser ouvertes. Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet (rapport de compatibilité). Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, vocation, ...), viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique (1/ plan de zonage réglementaire).

## Des orientations d'aménagement et de programmation valant règlement écrit

Les dispositions de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme permettent que les orientations d'aménagement et de programmation dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD.

# Chapitre 1 : Les Sanguinettes



OAP - Ramonville  
Secteur Les Sanguinettes

## Légende

### Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Accès ou carrefours à aménager
- Principe de végétalisation

### Eléments linéaires

- - Prescriptions d'alignement à 5m le long de la rue des Sanguinettes, à 10m le long de la rue du Bac (en partie, conformément à l'OAP graphique)
- ← Voie de desserte locale
- ←- - Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- - Prescription d'alignement sur l'Avenue Tolosane, à l'alignement de l'immeuble existant à l'angle de la rue des Sanguinettes. Linéaire commercial à conforter en RDC.

### Eléments surfaciques

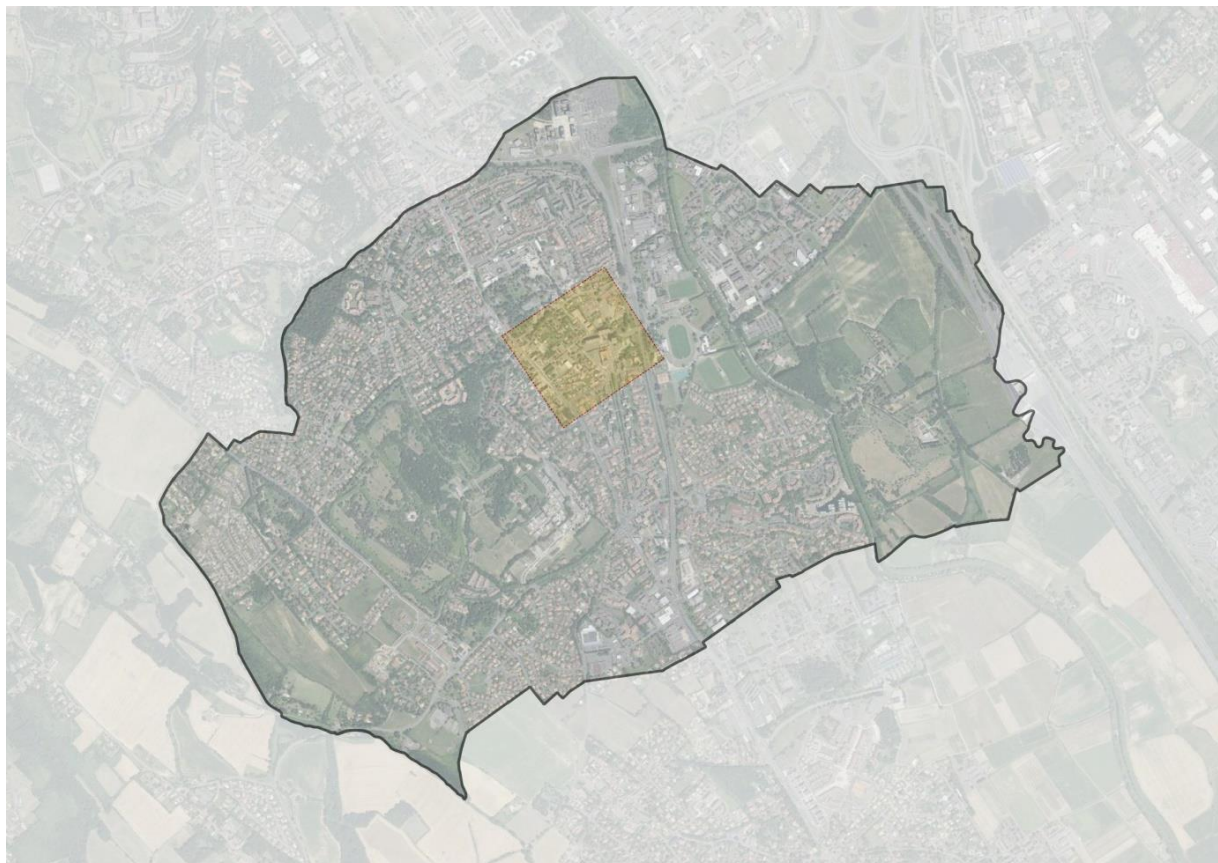
- Renforcement de l'espace bâti par l'implantation de constructions de type habitat intermédiaire ou petit collectif
- Renforcement de l'espace bâti (collectif dense)
- Secteur à dominante d'habitat individuel (maison de ville)
- Renforcement de l'espace bâti (maison de ville)
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral / Requalification de la rue des Sanguinettes
- /// Espace libre de toute nouvelle construction

Commentaires :

Mairie d'origine: Commune de Ramonville / Mairie: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo; BD Parcellaire; ED (O'rise) / Mairie: Institut National de l'Information Géographique et Forestière; Rosalobres; C. Bacha; Constaté le: 05/06/2019

## I. Localisation

Au sein de la zone UA, le règlement graphique identifie trois secteurs de « renouvellement urbain » : le "Noyau villageois", « L'Avenue Tolosane » et "L'îlot des Sanguinettes". Ce dernier se situe presque au centre géographique du territoire communal, au Nord du pôle d'équipements publics constitué par la mairie et le groupe scolaire.



## II. Les objectifs affichés

Il s'agit ici prolonger le parti d'aménagement engagé par la seconde modification du précédent PLU approuvé en juin 2008. La seule et unique modification apportée à consister à préciser le réseau cycle et piétonnier en ajoutant une liaison inter quartier entre le centre de l'opération et sa limite ouest afin de permettre de rejoindre le pôle culturel.

Ce parti d'aménagement a été conforté par la volonté de la municipalité de structurer cet îlot à vocation mixte en lien avec la création d'espaces publics structurants fédérateurs et notamment l'aménagement d'un mail piétonnier sur la rue des Sanguinettes. Comme illustré dans le diagnostic territorial, la commune souffre d'un manque d'espaces publics au sein du tissu urbanisé dense.

Ainsi, du fait de la situation géographique stratégique de cet îlot d'habitat, la réflexion a porté avant tout sur sa nécessaire articulation avec le pôle d'équipements publics (Mairie et groupe scolaire Jean Jaurès) mais également avec celui du cinéma, de la médiathèque et de la salle culturelle. Cet espace constitue le cœur de la centralité de Ramonville-Saint-Agne et permet de faire le lien entre l'avenue Tolosane, la Place Marnac et le pôle d'équipements publics situé à l'Est du bd. François Mitterrand.

Il est donc apparu nécessaire de conforter les principes d'aménagement définis dans les PLU précédents autour d'un espace public structurant et fédérateur, soit un mail planté (à dominante minérale) faisant ainsi le lien avec la Mairie et laissant une part belle aux déplacements doux (piétons-cycles). Ce mail a pour vocation de conforter à la fois centralité de Ramonville-Saint-Agne, mais doit également permettre d'établir un lien clair entre les différentes polarités du territoire.

L'implantation du bâti rue des Sanguinettes doit s'établir au droit de ce mail planté pour lui conférer du sens et une importance toute particulière dans la structure urbaine de la commune. Les constructions seront établies à l'alignement de la rue de Sanguinettes et de l'avenue Tolosane, tel que précisé dans le schéma de l'OAP.



### III. Projet et principes d'aménagement retenus

L'aménagement de « L'îlot des Sanguinettes » s'inscrit pleinement dans un travail de recomposition urbaine encourageant la densité et la mixité fonctionnelle et sociale sur un secteur stratégique de la commune. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une surface de 2,9 ha.

#### 1. Une opération en faveur d'un renouvellement urbain

- Un projet de recomposition urbaine : une opération de démolition-reconstruction d'un programme de constructions à dominante résidentielle.
- Un nouveau programme de logements intégré au bon fonctionnement de la ville par l'installation des principales fonctions urbaines dans un objectif de mixité fonctionnelle au sein d'un même quartier : habitat, activités, commerces, services, équipements publics et espaces publics.
- Une poursuite des efforts engagés par la collectivité en matière de création de logements locatifs sociaux et accession sociale, dans le respect des prescriptions du SCoT et du PLH du SICOVAL.
- Un renouvellement urbain en faveur du développement durable et de la transition énergétique : densification des espaces urbains situés en partie « Ville Intense » le long des axes de transport en commun, conformément aux prescriptions du SCoT et aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain (PDU).

#### 2. Un projet d'urbanisation durable

Cette démarche s'appuie sur un certain nombre d'éléments fondamentaux :

- Des espaces de nature / espaces de respiration au cœur de l'opération qui permettent de faire la transition entre les îlots bâtis (supports de déplacements doux piétons-cycles).
- L'accueil de population mixte au regard des obligations faites en matière de mixité sociale.
- Des modes de transports ou déplacements permettant de proposer une alternative à la voiture. Conformément aux dispositions du règlement écrit, les normes minimales de stationnement pourront être réduites par deux pour encourager le report modal sur les modes actifs et ainsi réduire les besoins de déplacements motorisés.
- La mixité des fonctions et une diversité de l'offre de logements dans le cadre d'une densité adaptée à l'insertion de ce nouveau programme de logements au cœur de la ville.

- Des implantations de constructions permettant de bénéficier d'une bonne orientation bioclimatique.



### 3. Les principales caractéristiques du projet proposé

#### La diversité des formes urbaines et des fonctions :



- Un programme de logements orienté sur l'habitat collectif, l'habitat intermédiaire et dans une moindre mesure sur l'habitat individuel.
- Des variations de hauteur pour adapter les formes bâties à leur site d'implantation :
  - Le long de l'avenue Tolosane : la hauteur est limitée à R+4 (15 mètres).
  - Le long de la rue des Sanguinettes : la hauteur est limitée à R+2 (8,50 mètres).
  - Le long de la rue du Bac et au cœur de l'îlot : la hauteur est limitée à R+1+c (7 mètres).
- Espaces publics : espaces publics le long de l'avenue Tolosane et un cœur d'îlot vert constitué des parties privatives des logements. Dans ce dernier, aucune création d'annexes à l'habitat ou structures légères ne sera admise dans la bande verte.
- Au-delà de la production de logements, il est attendu la construction de quelques commerce(s), service(s) ou locaux pour petite(s) activité(s) dans les Rez-de-Chaussée uniquement sur l'avenue Tolosane.



#### La mixité sociale :

- En application des dispositions du règlement écrit, il est prévu une production de 25% de logements locatifs sociaux, 15% en Prêt Social Location Accession (PSLA) et 20% en Accession à Prix Modéré. La réalisation des logements sociaux devra être effectuée dans un souci d'équilibre quant à la typologie des logements créés.

#### La desserte et le maillage du futur quartier :

- L'accroche du projet à un maillage viaire, piétons & vélos et transports en commun assurant une mise en relation avec les quartiers environnants et une perméabilité du tissu urbain.
- Les accès se feront uniquement par le biais de l'Avenue Tolosane, le sud de la rue du Bac (côté Av. Tolosane). Aussi, la rue des Sanguinettes sera accessible uniquement aux habitants, aux services publics et aux services de secours. La priorité sera donnée aux circulations douces (piétons-cycles).
- Les voiries à créer devra présenter un traitement qualitatif et spécifique (présence végétale, éventuellement mobilier urbain en intersection avec le parc central, etc.).
- Des accès piétons devront être prévus depuis l'ensemble des espaces publics (mail, etc.).
- Une accroche forte de ce nouveau programme de constructions au réseau de transports en commun en Site Propre (T.C.S.P.) sur l'avenue Tolosane.

#### L'insertion paysagère des constructions et l'organisation du bâti :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du territoire de l'OAP. En vue de promouvoir le quartier et le cœur de la

commune, ces espaces seront équipés en mobilier urbain, adapté à la localisation et aux ambiances souhaitées.

- La priorité est donnée aux piétons et cycles avec un traitement des voiries en zone apaisée. L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements piétonniers (pointillés verts). Une continuité dans les espaces publics devra être recherchée, dans l'objectif de connecter l'ensemble des équipements, services et commerces entre eux.
- En interface avec les équipements et les futurs commerces et services du quartier, l'actuelle rue des Sanguinettes devra être réhabilitée et confortée par la création d'un mail piéton, conformément au schéma ci-dessus. Cet espace devra être végétalisé et arboré pour éviter les îlots de chaleur et valoriser les logements à proximité. La desserte aux véhicules de protection et de lutte contre l'incendie ou d'urgence devra être maintenue.
- Les espaces piétonniers le long de l'Avenue Tolosane et de la rue du Bac (secteur Sud) devront également être végétalisés et arborés. La largeur de l'espace public sur la rue du Bac, sur le secteur Sud, devra être au minimum de 10 mètres.

#### 4. *La réalisation du projet*

##### **Echéancier d'ouverture à l'urbanisation et programmation urbaine :**

- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : 2023 à 2026.
- Une densité de 70 logements à l'hectare est attendue.



# Chapitre 2 : Le Noyau Villageois



OAP - Ramonville

## Légende

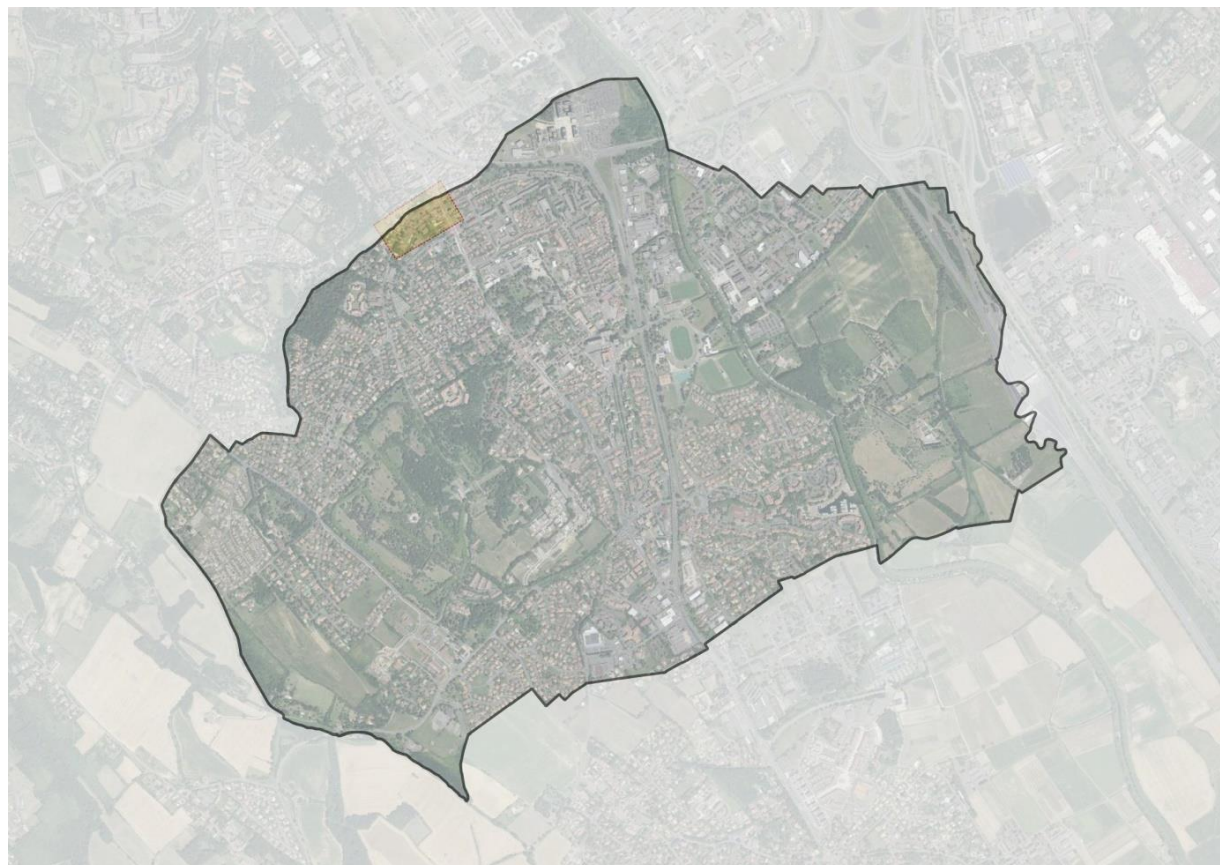
- Éléments ponctuels**
- Hauteur indicative des bâtiments
  - ★ Adaptabilité des constructions aux abords du Saint-Agne ( hauteur= 11m max. )
  - ⊠ Carrefour à créer
  - Station de transport en commun
  - Principe de végétalisation
- Éléments linéaires**
- Ruisseau du Saint-Agne à valoriser
  - ↔ Voie de desserte locale
  - - - Réseau de promenades et modes doux ( piétons / cycles )
  - ↔ Réseau de promenades et modes doux ( piétons / cycles )
  - Linéaire commercial à développer
- Éléments surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible (habitat intermédiaire)
  - Espace public et partagé minéral
  - Espace public et partagé mixte
  - /// Espace à végétaliser

Commentaires :

Plan de données : Commune de Ramonville / Plan de données du PLU / Sources : BD Topo; BD Parcellaire; BD Océan; Institut National de l'Information Géographique et Forestière / Réalisation: C.R.A.S. Conseil le 15.11.2018

## I. Localisation

L'orientation d'aménagement et de programmation « Noyau villageois » porte sur la parcelle section AI 328 correspondant à l'emprise sur lequel est implanté le Lycée Jean Lagarde. La parcelle est située en entrée de ville Nord en limite avec la Ville de Toulouse.



## II. Les objectifs affichés

Si ce secteur n'appartient pas aux quatre hameaux originels qui ont participé à la création de la commune, il n'en est pas moins un centre historique. Il constitue en outre, une entrée de ville pour la commune de Ramonville-Saint-Agne même si l'homogénéité du tissu urbain peut rendre la distinction et la lisibilité difficile. Ce secteur s'avère stratégique tant par sa localisation géographique que par l'emprise foncière potentiellement mobilisable en mutation/renouvellement urbain.

A l'échelle de la commune, le secteur communément appelé « noyau villageois » a également une importance particulière au regard de l'animation urbaine rendue par les nombreux commerces de détails qui bordent l'avenue Tolosane. Afin de protéger, pérenniser et dynamiser ce trait de caractère auquel sont extrêmement attachés les Ramonvillois, le PLU matérialise au règlement graphique, un linéaire commercial à protéger de part et d'autre l'avenue, celui-ci se prolongeant jusqu'à la Mairie (hors emprise de l'ASEI).

Par ailleurs, l'attractivité du secteur s'est encore renforcée avec la mise en place de l'Axe-bus renforçant ainsi la pression foncière. Notons également que le Lycée Jean Lagarde est en cours de

reconstruction à proximité immédiate du centre Paul Dottin. La délocalisation de cet équipement scolaire spécialisé offre des possibilités foncières importantes que la commune doit impérativement anticiper, accompagner et encadrer par le biais d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La prise de conscience du particularisme de ce secteur nécessite d'encadrer le renouvellement le long d'un axe qui connaît encore aujourd'hui d'importantes évolutions/mutations.



### III. Projet et principes d'aménagement retenus

L'aménagement du secteur du « Noyau villageois » s'inscrit pleinement dans un travail de recomposition urbaine encourageant la densité et la mixité fonctionnelle et sociale. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une surface de 1,62 ha.

#### 1. Une opération en faveur d'un renouvellement urbain

- Un projet de recomposition urbaine : une opération de démolition–reconstruction d'un programme de constructions à dominante résidentielle sur l'emprise d'un équipement scolaire délocalisé sur le site de l'ASEI ;
- Un nouveau programme de logements intégré au bon fonctionnement de la ville par l'installation des principales fonctions urbaines dans un objectif de mixité fonctionnelle au sein d'un même quartier : habitat, activités, commerces, services, équipements publics et espaces publics.
- Une poursuite des efforts engagés par la collectivité en matière de création de logements locatifs sociaux et accession sociale, dans le respect des prescriptions du SCoT et du PLH du SICOVAL.
- Un renouvellement urbain en faveur du développement durable et de la transition énergétique : densification des espaces urbains situés en partie « Ville Intense » le long des axes de transport en commun, conformément aux prescriptions du SCoT et aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain (PDU) ;

#### 2. Un projet d'urbanisation durable

Cette démarche s'appuie sur un certain nombre d'éléments fondamentaux :

- Un espace de nature / espace de respiration au cœur de la conception même du projet (supports de déplacements doux piétons–cycles) ;
- L'accueil de population mixte au regard des obligations faites en matière de mixité sociale ;
- Des modes de transports ou déplacements permettant de proposer une alternative à la voiture (aucun axe de circulation n'est prévu au cœur de l'opération). Les accès se feront uniquement via l'Avenue Tolosane et l'Avenue Pierre Georges Latécoère). Conformément aux dispositions du règlement écrit, les normes minimales de stationnement pourront être réduites par deux pour encourager le report modal sur les modes actifs et ainsi réduire les besoins de déplacements motorisés ;
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur un secteur situé à proximité immédiate du ruisseau Saint-Agne (Cf. Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales en cours de réalisation) ;

- La mixité des fonctions et une diversité de l'offre de logements dans le cadre d'une densité adaptée à l'insertion de ce nouveau programme de logements au cœur de la ville ;
- Des implantations de constructions permettant de bénéficier d'une bonne orientation bioclimatique.



### 3. Les principales caractéristiques du projet proposé

#### La diversité des formes urbaines et des fonctions :

- Un programme de logements orienté sur l'habitat intermédiaire et collectif ;
- Une hauteur limitée à 9 mètres, soit des constructions en R+2 maximum dans le respect des formes urbaines architecturales et urbaines existantes ;
- Espaces publics : espaces publics le long de l'avenue Tolosane et un espace vert central à vocation de rencontre et de détente et supports des liaisons douces ;
- Au-delà de la production de logements, il est attendu la construction de quelques commerce(s), service(s) ou locaux pour petite(s) activité(s) dans les Rez-de-Chaussée. La localisation de ces activités devra respecter le schéma de l'OAP : locaux situés le long de l'Avenue Tolosane et en entrée d'opération depuis cette même avenue, en articulation avec l'espace public créé.

#### La mixité sociale :

- En application des dispositions du règlement écrit, il est prévu une production de 25% de logements locatifs sociaux, 15% en Prêt Social Location Accession (PSLA) et 20% en Accession à Prix Modéré. La réalisation des logements sociaux devra être effectuée dans un souci d'équilibre quant à la typologie des logements créés.

#### La desserte et le maillage du futur quartier :

- L'accroche du projet à un maillage viaire, piétons & vélos et transports en commun assurant une mise en relation avec les quartiers environnants et une perméabilité du tissu urbain ;
- La desserte véhiculée se fera exclusivement par l'Avenue Latécoère. Il est donc demandé une mutualisation des entrées pour l'ensemble des constructions de ce secteur ;
- Aucune voie de circulation motorisée ne sera autorisée au cœur de l'opération ;
- La desserte piétonne se fera depuis l'Avenue Latécoère et l'Avenue Tolosane. Conformément au schéma, une connexion vers la rue de l'Eglise devra être anticipée et aménagée sur le secteur de l'OAP ;
- Des accès piétons devront être prévus depuis l'ensemble des espaces publics.
- Le stationnement se fera obligatoirement dans des poches aériennes, en entrée d'opération (cf. schéma de l'OAP). L'accès aux parkings souterrains se fera depuis ces espaces. Un accès contrôlé pour les maisons individuelles pourra être mis en place pour assurer notamment une desserte des maisons individuelles. Néanmoins, le stationnement devra se faire au niveau des parkings mutualisés, en dehors des parcelles et du mail central ;
- Une accroche forte de ce nouveau programme de constructions au réseau de transports en commun en Site Propre (T.C.S.P.) sur l'avenue Tolosane.

### L'insertion paysagère des constructions et l'organisation du bâti :



- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du territoire de l'OAP. En vue de conforter l'identité du quartier, ces espaces seront équipés en mobilier urbain, adapté à la localisation et aux ambiances souhaitées ;
- Le renouvellement urbain doit permettre une valorisation paysagère du cœur de ville de Ramonville–Saint–Agne, notamment à travers la création d'espaces publics structurants ;
- Un espace public arboré de type placette de quartier devra être créé le long de l'Avenue Tolosane. Cet espace de respiration et d'ouverture vers le nouveau quartier, destiné aux piétons et cycles, devra être pensé de telle sorte à pouvoir accueillir de multiples usages (lieu de passage, lieu de détente, espace d'animation pour la vie du quartier, etc.) ;
- Comme l'illustre le schéma de l'OAP, l'ensemble du quartier sera structuré par un espace public central de type mail piéton–cycle arboré. Il permettra de connecter l'Avenue Tolosane et l'espace public associé à l'Avenue Latécoère. Sa largeur minimale est fixée à 8 mètres. La desserte aux véhicules de protection et de lutte contre l'incendie ou d'urgence devra être possible sur cet espace.
- Un espace public sera créé à l'intersection des différentes liaisons douces en entrée Ouest du site.
- Des perméabilités visuelles devront être maintenues pour faire respirer cette opération dense en cœur de ville et limiter « l'effet front » de rue généré par les linéaires bâtis implantés à l'alignement des voies ;
- Un aménagement paysager est attendu sur les espaces de stationnement créés, notamment pour limiter l'impact visuel du stationnement depuis le mail et l'Avenue Latécoère ;
- Les abords du Saint–Agne devront être mis en valeur dans le cadre de l'aménagement de secteur.

#### 4. La réalisation du projet

##### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation et programmation urbaine :

- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation : 2019 à 2022.
- Une densité de 70 logements à l'hectare est attendue.

# Chapitre 3 : L'Avenue Tolosane



OAP - Ramonville

## Légende

### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Ⓟ Aire de stationnement public
- Station de transport en commun
- Principe de végétalisation
- Ⓜ Mutualisation des entrées

### Éléments linéaires

- ↔ Voie secondaire
- ← Voie de desserte locale
- Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- ←-→ Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- Linéaire commercial à développer
- Frange paysagère à conserver / à créer
- Perméabilité visuelle

### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif densité forte
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- /// Espace à végétaliser

### Éléments de programmation

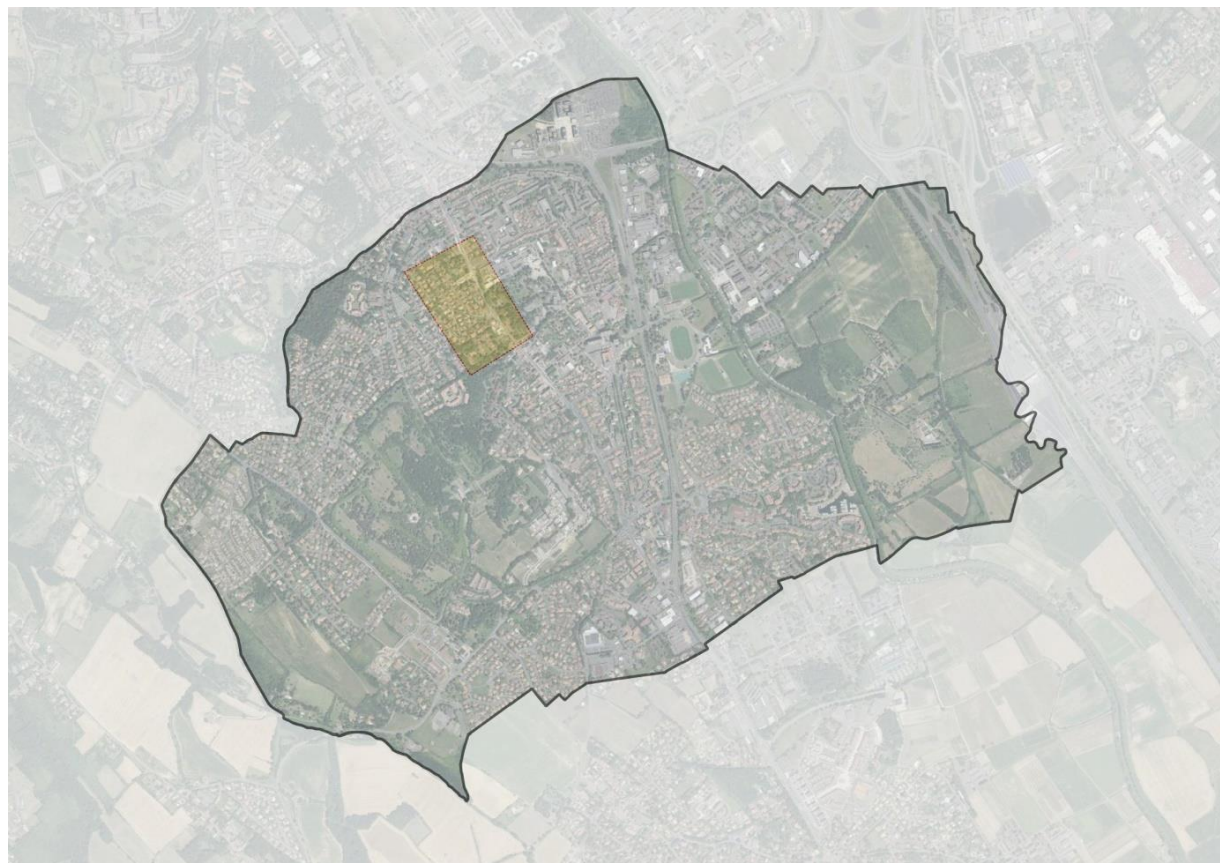
- Phase 1
- Phase 2
- Phase 3

Commentaires :

Plan de zonage : Commune de Ramonville / Plan de zonage : Plan local d'urbanisme / Sources : BD Carthage, BD Carthage, BD Carthage ; Institut National de l'Information Géographique et Forestière ; Révisé par le Conseil le 15.11.2018

## I. Localisation

L'orientation d'aménagement et de programmation « Avenue Tolosane » porte sur un ensemble foncier situé le long de l'avenue Tolosane, face au centre Paul Dottin de l'ASEI. Cet ensemble foncier est compris entre la rue des Noyers et la rue Baudelaire.



## II. Les objectifs affichés

La municipalité de Ramonville-Saint-Agne avait fait le choix dans le précédent PLU approuvé en 2013 d'inscrire une servitude de projet au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude permettait ainsi de limiter strictement les droits à bâtir pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Cette servitude est applicable depuis la date d'approbation du PLU, soit le 24 décembre 2013 et est effective jusqu'au 23 décembre 2018.

Au cours de cette période, aucun projet global d'aménagement n'a été validé par la collectivité, ce qui fait « retomber » le secteur dans le régime du droit commun du règlement du PLU. Au regard des droits à bâtir autorisés en zone UA, la collectivité a souhaité par le biais de l'outil OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définir le projet de renouvellement / recomposition urbaine souhaité le long de l'avenue Tolosane. Notons que l'avenue Tolosane constitue l'artère historique (lieu d'animation urbaine et de lien social, mixité de fonctions et des usages, équipements et services publics,...) de la commune, aujourd'hui desservie par le réseau de transports en commun à haut niveau de services. De ce fait, les espaces bâtis situés de part et d'autre de l'avenue Tolosane sont

soumis à une forte pression foncière et immobilière qu'il est nécessaire d'encadrer dans le cadre du présent projet de PLU.

L'OAP s'est donc avérée être l'outil le plus pertinent et adapté pour préciser le projet porté par la collectivité sur ce secteur.

Dans le même esprit que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation réalisée sur le « Noyau Villageois », le renouvellement urbain de l'Avenue Tolosane devra respecter les grandes orientations et ambitions portées par la commune visant à recentrer l'espace public au cœur du projet urbain. Les projets de recomposition urbaine et les aménagements projetés notamment en secteur urbain dense doivent garantir avant tout un cadre de vie durable et de qualité au service des habitants du territoire.



### III. Projet et principes d'aménagement retenus

L'aménagement de « L'avenue Tolosane » s'inscrit pleinement dans un travail de recomposition urbaine encourageant la densité et la mixité fonctionnelle et sociale sur un secteur stratégique de la commune. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation porte sur une surface de 2,6 ha.

#### 1. Une opération en faveur d'un renouvellement urbain

- Un projet de recomposition urbaine : une opération de démolition–reconstruction d'un programme de constructions à dominante résidentielle.
- Un nouveau programme de logements intégré au bon fonctionnement de la ville par l'installation des principales fonctions urbaines dans un objectif de mixité fonctionnelle au sein d'un même quartier : habitat, activités, commerces, services, équipements publics et espaces publics.
- Une poursuite des efforts engagés par la collectivité en matière de création de logements locatifs sociaux et accession sociale, dans le respect des prescriptions du SCoT et du PLH du SICOVAL.
- Un renouvellement urbain en faveur du développement durable et de la transition énergétique : densification des espaces urbains situés en partie « Ville Intense » le long des axes de transport en commun, conformément aux prescriptions du SCoT et aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain (PDU).

#### 2. Un projet d'urbanisation durable

Cette démarche s'appuie sur un certain nombre d'éléments fondamentaux :

- Des espaces de nature / espaces de respiration au cœur de la conception même du projet (supports de déplacements doux piétons–cycles).
- L'accueil de population mixte au regard des obligations faites en matière de mixité sociale.
- Des modes de transports ou déplacements permettant de proposer une alternative à la voiture (aucun axe de circulation n'est prévu au cœur de l'opération). Les accès se feront uniquement par le biais de l'Avenue Tolosane et la rue Baudelaire. Conformément aux dispositions du règlement écrit, les normes minimales de stationnement pourront être

réduites par deux pour encourager le report modal sur les modes actifs et ainsi réduire les besoins de déplacements motorisés.

- La mixité des fonctions et une diversité de l'offre de logements dans le cadre d'une densité adaptée à l'insertion de ce nouveau programme de logements au cœur de la ville.
- Des implantations de constructions permettant de bénéficier d'une bonne orientation bioclimatique.

### 3. Les principales caractéristiques du projet proposé

#### La diversité des formes urbaines et des fonctions :

- Un programme de logements orienté sur l'habitat collectif.
- Des variations de hauteur pour adapter les formes bâties à leur site d'implantation :
  - Le long de l'avenue Tolosane : la hauteur est limitée à R+4+A<sup>1</sup> (attique).
  - A l'arrière des fronts bâtis situés le long de l'avenue Tolosane et la rue des Sanguinettes : la hauteur est limitée à R+2. Cette hauteur est abaissée pour réduire au maximum les rapports de covisibilité entre les immeubles collectifs et les maisons individuelles de la rue Jacques Cartier.
- Espaces publics : espaces publics le long de l'avenue Tolosane et un espace vert jouant un rôle « tampon » entre les différentes formes urbaines présentes sur le secteur.
- Au-delà de la production de logements, il est attendu la construction de commerce(s), service(s) ou locaux pour petite(s) activité(s) dans les rez-de-chaussée des immeubles. La localisation de ces activités devra respecter le schéma de l'OAP : locaux situés le long de l'Avenue Tolosane en articulation avec l'espace public créé.

#### La mixité sociale :

- En application des dispositions du règlement écrit, il est prévu une production de 25% de logements locatifs sociaux, 15% en Prêt Social Location Accession (PSLA) et 20% en Accession à Prix Modéré. La réalisation des logements sociaux devra être effectuée dans un souci d'équilibre quant à la typologie des logements créés.

#### La desserte et le maillage du futur quartier :

- L'accroche du projet à un maillage viaire, piétons & vélos et transports en commun assurant une mise en relation avec les quartiers environnants et une perméabilité du tissu urbain.
- La desserte véhiculée se fera par l'Avenue Tolosane et la Rue Baudelaire. Une mutualisation des entrées pour les constructions d'une même opération devra être trouvée. La desserte par la rue Jacques Cartier est formellement interdite.

<sup>1</sup> **Définition** : L'attique peut avoir trois significations :

- Un petit étage supplémentaire, servant d'amortissement à une façade.
- Le dernier étage qui termine le haut d'une façade, et qui n'a ordinairement que la moitié ou les deux tiers de l'étage inférieur.
- Un petit étage exhausé, décoré de pilastres ou sans pilastres, qu'on élève au-dessus d'un grand bâtiment

- Des accès piétons devront être prévus depuis l'ensemble des espaces publics.
- Le stationnement se fera obligatoirement en souterrain ou en semi-enterrés dans l'emprise de chaque immeuble créé.
- Une accroche forte de ce nouveau programme de constructions au réseau de transports en commun en Site Propre (T.C.S.P.) sur l'avenue Tolosane.



### L'insertion paysagère des constructions et l'organisation du bâti :

- De manière générale, il conviendra de porter une réflexion sur le traitement paysager de l'ensemble du territoire de l'OAP. En vue de promouvoir le quartier et le cœur de ville, ces espaces seront équipés en mobilier urbain, adapté à la localisation et aux ambiances souhaitées.
- Le renouvellement urbain doit permettre une valorisation paysagère du cœur de ville de Ramonville-Saint-Agne, notamment à travers la création d'espaces publics structurants.
- L'Avenue Tolosane sera repensée pour donner une place plus importante aux piétons et aux cycles. Pour cela, un espace public plus large sera aménagé le long de l'avenue Tolosane en créant une rupture dans l'alignement des constructions. Cet espace public permettra la création d'espaces extérieurs pour les futurs commerces (ex : terrasses pour les restaurants). Le traitement de cet espace devra être homogène sur l'ensemble du quartier.
- Une frange paysagère, composée de strate arbustive et d'arbres de hautes tiges, entre la chaussée et l'espace piétonnier, devra être créée. Cette frange participera à la création d'une ambiance de qualité pour les usagers de l'espace public et les habitants de ces nouveaux logements.
- La dimension de l'espace public (entre le front bâti des nouvelles constructions et la limite cadastrale opposée) est précisée par les schémas ci-dessous :



Alignement en continuité avec la récente construction.  
(Rupture de l'alignement conformément au schéma ci-contre)

Secteur Nord



Secteur Sud

- Pour limiter l'impact des constructions, une bande paysagère composée d'arbres de hautes tiges, sera créée le long de la limite cadastrale avec les maisons individuelles (situées rue Jacques Cartier).
- Des perméabilités visuelles devront être maintenues pour faire respirer cette opération dense en cœur de ville et limiter « l'effet front » de rue généré par les linéaires bâtis implantés à l'alignement des voies.

#### 4. La réalisation du projet

##### Echéancier d'ouverture à l'urbanisation et programmation urbaine :

- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation :
  - Phases 1 et 2 : 2023 à 2026.
  - Phase 3 : 2027 à 2030.
- Une densité de 70 logements à l'hectare est attendue.

Afin d'assurer la faisabilité opérationnelle de l'opération de renouvellement urbain et au regard de l'absence de maîtrise foncière publique du secteur concerné, la collectivité fait le choix de phaser l'urbanisation en trois tranches successives telles que précisées sur le dessin de l'OAP et ci-dessous :

L'urbanisation de la zone pourra être aménagée d'un seul tenant via une opération d'aménagement d'ensemble. Le PLU autorise néanmoins une urbanisation en 3 phases d'aménagement réparties sur la période allant de 2023 à 2030. L'ouverture de chaque tranche définie dans l'OAP est conditionnée à la réalisation complète de chacune d'entre-elle. Ainsi, les modalités d'ouverture à l'urbanisation ci-dessous doivent être respectées :

- La phase 1 pourra être réalisée dès 2023 ;
- La phase 2 pourra être aménagée dès lors que la phase 1 sera entièrement réalisée et livrée ;
- La phase 3 pourra être aménagée à partir de 2027 et dès lors que les phases 1 et 2 seront entièrement réalisées et livrées.

# Chapitre 4 : Maragon - Floralties



OAP - Ramonville

## Légende

### Éléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de retournement
- Aire de stationnement public
- Principe de végétalisation
- Mutualisation des entrées

### Éléments linéaires

- Haies et espaces de transition paysagère à créer
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte locale
- Voie secondaire
- Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- Linéaire commercial à développer

### Éléments surfaciques

- Secteur à dominante d'habitat collectif densité faible (habitat intermédiaire)
- Secteur à dominante d'habitat collectif densité moyenne
- Secteur à dominante d'habitat individuel (maisons de ville)
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral

Commentaires :

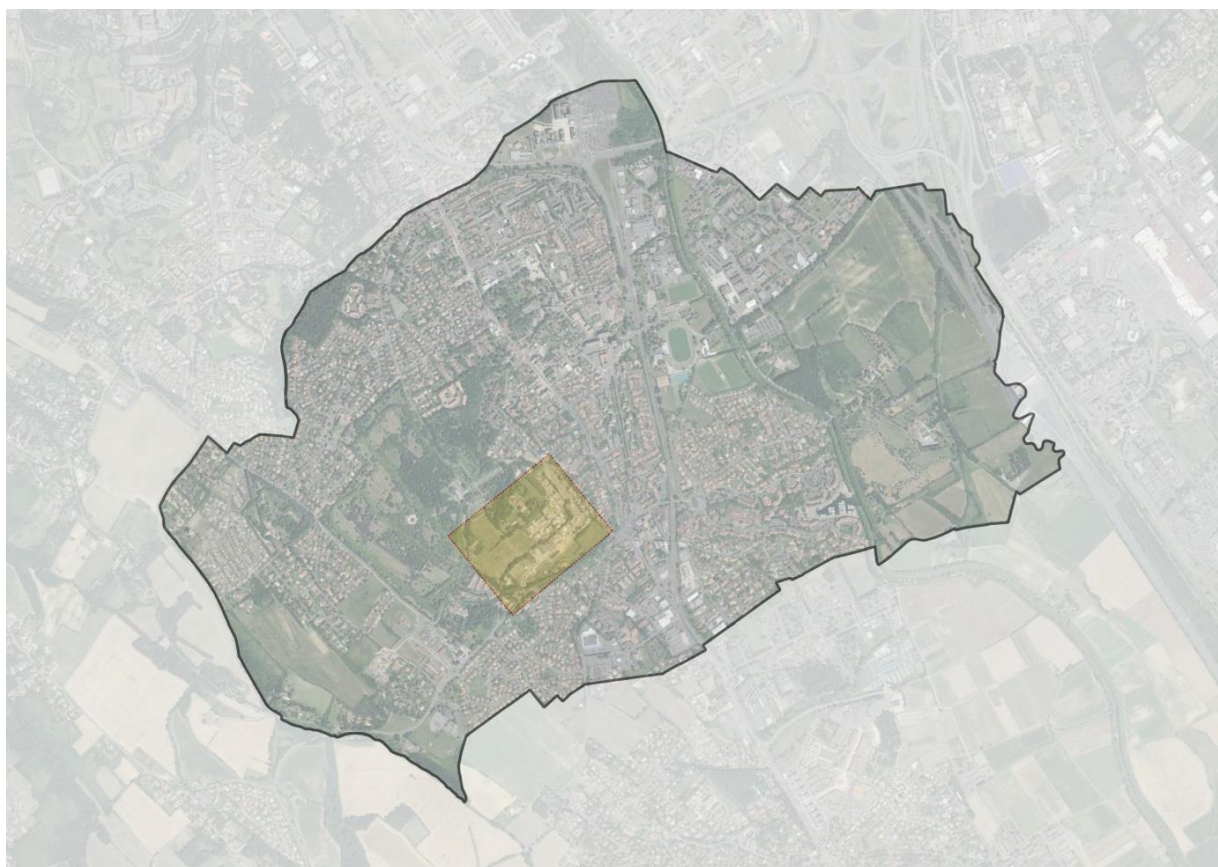
Maire d'origine: Commune de Ramonville / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo® BD Parcellaire® ED Ortoair® / Institut National de l'Information Géographique et Forestière® / Réalisation: Citadis Conseil le 31.05.2019

## I. Localisation

L'orientation d'aménagement et de programmation du quartier Maragon – Floralties fait écho à la zone 1AU du P.L.U. Aujourd'hui, à la date d'arrêt du document, la phase 1A a été réalisée et livrée et 2 est en cours de finalisation. La zone 1AU du projet de PLU correspond à l'ancien secteur 1AUa du PLU approuvé en 2013. La zone 1AU comprend les phases 1B (en cours de réalisation), 3 et 4.



Photos : Réalisation phase 1A



## II. Les objectifs affichés

La copropriété « Les Floralties » a été construite en 1977 et souffrait de malfaçons depuis l'origine de sa construction. Composée très majoritairement de bailleurs privés, cette copropriété de 277 logements n'a cessé de se dégrader tant sur les parties communes que les parties privatives. C'est ainsi qu'en 2003, les autorités publiques ont signé une convention thématique sur les copropriétés en difficultés, inscrivant « Les Floralties » comme étant prioritaire pour faire l'objet d'un Plan de Sauvegarde.

Dans cette optique, le PACT ARIM s'est vu confier la réalisation d'une étude préalable à la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde comprenant une analyse sociale, comptable, technique et de l'état du bâti de la copropriété.

Les désordres relevés par l'étude technique concernent aussi bien les parties privatives que les parties communes. Les dysfonctionnements sont tels qu'une réhabilitation de la copropriété ne présentait aucune garantie de bonne fin et de pérennité, malgré des investissements très importants (16 millions d'Euros).

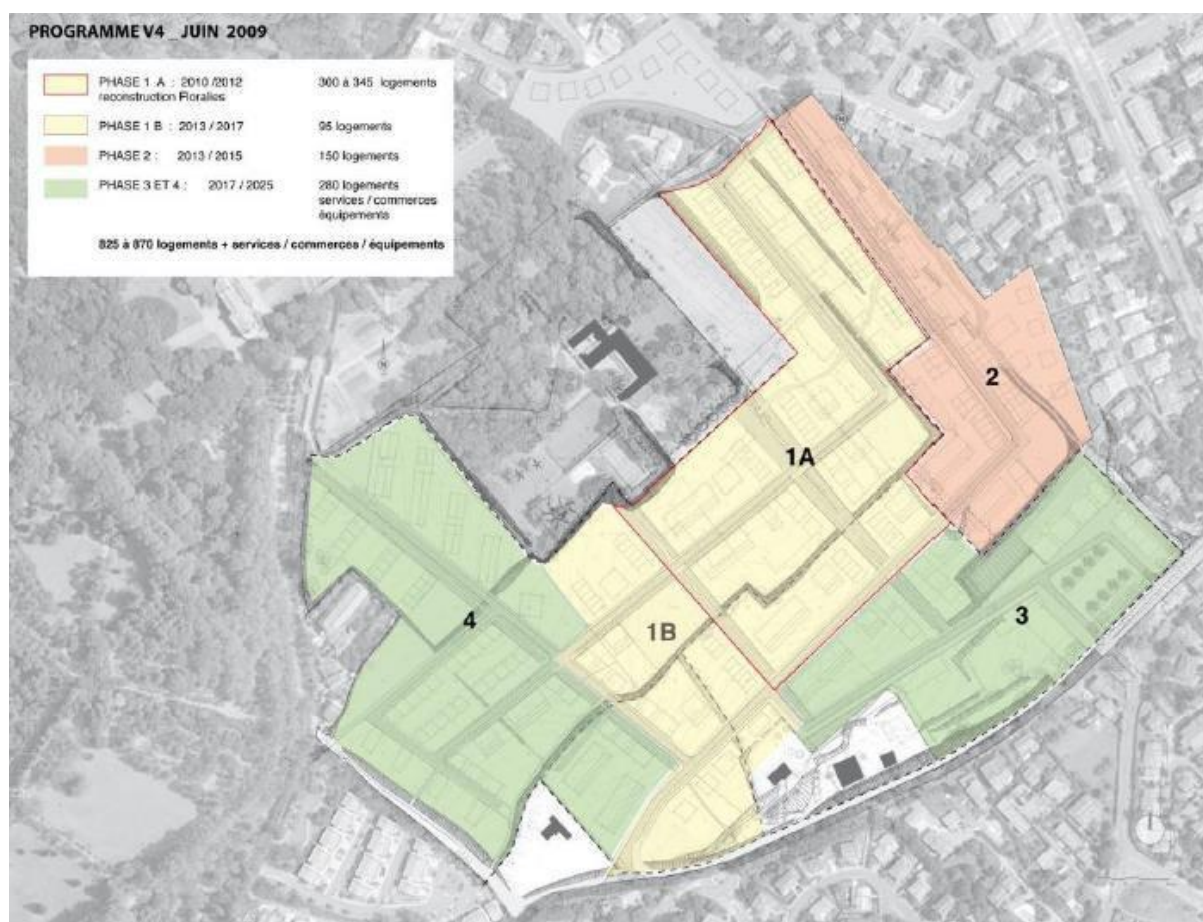
La solution retenue par les autorités publiques a été une opération de démolition–reconstruction des immeubles dans le cadre d'un projet participatif de renouvellement urbain.

Le Plan de Sauvegarde des Floralties, approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 avril 2008 et renouvelé depuis, constitue le cadre privilégié d'une intervention publique lourde sur les copropriétés les plus en difficultés. Il définit un ensemble d'actions de façon cohérente et concertée.

Le Plan de Sauvegarde a pour but de permettre notamment la réalisation et la participation au financement de travaux conservatoires et de sécurité des parties communes pour le maintien de bonnes conditions d'habitabilité et de sécurité jusqu'à la vacance totale de la copropriété, ainsi que d'organiser le relogement des habitants des anciennes Floralies.



L'orientation d'aménagement a pour but d'accompagner la phase opérationnelle de ce projet de démolition-reconstruction en identifiant les principes d'organisation de l'espace à respecter (occupation de l'espace, densités, formes urbaines, accès et voiries à créer, espaces verts/espaces publics,...). Cette reconstruction qui a précédé la démolition a été engagée sur une emprise totale de 4,3 hectares pour accueillir un total de 300 à 345 logements pour Les nouvelles Floralies. Il est donc apparu donc nécessaire d'intégrer l'opération à un projet urbain plus vaste afin de créer un nouveau quartier cohérent dans son ensemble et intégré dans le tissu urbain limitrophe. Ce projet s'inscrit, par ailleurs, dans une démarche d'Ecoquartier qui est à souligner (mise en place d'une chaufferie-bois, bâtiments énergétiquement performants, part importante d'espaces verts et plantations,...).



### III. Projet et principes d'aménagement retenus

L'aménagement du quartier Maragon-Floralies s'inscrit en effet dans un programme d'aménagement plus large que la simple reconstruction de l'ancienne copropriété « Les Floralies ». L'aménagement porte sur une surface totale de 16 ha, intégrant 4 phases d'aménagement successives dans le temps et l'espace, pour une production totale de l'ordre de 900 logements.

## 1. Une opération présentant un intérêt général

- Projet de renouvellement urbain : une opération de reconstruction-démolition de la copropriété « Les Floralties », dans le cadre d'un projet urbain plus vaste.
- Une opération de reconstruction-démolition adossée au Plan de Sauvegarde de la copropriété qui définit de façon cohérente et concertée un ensemble d'actions.
- Dans un objectif de développement durable : densifier, conformément aux objectifs du Plan de Déplacement Urbain (PDU), le long des axes de transport afin de limiter la circulation automobile.
- Pour poursuivre les efforts engagés par la collectivité en matière de création de logements locatifs sociaux.
- A partir de la réalisation d'une bonne desserte et accessibilité de ce secteur, la création d'un nouveau quartier intégré au bon fonctionnement de la ville par l'installation des principales fonctions urbaines dans un objectif de mixité fonctionnelle au sein d'un même quartier : habitat, activités, commerces, services, équipements publics et espaces publics.

## 2. Un projet dans une démarche d'Ecoquartier

Cette démarche s'appuie sur un certain nombre d'éléments fondamentaux :

- Les espaces de nature en nombre.
- L'accueil de population mixte au regard des obligations faites en matière de mixité sociale.
- Des modes de transports ou déplacements permettant de proposer une alternative à la voiture (un travail sur le gabarit des voiries a été opéré pour permettre une desserte du quartier par le réseau de transports en commun – réseau Linéo).
- Des espaces publics de qualité au cœur de la conception même du projet.
- La prise en compte de la gestion des eaux pluviales sur un secteur présentant des variations de courbes de niveaux importantes (Cf. Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux Pluviales en cours de réalisation).
- La mixité des fonctions et une diversité de l'offre de logements dans le cadre d'une densité adaptée à l'insertion de ce nouveau quartier dans la ville.
- Des implantations de constructions permettant de bénéficier d'une bonne orientation bioclimatique.

## 3. Les principales caractéristiques du projet proposé

**La diversité des fonctions :**

- Habitat : environ 900 logements à échéance 2025, dont près de 330 logements dans le cadre de la reconstruction du quartier des Floralties ; et dont 175 logements reconstruits après la démolition des Floralties.
- Espaces publics : places, squares, espaces verts à vocation de rencontre et de détente ;
- Programme d'équipements publics (gendarmerie).
- Commerces, services et activités tertiaires : environ 6000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à échéance 2019-2025.

### La diversité des formes urbaines :

- Un dégradé de hauteurs allant du R+1 au R+3 partiel en cœur d'îlot et R+3 et R+4 partiel sur le bord des chemins creux et l'ancienne emprise des Florales.
- De l'habitat individuel, intermédiaire et collectif s'inscrivant dans la pente.



### La mixité sociale :

- En application des dispositions du règlement écrit, il est prévu une production de 25% de logements locatifs sociaux, 15% en Prêt Social Location Accession (PSLA) et 20% en Accession à Prix Modéré notamment sur les phases 3 et 4. La réalisation des logements sociaux devra être effectuée dans un souci d'équilibre quant à la typologie des logements créés.



### La desserte et le maillage du futur quartier :

- L'accroche du projet à un maillage viaire, piétons & vélos et transports en commun assurant une mise en relation avec les quartiers environnants et une perméabilité.
- La desserte véhiculée du secteur se fera en continuité des voiries déjà ouvertes à la circulation (Av. des Croisés, Rue de France, Av. de Suisse et Av. Latécoère). Un accès supplémentaire devra être créé sur l'Avenue de Suisse, au niveau de l'espace public du quartier projeté (Cf. phase 3), afin d'assurer un maillage optimal de l'ensemble de ce nouveau quartier à dominante résidentielle.
- Une mutualisation des entrées pour les constructions d'une même opération devra être recherchée.
- Des accès piétons devront être prévus depuis l'ensemble des espaces publics.



Une accroche forte de ce nouveau quartier au réseau de transports en commun, prenant en compte :

- La proximité des TCSP : Le Transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) sur le boulevard François Mitterrand jusqu'à la station de métro Ramonville ;
- Le réseau de transport en Commun en Site Propre (T.C.S.P.) sur l'avenue Tolosane.

La volonté est d'implanter un transport en commun traversant ce nouveau quartier.

### L'insertion paysagère des constructions projetées :

- Le renouvellement et le développement urbain de devra être adaptées à la topographie du terrain, tant pour les espaces publics que pour les différentes constructions. Des talus végétalisés devront être préservés et valorisés pour limiter l'impact visuel des constructions.
- Des perméabilités visuelles devront être maintenues pour limiter les constructions « en bande ».
- L'alignement de platanes le long de l'Avenue de Suisse devra être au maximum maintenu.

#### 4. La réalisation du projet

Le programme prévisionnel concernant l'aménagement du quartier Maragon-Floralies sera réalisé en cinq phases d'aménagement :



Opération d'aménagement réalisée au 01/01/2019 :

- La phase 1Aa aujourd'hui réalisée et qui a permis la reconstruction des Floralies avec un programme comprenant près de 330 logements.



Opération d'aménagement à réaliser à compter du 01/01/2019 :

- La phase 2 aujourd'hui en cours de finalisation (livraison prévue 2020), concerne la démolition de la copropriété dégradée et la construction sur cette emprise d'un programme d'environ 175 logements.
- La 3ème phase (phase 1B) comprend les constructions qui viendront compléter le programme dans la continuité des Floralies reconstruites avec un nombre prévisionnel de logements de 115 environ.
- La 4ème phase (phase 3) comprend les terrains situés entre la rue Victor Hugo et l'Avenue de Suisse sur lesquels sont prévus la réalisation de la gendarmerie (actuellement située le long de l'Av. Tolosane), la réalisation de commerces et la production de 90 logements.
- La 5ème phase (phase 4) concerne les terrains situés à l'Ouest du quartier (secteur situé au contact du domaine Latécoère) où est prévue la construction d'environ 190 unités.



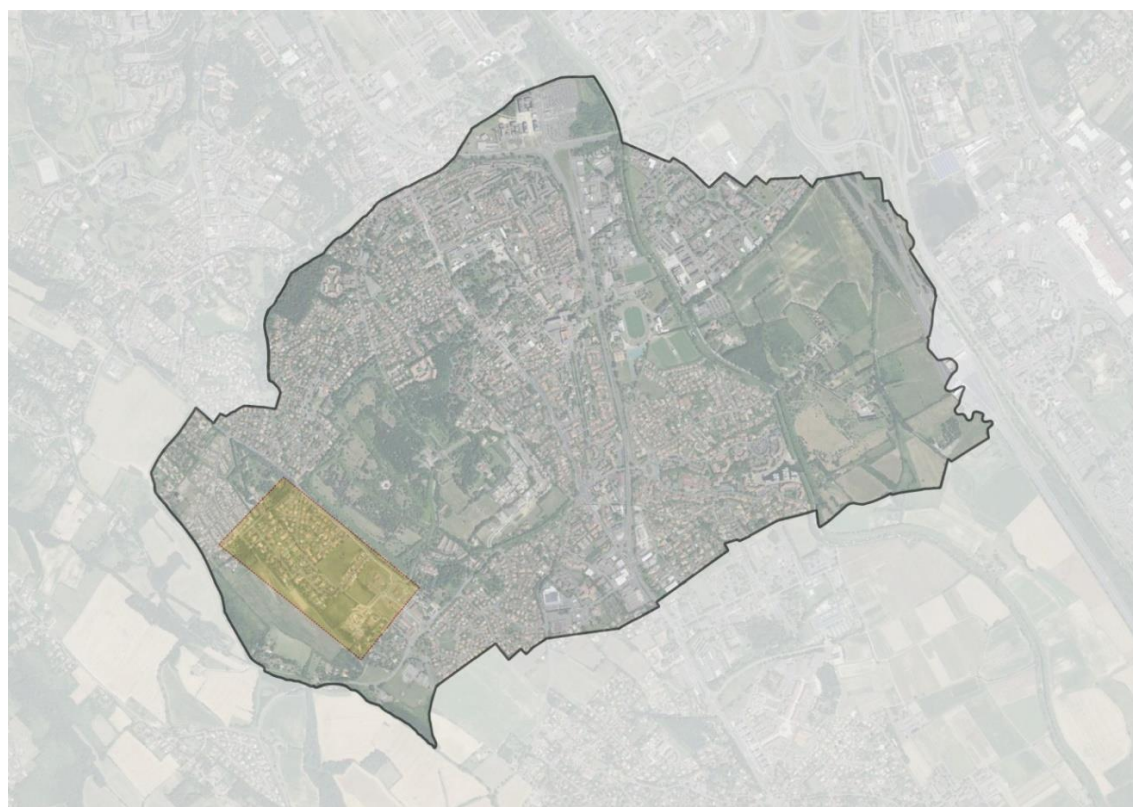
Le renouvellement urbain et l'aménagement de ce nouveau quartier de Ramonville-Saint-Agne constitue une priorité pour la collectivité, c'est la raison pour laquelle, elle fait le choix de l'inscrire dans l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation programmé pour la période 2019/2025.

Dans le cadre du présent PLU, ce sont près de 560 à 580 logements attendus (phases 2, 1B, 3 et 4) correspondant à une densité de 50 logements par hectare.

# Chapitre 5 : Les Coteaux

## I. Localisation

Les présentes orientations s'inscrivent dans la continuité des précédentes orientations des Coteaux. Si elles en garantissent la continuité, les périmètres ayant vu leur urbanisation effectuée sont évidemment sortis des orientations.



## II. Les objectifs affichés

Trois enjeux majeurs sont poursuivis à travers le projet des Coteaux Nord et Sud :

### En matière de développement urbain :



Programmation urbaine définie dans le cadre du Programme d'Aménagement des Coteaux (PAE) des Coteaux :



- Poursuivre tout en maîtrisant la croissance démographique et renforcer la mixité sociale à l'échelle communale : accueil d'environ 1000 habitants supplémentaires sur le site.
- Accroître le parc de logements sociaux : 120 logements sociaux sur un total de 400 logements, soit 30% maximum dédié au logement social.
- Rééquilibrage des fonctions urbaines par l'apport à la population de services diversifiés (commerces, services, écoles, maison de retraite médicalisée) et d'espaces publics.



### En matière d'environnement :



- Rechercher l'intégration harmonieuse des nouveaux quartiers dans le site.
- Préservation des perspectives (en direction des coteaux Sud et en direction du parc arboré du domaine Latécoère) et création de continuités vertes (maillages doux inter-quartiers), associant les espaces urbanisés.
- Diversification des formes urbaines orientées majoritairement vers l'habitat individuel dans le respect des formes urbaines actuelles et dans le respect des prescriptions du SCoT de la Grande agglomération toulousaine (partie du territoire en développement mesuré).

### En matière de déplacements :

- Densification du réseau piétonnier et cyclable et articulation avec le réseau déjà existant.
- Amélioration des infrastructures (prioritairement de la RD 35a), favorisant la sécurité dans le secteur.
- Desserte des Coteaux-Sud (Lignes 54, 56 et 112).

Mise en œuvre dans le cadre des deux précédents PLU : l'urbanisation des Coteaux a permis la réalisation d'environ 350 logements, dont 30% de logements sociaux (Coteaux Nord et Sud). La poursuite des opérations d'aménagement permettra de développer et de diversifier l'offre de logements tout en structurant le territoire, conformément à l'axe 1 du PADD.

## III. Projet et principes d'aménagement retenus

### Le programme prévisionnel des constructions :

Le programme initial des constructions comportait un nombre de logements maximum de 400 sur l'ensemble du secteur constructible des coteaux qui couvrait environ 23 hectares. La réalisation de 30% de logements locatifs sociaux, soit 120 logements à caractère social étaient prévus et répartis sur la totalité du secteur constructible.

Le programme prévisionnel initial de logements comprenait, pour moitié de logements collectifs et semi-collectifs et pour moitié de maisons sur parcelles individuelles. A titre indicatif, il s'établissait comme suit :



SECTEUR NORD	SECTEUR SUD
Logements en plot semi-collectifs : 72 Maisons en bande et maisons de ville : 79 Villas sur petits et grands terrains : 52  <b>Total Secteur NORD : 203 logements, dont 30 % maximum de logements sociaux</b> Sur le secteur Nord, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.	Logements en immeubles collectifs : 103 Logements en plot semi-collectifs : 20 Maisons en bande et villa-jardin : 45 Villas sur grands terrains : 29  <b>Total secteur SUD : 197 logements, dont 30 % maximum de logements sociaux</b> Sur le secteur SUD, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres.
<b>RECAPITULATIF SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE DES COTEAUX</b> <i>(dont les Coteaux Nord et une partie des Coteaux Sud ont déjà été réalisés)</i>	
Logements en immeubles collectifs : 103 Logements en Plot semi-collectif : 92 Maisons en bande et maisons de ville : 79 Maisons en bande et villa-jardin : 50 Villas sur petits et grands terrains : 76  <b>Total : 400, dont 120 logements sociaux</b>	

Ce programme de constructions respectait le style pavillonnaire de l'environnement immédiat par la programmation de villas-jardins en vis-à-vis de l'existant comportant des maisons individuelles sur petites et grandes parcelles. Les lots de grande taille répondent d'une part, à la volonté de créer un tissu urbain aéré, notamment sur les espaces limitrophes avec les quartiers pavillonnaires existants (zones UCa) et aux abords du sentier de grande randonnée, et d'autre part, à la volonté d'assurer un tissu urbain équilibré sur l'ensemble du projet.

Ce programme de construction a quasiment été réalisé (97%) dans le secteur Nord et aux trois-quarts dans le secteur Sud. En conséquence, les espaces urbanisés ont été supprimés de l'OAP et n'a été conservé dans l'orientation d'aménagement et de programmation que le foncier libre (zones UCb).

Le programme restant à réaliser : Les principes d'aménagement leur restent applicables pour garder la cohérence de l'urbanisation du secteur des Coteaux conformément à la répartition suivante :



SECTEUR NORD	SECTEURS SUD
Villas sur grands terrains : 6	Maisons en bande et villa-jardin : 30 Villas sur grands terrains : 20 Logements en plot semi-collectifs : 20 <b>Total Secteurs Sud : 70 logements</b> <b>Secteur Sud 1 : Environ 18 à 22 logements</b> <b>Secteur Sud 2 : Environ 18 à 22 logements</b> <b>Secteur Sud 3 : Environ 28 à 32 logements</b>
RECAPITULATIF SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE	
Maisons en bande et villa-jardin : 31 Villas sur grands terrains : 22 Logements en plot semi-collectifs : 20 <b>Total : 76 unités dont 19 logements locatifs sociaux (25%), 11 logements en PSLA et 15 logements en Accession à Prix modéré et 30 logements libres</b>	

La surface globale d'aménagement représente près de 5,7 ha, soit une densité comprise entre 10 et 15 logements à l'hectare (dans le respect des prescriptions du SCoT).

**L'organisation d'un schéma de voirie maillant chacun des ensembles urbains et structurant le secteur :**

Le schéma d'aménagement des coteaux à travers son plan de circulation, rend compte de l'exigence de ne pas créer une augmentation du trafic dans les zones déjà urbanisées. L'organisation de la voirie secondaire du secteur limite tout transit routier à travers les quartiers existants et à venir. Aucune liaison automobile inter-quartiers entre l'Avenue de Saint-Exupéry et l'Avenue de Suisse n'est possible dans le cadre des aménagements futurs.

S'agissant du Secteur Nord, il reste un îlot à réaliser qui s'organise autour d'une placette et se raccorde au tissu existant par une voirie secondaire plantée.

S'agissant du Secteur Sud, tout type de liaison, exceptées les liaisons piétonnières et cyclables, est interdit entre la zone UCb et la Rue Hélène Boucher. Ce secteur est organisé à partir de la RD35a en direction Nord/Sud et de deux ronds-points localisés au carrefour avec l'Avenue de Suisse et avec l'Avenue de l'Aéropostale. A partir de ce dernier rond-point, une voie en direction Est/Ouest dessert le reste du secteur sud. Ce maillage assurera une cohésion des secteurs urbanisés avec la voie structurante des coteaux (D35a) articulant la nouvelle urbanisation au centre-ville à travers les Avenues de Suisse et de Gleyze-vieille, notamment. Le chemin des Villas conservera son caractère de voie en impasse, depuis l'Avenue de Suisse jusqu'au N° 10 du chemin des Villas pour les besoins de desserte de la dernière maison du lotissement.

**La création d'espaces publics de qualité :**

Le schéma d'aménagement des coteaux valorise un axe vert piétonnier et cyclable servant de liaison inter-quartiers et de continuité des chemins vers les communes avoisinantes. Cet axe vert sera étudié de manière à limiter au maximum la circulation des véhicules deux-roues à moteur sur les chemins, tout en maintenant l'accès aux cycles et poussettes.

Une place publique a été créée dans le secteur sud pour jouer un rôle fédérateur entre les quartiers nouveaux et les quartiers déjà existants. Cette place se structure par de petits collectifs et constitue un pôle d'animation principal du secteur des coteaux.



Au sein des différents ensembles d'habitations des placettes seront organisées, constituant des lieux privilégiés pour la rencontre, les jeux...



Un réseau de chemins piétonniers et cyclables en partie déjà existant sera prolongé et assurera les liaisons avec les équipements et commerces localisés sur la partie Sud.



Le parc qui relie les deux secteurs d'urbanisation s'étend sur une surface globale de 7 hectares. Son aménagement comportera des plantations, un réseau de chemins piétonniers et cyclables. Il tiendra compte des perspectives remarquables existant vers l'Ouest.





OAP - Ramonville

Légende

- Eléments ponctuels**
- Aire de retournement
  - Principe de végétalisation
- Eléments linéaires**
- Haies et espaces de transition paysagère à créer
  - ← Voie de desserte locale
  - ↔ Voie de desserte locale
  - Voie de desserte locale
  - ⚡ Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- Eléments surfaciques**
- Secteur à dominante d'habitat individuel (maisons de ville)
  - Espace public et partagé végétal

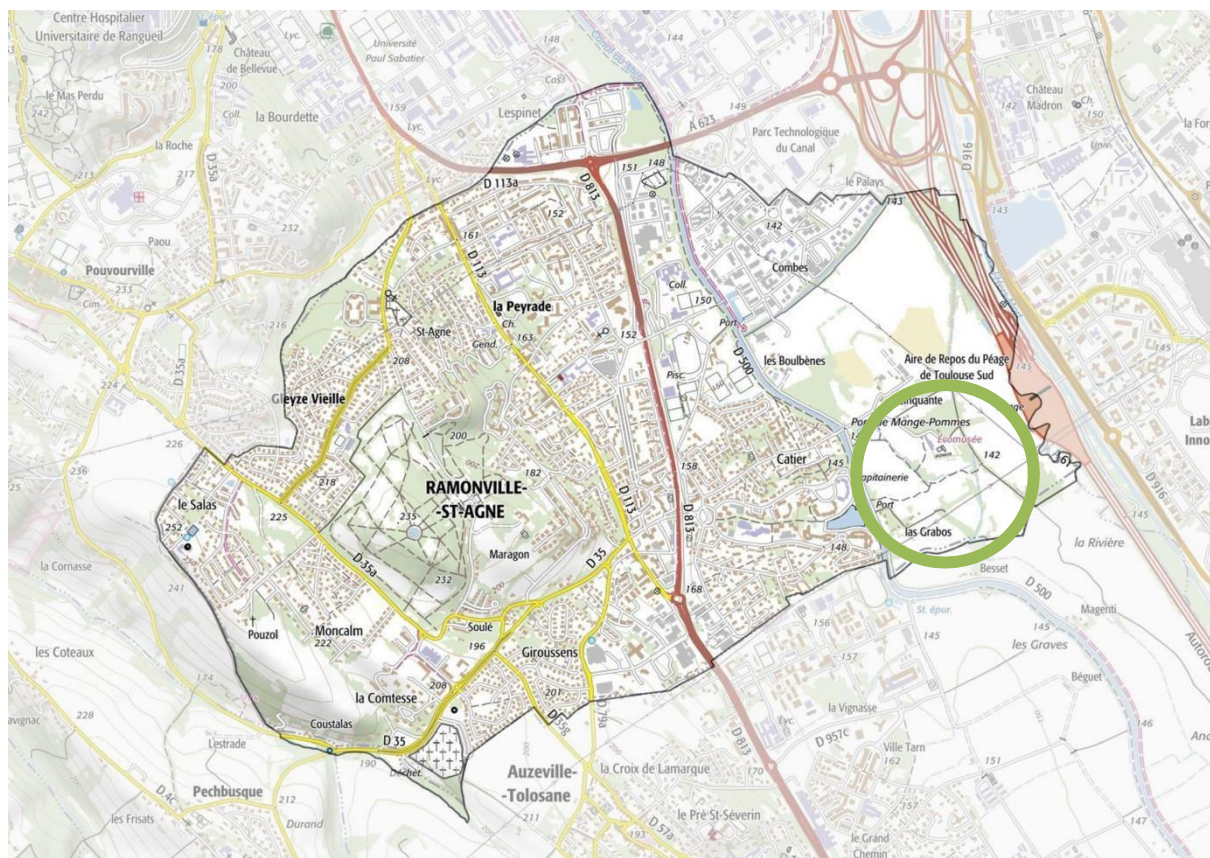
Commentaires :

Faible densité : Commune de Ramonville / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Parcelaire © BD Orléans / Institut National de l'Information Géographique et Forestière © / Réalisation: Citadis Conseil le 20.11.2019

# Chapitre 6 : Le parc de Cinquante

## I. Localisation

L'orientation d'aménagement et de programmation ci-dessous concerne les deux zones AUL matérialisées au document graphique à l'Est du Canal du Midi. Toutes deux ceinturent le parc de Cinquante. Le parc de cinquante constitue un ensemble de 17 ha de prairie et d'espaces verts, véritable poumon vert au cœur de la commune aménagé pour la détente et les activités de loisirs des administrés, habitants de l'agglomération et visiteurs. Il est accessible par le chemin de Mange-Pommes. Il comprend : une aire de jeux, une aire de pique-nique, une ferme pédagogique, un parcours santé, une piste de bicross et une piste de skate



## II. Les objectifs affichés

Les objectifs affichés dans le cadre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est de conforter la vocation de loisirs du secteur lié au Parc de Cinquante.

Bien que classée de façon générique dans les zones à urbaniser (AU), l'emprise de la zone AUL répond à plus proprement parler à un aménagement qu'à une urbanisation, du moins dans le sens commun. Dédié avant tout aux loisirs et aux activités récréatives, le secteur comprend quelques constructions à usage d'habitation existantes. Le secteur dispose d'un règlement permettant, pour

les bâtiments existants, les aménagements à l'intérieur du volume existant, sans changement d'affectation.

Si la raison principale qui avait amené à la création de la zone lors de l'élaboration du précédent document d'urbanisme est bien d'en garantir la vocation de loisirs, le fait de classer celle-ci en zone AU relève d'une logique foncière et de l'application du Droit de Prémption Urbain (D.P.U.).



### III. Projet et principes d'aménagement retenus

Les principes d'aménagement retenus sur le secteur du Parc de Cinquante sont les suivants :

Les capacités de stationnement :

- L'aire de stationnement existante est accessible depuis le chemin de Mange Pommes.

L'insertion paysagère du site :

- La municipalité souhaite conforter la vocation naturelle du site et valoriser le Parc de Cinquante. Cet espace vert récréatif, sportif et de loisirs constitue le « poumon vert » de la commune de Ramonville et du Sud Toulousain et a vocation à le rester.



**OAP - Ramonville**  
**Secteur : Parc de Cinquante**

**Légende**

Eléments linéaires

- > Voie de desserte locale
- - -> Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)

Eléments surfaciques

- ▨ Espace à dominante végétale

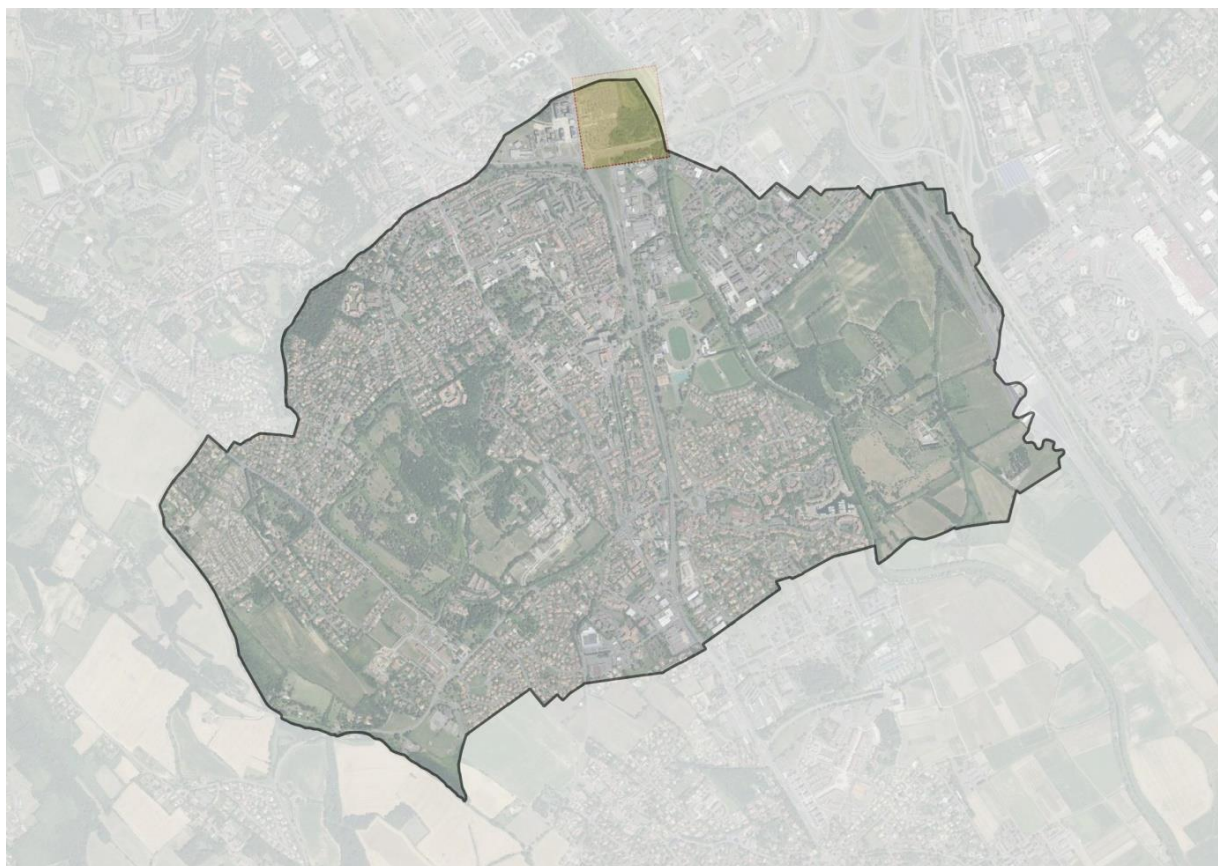
Commentaires :

Maire (forçage): Commune de Ramonville / Mésion: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo; BD-Parcelles; BD Ortho; Institut National de l'Information Géographique et Forestière; Réalisation: Citadis Conseil le 10.12.2019

# Chapitre 7 : Le métro

## I. Localisation

L'orientation d'aménagement et de programmation ci-dessous concerne une partie de l'emprise du parking du métro (terminus de la ligne B) et notamment l'espace compris entre l'Av. Pierre Georges Latécoère et l'Av. Flora Tristan. Elle comprend également le délaissé situé entre l'Av. Pierre Georges Latécoère, le Bd. François Mitterrand et la voie de bus en site propre.



## II. Les objectifs affichés

Les objectifs affichés dans le cadre de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation visent d'une part à affirmer la volonté communale d'augmenter à terme les capacités de stationnement sur le site du métro et d'autre part, à marquer l'intention d'organiser et d'optimiser les flux de circulation en direction de cet équipement structurant.

La fréquentation du métro sur la commune de Ramonville-Saint-Agne est toujours plus grandissante et est liée étroitement à la croissance pérenne que connaît l'agglomération toulousaine. Dans ces conditions, l'augmentation du trafic routier est inéluctable et les besoins de stationnement associés également. Pour cela, une vraie réflexion doit être menée entre les différents acteurs (collectivités, autorité organisatrice des transports et usagers) sur la localisation, la configuration des espaces de stationnement et leur capacité d'accueil.

Il s'agit par-là d'encourager des pratiques de déplacements plus respectueuses de l'environnement et conformes aux exigences du développement durable. La gestion intelligente du stationnement automobile constitue donc un enjeu environnemental mais aussi économique important pour les territoires. L'enjeu est de faire le meilleur usage du peu d'espace disponible en milieu urbain et de promouvoir une mobilité durable pour tous les usagers.



Notons par ailleurs, que ces ambitions doivent s'inscrire dans une réflexion plus large intégrant le projet de la 3<sup>ème</sup> ligne de métro (Connexion Ligne B) et les grandes orientations et objectifs poursuivis dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la Grande agglomération toulousaine.

### III. Projet et principes d'aménagement retenus

Les principes d'aménagement retenus sur le secteur du métro sont les suivants :

Les capacités de stationnement :

- La création d'un parking silo (P+r) sur une partie de l'emprise actuelle du métro permettant ainsi de tripler les capacités de stationnement, passant de 400 à 1200 places sur la même superficie.
- L'aménagement d'un parking souterrain sur les espaces délaissés compris entre l'Av. Pierre Georges Latécoère, le bd. François Mitterrand et la voie de bus en site propre.

L'organisation et l'optimisation de flux de circulation :

- L'accès au parking silo (P+r) pourra se faire directement depuis l'av. Pierre Georges Latécoère (depuis Labège-Innopôle), notamment en vue de décongestionner le giratoire situé sur la RD113A. La sortie se fera quant à elle uniquement par la rue Flora Tristan.
- L'accès au parking souterrain et la sortie s'opéreront uniquement par le bd. François Mitterrand.
- Afin de fluidifier les circulations entre ces deux espaces de stationnement, une connexion est envisagée en souterrain.

L'insertion paysagère du site :

- Au regard des économies de foncier opérées, des espaces publics / espaces verts devront être aménagés pour valoriser la qualité paysagère de l'une des principales entrées de ville de la commune et porte d'entrée de l'agglomération toulousaine.
- Ces espaces seront engazonnés et plantés et accompagneront les infrastructures routières (RD113A, rue Flora Tristan et le bd. François Mitterrand). Ils ont vocation à permettre une meilleure insertion du parking silo dans cet environnement urbain à dominante minérale.

La qualité architecturale :

- La conception du parking silo implanté en entrée de ville devra ainsi faire l'objet d'une performance architecturale, énergétique et environnementale.



OAP - Ramonville

Légende

Eléments ponctuels

- Hauteur indicative des bâtiments
- Aire de stationnement public
- Station de transport en commun
- Principe de végétalisation

- Aire de stationnement public souterrain

Eléments linéaires

- Front bâti
- Voie de desserte locale
- Voie de desserte souterraine
- Réseau de promenades et modes doux (piétons / cycles)
- Linéaire commercial à développer

Eléments surfaciques

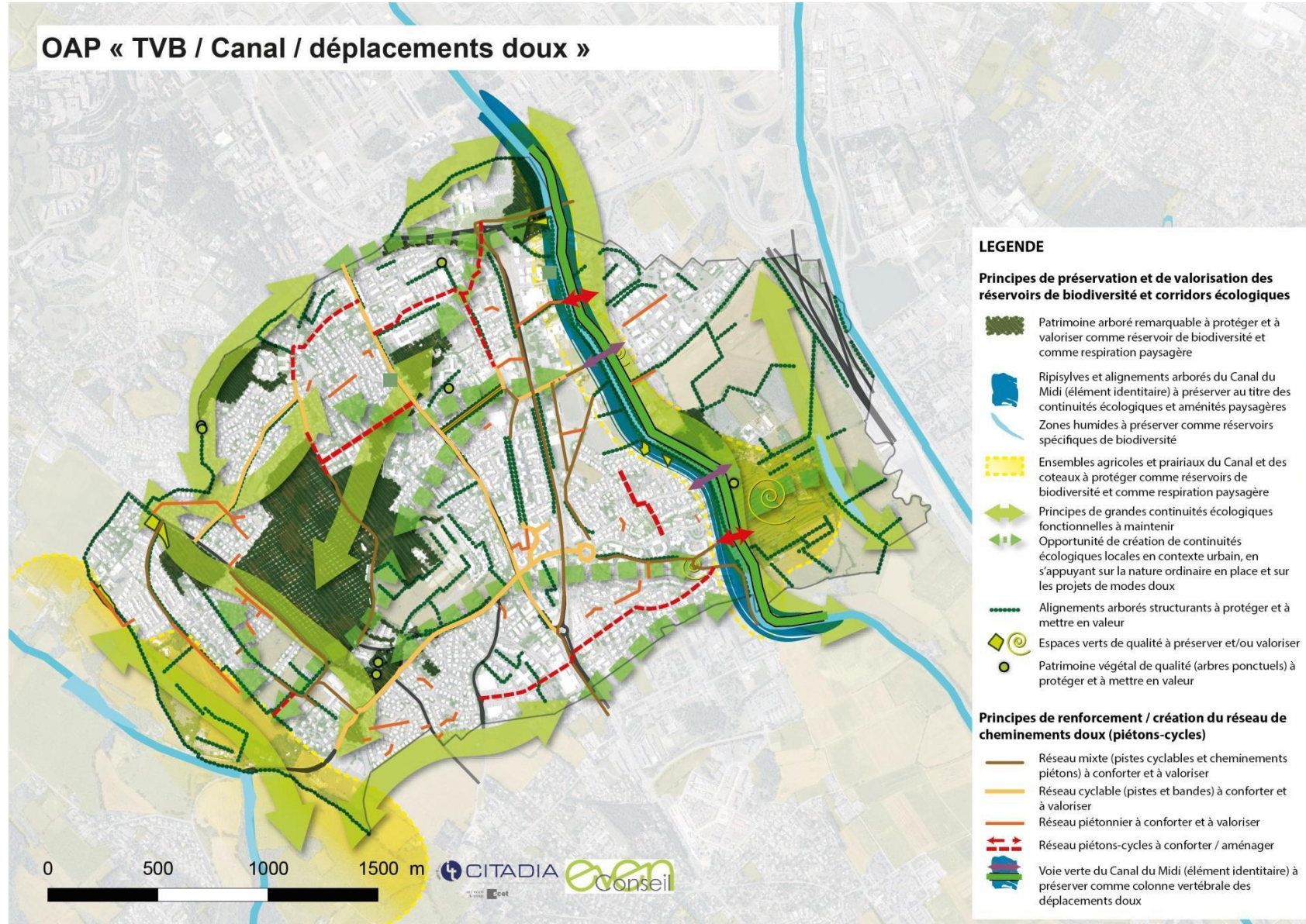
- Secteur d'équipements
- Espace public et partagé végétal
- Espace public et partagé minéral
- Espace à végétaliser

Commentaires :

Faible domage: Commune de Ramonville / Mission: Elaboration du PLU / Sources: BD Topo; BD Parcelaire; BD Orléans - Institut National de l'Information Géographique et Forestière; / Réalisation: Citadis Conseil le 15.11.2018

# Chapitre 8 : OAP TVB-Canal du Midi-déplacements doux

## OAP « TVB / Canal / déplacements doux »



### LEGENDE

#### Principes de préservation et de valorisation des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

- Patrimoine arboré remarquable à protéger et à valoriser comme réservoir de biodiversité et comme respiration paysagère
- Ripisylves et alignements arborés du Canal du Midi (élément identitaire) à préserver au titre des continuités écologiques et aménités paysagères
- Zones humides à préserver comme réservoirs spécifiques de biodiversité
- Ensembles agricoles et prairiaux du Canal et des coteaux à protéger comme réservoirs de biodiversité et comme respiration paysagère
- Principes de grandes continuités écologiques fonctionnelles à maintenir
- Opportunité de création de continuités écologiques locales en contexte urbain, en s'appuyant sur la nature ordinaire en place et sur les projets de modes doux
- Alignements arborés structurants à protéger et à mettre en valeur
- Espaces verts de qualité à préserver et/ou valoriser
- Patrimoine végétal de qualité (arbres ponctuels) à protéger et à mettre en valeur

#### Principes de renforcement / création du réseau de cheminements doux (piétons-cycles)

- Réseau mixte (pistes cyclables et cheminements piétons) à conforter et à valoriser
- Réseau cyclable (pistes et bandes) à conforter et à valoriser
- Réseau piétonnier à conforter et à valoriser
- Réseau piétons-cycles à conforter / aménager
- Voie verte du Canal du Midi (élément identitaire) à préserver comme colonne vertébrale des déplacements doux

0 500 1000 1500 m

## I. Localisation

L'orientation d'aménagement et de programmation « TVB / Canal / Déplacements doux » porte sur l'intégralité du territoire communal.



## II. Les objectifs affichés



Pour s'inscrire dans les nouvelles dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014 et afin de répondre concrètement aux grandes orientations fixées dans le PADD en matière d'environnement, de paysage et de cadre de vie, la commune de Ramonville-Saint-Agne a souhaité réaliser une OAP thématique axée sur les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, en cohérence avec la stratégie de déploiement des modes doux.



Les différents éléments structurants de l'environnement éco-paysager communal et notamment, ici, le Canal du Midi classé au patrimoine mondial de l'UNESCO, servent de support pour les actions de cette OAP-thématique.



La mise en valeur des continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors les reliant entre eux) est notamment traduite dans le PLU au plan de zonage par le biais d'outils règlementaires adaptés, générant une protection plus ou moins stricte, qui s'impose aux autorisations d'urbanisme selon un rapport de conformité (EBC, loi paysage, zonage spécifique, ...). L'intérêt et la plus-value de cette OAP-thématique est de renforcer la traduction règlementaire du zonage et du règlement du PLU par une approche de « projet », d'aménagement et de programmation, dont les principes sont à respecter selon un rapport de compatibilité.

## III. Projet et principes d'aménagement retenus

### 1. Principes de préservation et de valorisation des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

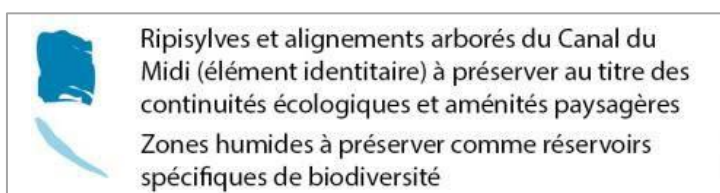


Patrimoine arboré remarquable à protéger et à valoriser comme réservoir de biodiversité et comme respiration paysagère

Le principe porté par l'OAP est de s'assurer que les projets de la commune viennent contribuer à la protection et/ou la valorisation des différents espaces boisés ainsi identifiés sur la cartographie schématique.

Sur le zonage, certains de ces espaces sont plus ou moins strictement protégés en tant que réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques (zone N, EBC, élément L.151-23). L'OAP ne remet pas en cause ces principes de protection.

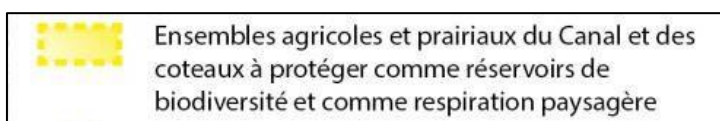
L'OAP identifie schématiquement des espaces boisés complémentaires qui ne font pas l'objet d'un zonage protecteur : ils sont notamment intégrés dans des zones urbaines, à urbaniser ou à vocation spécifique. Ces boisements qui portent une valeur patrimoniale (valeur écologique en milieu urbain, valeur paysagère etc) peuvent être le support de projets de développement tels que l'accueil d'activités récréatives ou constituer des écrans valorisant pour le cadre de vie de quartiers résidentiels ou d'affaires. Les projets d'urbanisme concernés par ces éléments doivent dans le principe mettre en œuvre des mesures visant à éviter de porter atteinte à l'intégrité de ces boisements, réduire les nuisances potentielles ou les compenser. Les projets ne doivent donc pas s'inscrire en contradiction avec le principe de mise en valeur porté par l'OAP-thématique.



L'OAP identifie globalement l'ensemble du réseau des cours d'eau, des boisements le long de ceux-ci (ripisylves) ainsi que les zones humides. Le principe porté par l'OAP est de s'assurer que les projets de la commune viennent contribuer à la protection et/ou la valorisation de la Trame Bleue ainsi identifiée sur la cartographie schématique.

Sur le zonage, certains de ces espaces sont plus ou moins strictement protégés en tant que réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques (zone N, élément L.151-23). L'OAP ne remet pas en cause ces principes de protection.

En dehors de ces zonages et prescriptions graphiques protecteurs, les projets envisagés ne doivent pas s'inscrire en contradiction manifeste avec le principe de préservation porté par l'OAP-thématique.

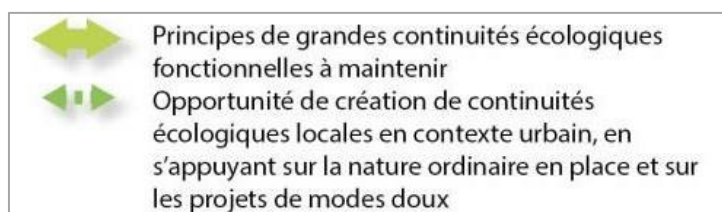


Le principe porté par l'OAP est de s'assurer que les projets de la commune viennent contribuer à la protection et/ou la valorisation des différents espaces de milieux ouverts ainsi identifiés sur la cartographie schématique, puisqu'ils génèrent des respirations dans le paysage et qu'ils abritent parfois des espèces patrimoniales protégées.

L'OAP identifie globalement l'ensemble des espaces prairiaux.

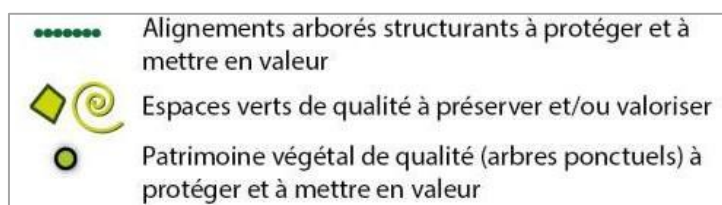
Sur le zonage, certains de ces espaces sont plus ou moins strictement protégés en tant que réservoirs de biodiversité ou de corridors écologiques (zone A, élément L.151-23). L'OAP ne remet pas en cause ces principes de protection et de gestion de la constructibilité.

En dehors des zonages stricts de protection, des espaces ouverts considérés comme prairiaux peuvent être le support de projets de développement tels que l'accueil d'activités récréatives ou économiques. Le principe de cette OAP consiste à demander à ce que de tels projets éventuels mettent en œuvre des mesures visant à ce que ces espaces de respiration soient intégrés comme des éléments de composition du projet et à ce que les projets ne viennent pas porter atteinte de manière préjudiciable à la qualité de ces milieux.



L'OAP identifie de manière schématique les principes de connexion entre les différents réservoirs de biodiversité. Parmi ces corridors, certains ont une réalité physique (continuité boisée, continuité de cours d'eau, continuité de prairie, ...). D'autres sont moins lisibles car sertis dans le tissu urbanisé (réseau fragmenté d'espaces verts urbains, de jardins etc) : ces corridors de principes sont donc théoriques et le fait de les révéler dans cette OAP consiste à mettre un coup de projecteur sur des continuités qui gagneraient à être renforcées ou créées.

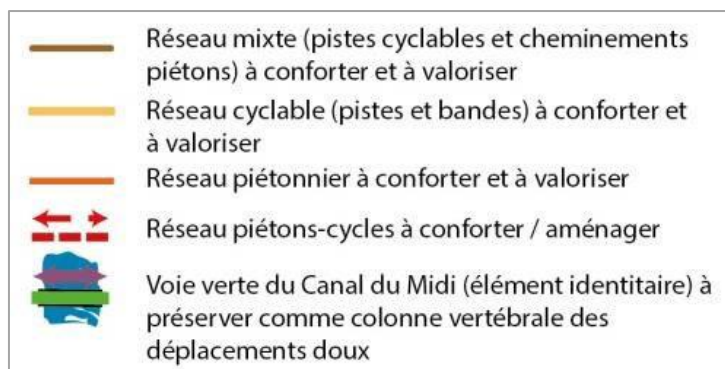
Le principe de l'OAP peut être traduit opérationnellement de diverses manières. Par exemple, l'aménagement de cheminements doux végétalisés ou d'espaces verts aussi bien publics que privés sont des moyens de redonner des fonctions à ces continuités écologiques en milieu urbain.



L'OAP localise schématiquement les différents alignements arborés, espaces verts et éléments du patrimoine végétal, dans la mesure où, quelque soit le degré de leur valeur écologique (écosystème à valeur patrimonial ou espace de nature ordinaire en ville), ces éléments contribuent à la Trame Verte urbaine et participe à l'ensemble du réseau des continuités écologiques de la commune.

Certains éléments sont protégés strictement au zonage (EBC, élément L.151-23). D'autres, considérés comme « ordinaires » ne font pas l'objet de restrictions particulières au zonage ou au règlement : ils sont toutefois à prendre en considération. Ainsi, les projets d'urbanisme concernés par ces éléments doivent, dans le principe, démontrer que des moyens sont mis en œuvre pour éviter de porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine arboré ordinaire, réduire les nuisances potentielles ou les compenser. Les projets peuvent contribuer à renforcer ces éléments en les considérant comme des composantes de l'aménagement, voire à les étoffer.

## 2. Principes de renforcement / création du réseau de cheminements doux (piétons-cycles)



L'intérêt de cette OAP-thématique réside particulièrement dans sa vision systémique : les continuités écologiques sont à relier aux déplacements doux et aux espaces d'activités de plein air, comme formant un tout, un système de « Nature en Ville ».

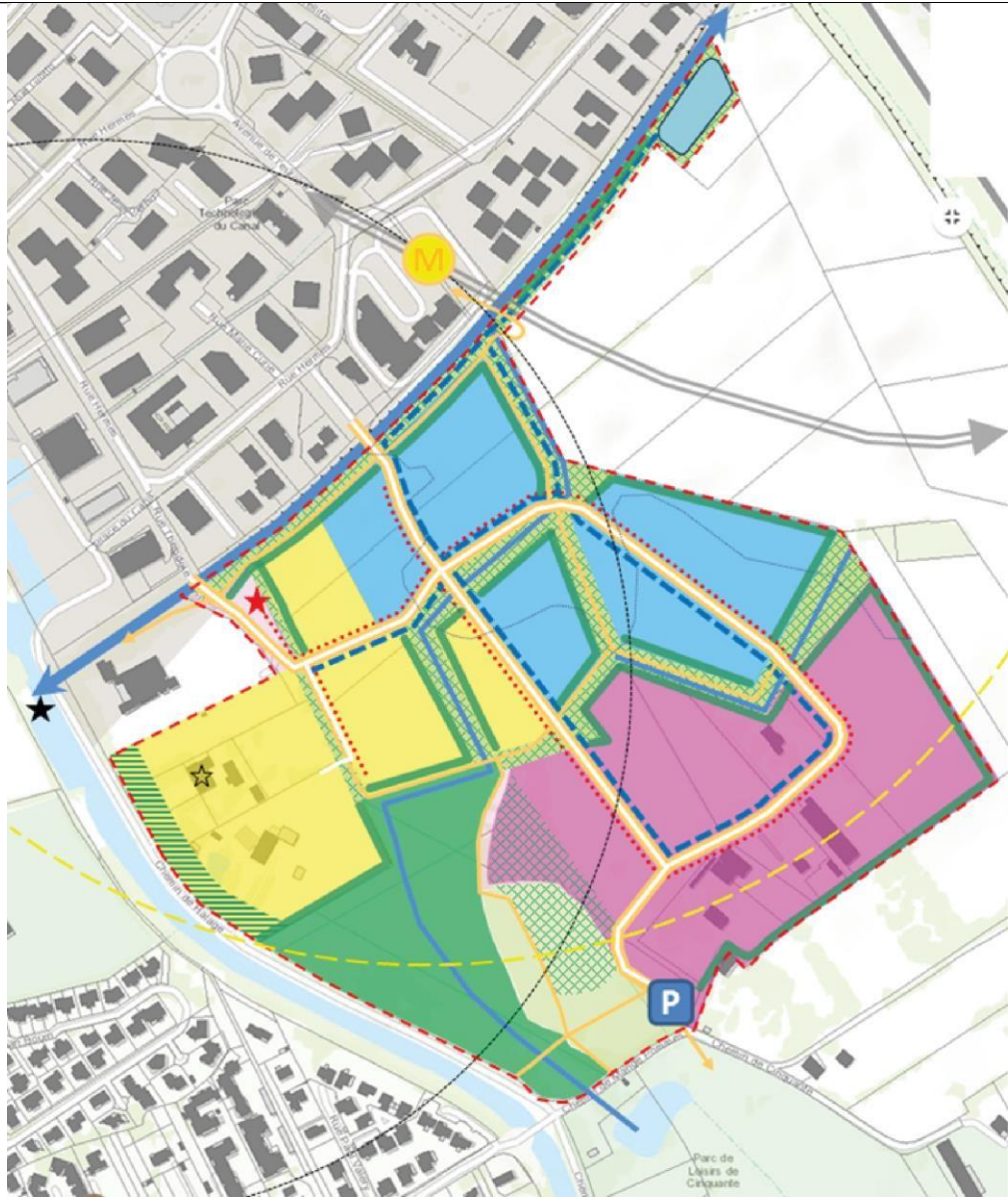
La commune de Ramonville-Saint-Agne est dotée d'un Schéma Directeur Piétons – Cycles qui matérialise les réseaux mixtes (piétons-cycles), les bandes cyclables, les réseaux piétonniers existants, les espaces de stationnement vélos, les arrêts de bus et le terminus de la ligne B du Métro.

Pour s'inscrire pleinement dans le Projet Mobilités 2020-2025-2030, la commune a précisé dans l'OAP ci-dessus les principes de cheminements doux à conforter et à créer pour assurer un maillage intégral du territoire. Ces principes concernent la poursuite du réseau doux existant et les projets de passerelles piétons-cycles sur le Canal du Midi pour assurer une transversalité des déplacements Est-Ouest.

Certains de ces principes de liaisons douces sont confortés par les OAP des zones AU et aussi par des Emplacements Réservés qui garantissent la maîtrise foncière publique parfois nécessaire à l'opérationnalité d'aménagements.

## Chapitre 9 : OAP – ZAC d’extension du Parc Technologique du Canal



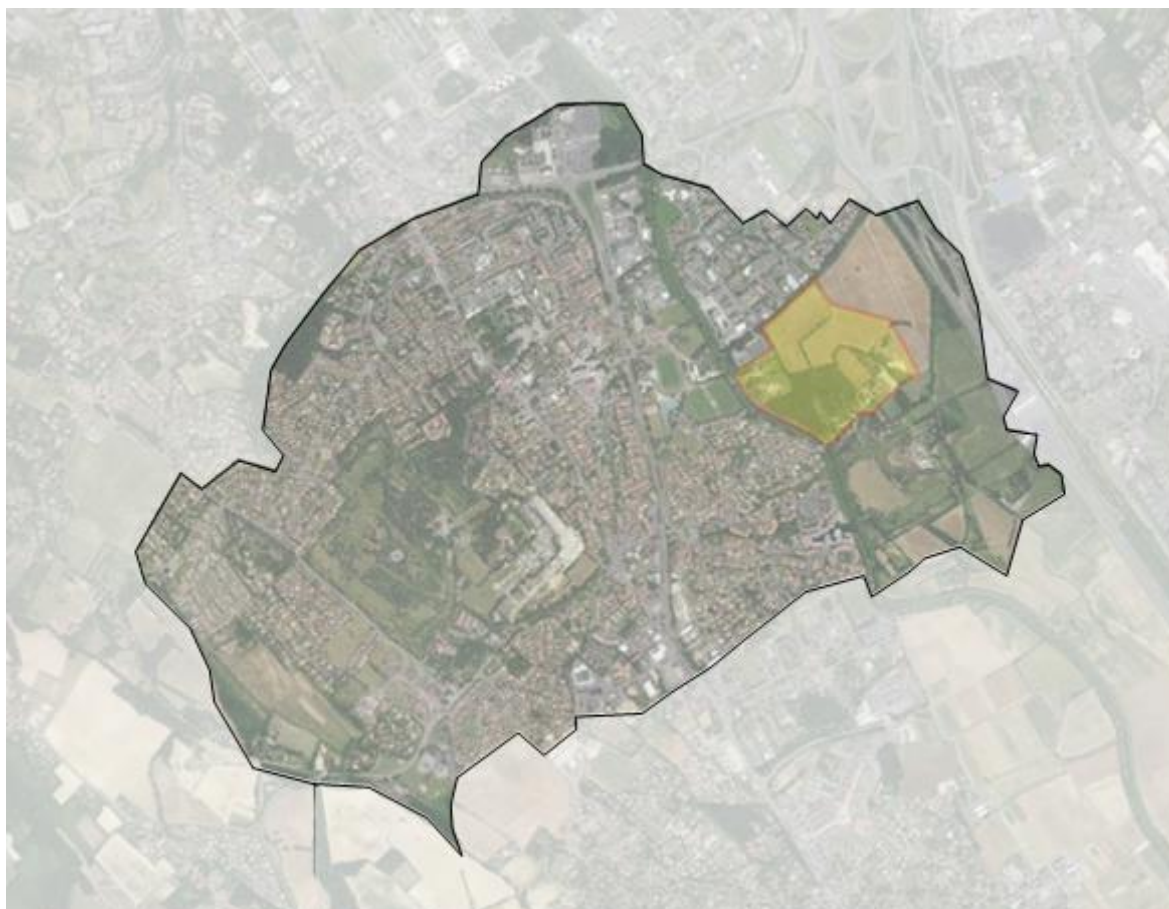


-  Périmètre
-  Dominante tertiaire
-  Dominante activités mixtes
-  Dominantes loisirs, services
-  Bois : espace de biodiversité
-  Espace de loisirs à conforter
-  Trame verte à renforcer
-  Recul Canal du Midi
-  Monument historique
-  Élément remarquable à valoriser
-  Périimètre de protection MH
-  Réseau de chaleur et de froid en cas d'extension du réseau
-  Centrale énergie
-  Voirie principale
-  Cheminements doux
-  Trame bleue à restaurer
-  Noues
-  Haies naturelles et ripisylves à reconstituer
-  Limite de prescriptions contre le risque inondation
-  Aire d'influence de la station PTC
-  Viaduc de la CLB
-  Stationnement public à organiser

0 100 m

## I. Localisation

Le périmètre de l'OAP de l'extension du Parc Technologique du Canal correspond au périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté. Ce périmètre reprend l'ensemble de la zone 1AUE.



## II. Les objectifs affichés

La présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) porte sur le projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'extension du Parc Technologique du Canal créé en 2014 par le Sicoval.

L'extension du Parc Technologique du Canal a pour vocation l'accueil de nouvelles entreprises et de services sur ce secteur dédié à l'activité économique. En continuité du Parc Technologique, son extension cible préférentiellement les métiers de l'ingénierie et du service aux entreprises, ainsi que des activités artisanales ou industrielles à haute valeur ajoutée. La programmation intégrera une part conséquente d'entreprises de l'Economie Sociale et Solidaire. Dans l'objectif de renforcer la mixité fonctionnelle du secteur, l'extension du parc du Canal prévoit l'implantation de services aux entreprises et aux salariés, de la restauration, de l'hébergement ainsi qu'une offre de loisirs récréatifs. Cette programmation vient en cohérence des orientations d'aménagement retenues dans l'OAP du Parc de Cinquante en favorisant une transition entre un secteur d'activités et de service et un secteur de loisir.

Le projet d'extension s'inscrit dans une démarche d'aménagement durable du territoire. Il s'appuie sur le développement des mobilités alternatives grâce à sa proximité avec la future station de métro « Parc du Canal » de la Connexion Ligne B et au développement des cheminements dédiés aux modes actifs. Sur le volet environnemental, l'aménagement des parcelles intègre des mesures pour la préservation des zones à fort enjeux environnementaux (trames vertes et bleues).

Cette OAP vient préciser la stratégie d'aménagement d'ensemble du secteur est de la commune, en cohérence avec les orientations communales du secteur.

### III. Projet et principes d'aménagement retenus

L'opération d'aménagement porte sur un périmètre de 27 ha, constitué d'une zone destinée à l'urbanisation et à l'accueil d'activités économiques de 17 ha et d'espaces naturels qui s'étendent sur 10 ha. Ces derniers regroupent un espace boisé situé en bordure du Canal du Midi, des alignements d'arbres et des haies aux vocations paysagères et environnementales ainsi qu'un réseau hydraulique s'appuyant sur le ruisseau du Palays et un fossé joignant le secteur du Parc de Cinquante au Palays.

Le périmètre comporte sept unités foncières urbanisées. Le projet du parc du Canal permet le renouvellement urbain de ces parcelles dans un objectif de densification et d'optimisation foncière.

Le projet de l'extension du Parc Technologique du Canal prévoit l'arrivée de 2700 emplois sur le site, principalement ciblés vers les métiers de l'ingénierie, du service aux entreprises et d'artisanat. Dans une logique de mixité fonctionnelle, le site s'ouvrira également aux activités récréatives et de loisirs, aux commerces et services de proximité, à l'hôtellerie et la restauration. Un quart des entreprises appartiendra au secteur de l'Economie Sociale et Solidaire.

La mise en œuvre du projet se déroule en 2 phases.

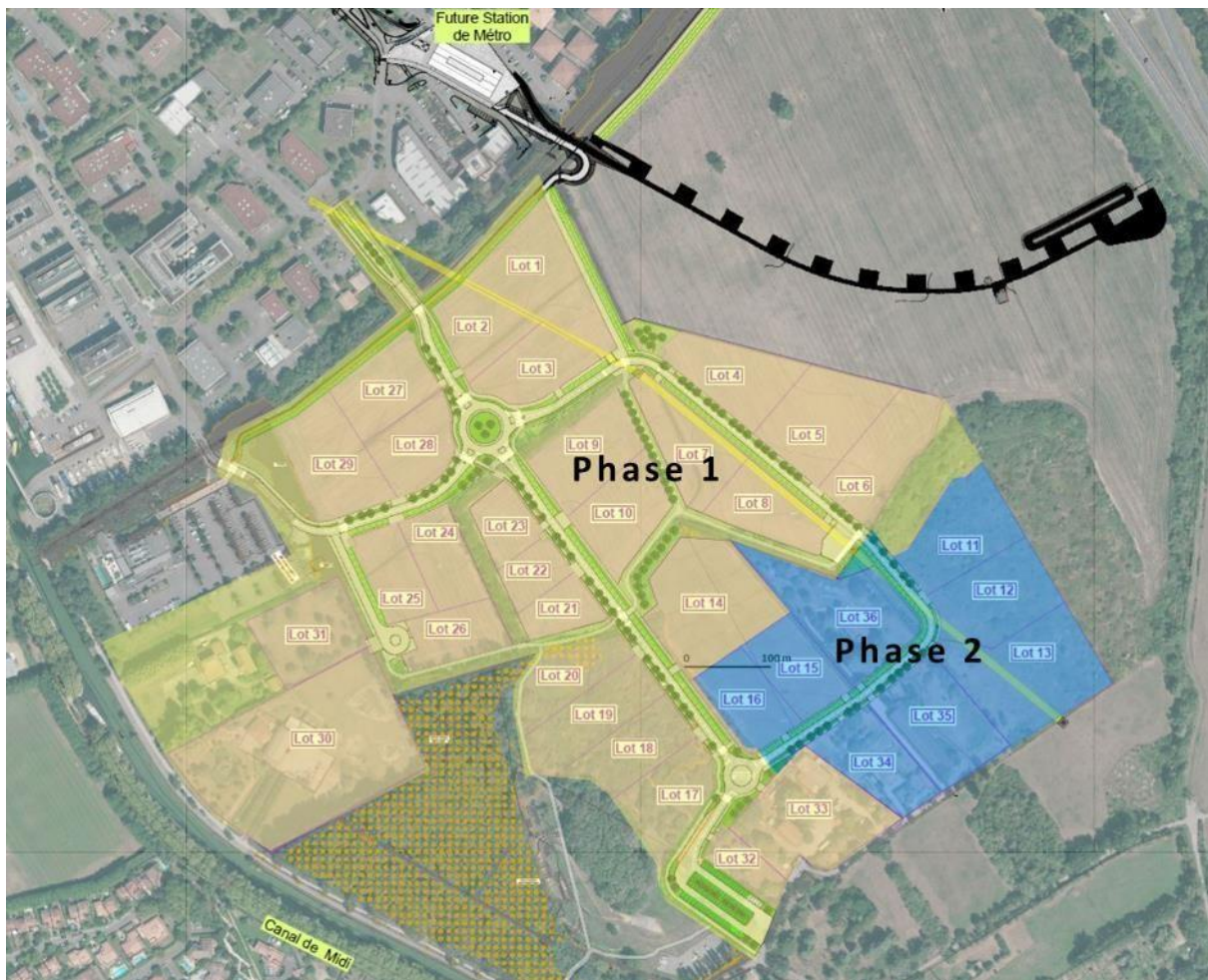
- La 1<sup>ère</sup> phase comprend la réalisation des espaces publics sur les axes primaires et secondaires, l'amorce de la voirie tertiaire et le réaménagement du parking au sud du périmètre. Cette phase permet la desserte de 28 lots.  
Les constructions nouvelles seront réparties sur les lots desservis au regard de la destination du projet, le volume de surface de plancher nécessaire à l'activité, et les contraintes propres au projet de construction. En phase 1, tous les secteurs (tertiaire, activités, loisirs) seront desservis, favorisant la mixité fonctionnelle du parc du Canal.

La réalisation de la première phase est prévue en 2025.

- La 2<sup>ème</sup> phase comprend la réalisation des espaces publics du bouclage de la voirie secondaire, desservant des parcelles actuellement bâties. Cette phase permet la desserte de 8 lots. Cette phase sera réalisée à la condition d'une opportunité de mutation et de densification des parcelles bâties.

La réalisation de la 2<sup>ème</sup> phase est prévue à l'horizon 2030.

#### *Phasage de l'opération d'aménagement du parc du Canal*



## **IV. Les principales caractéristiques du projet proposé**

### *1. Insertion architecturale, urbaine et paysagère*

L'extension du Parc du Canal est conçue en continuité du parc existant. Apprécié pour son cadre paysager et sa structure urbaine de campus, l'extension en reprend l'aménagement urbain,

architectural et paysager, tout en recherchant une rationalisation de la consommation du foncier et de l'artificialisation des sols.

Les constructions devront respecter le Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales qui a pour objectif d'assurer une harmonie à l'échelle du Parc du Canal.

Les constructions nouvelles réalisées sous le régime de la ZAC devront respecter les préconisations établies par les fiches de lot – annexées au Cahier des Charges de Cession de Terrain – pour l'obtention des autorisations d'urbanisme.

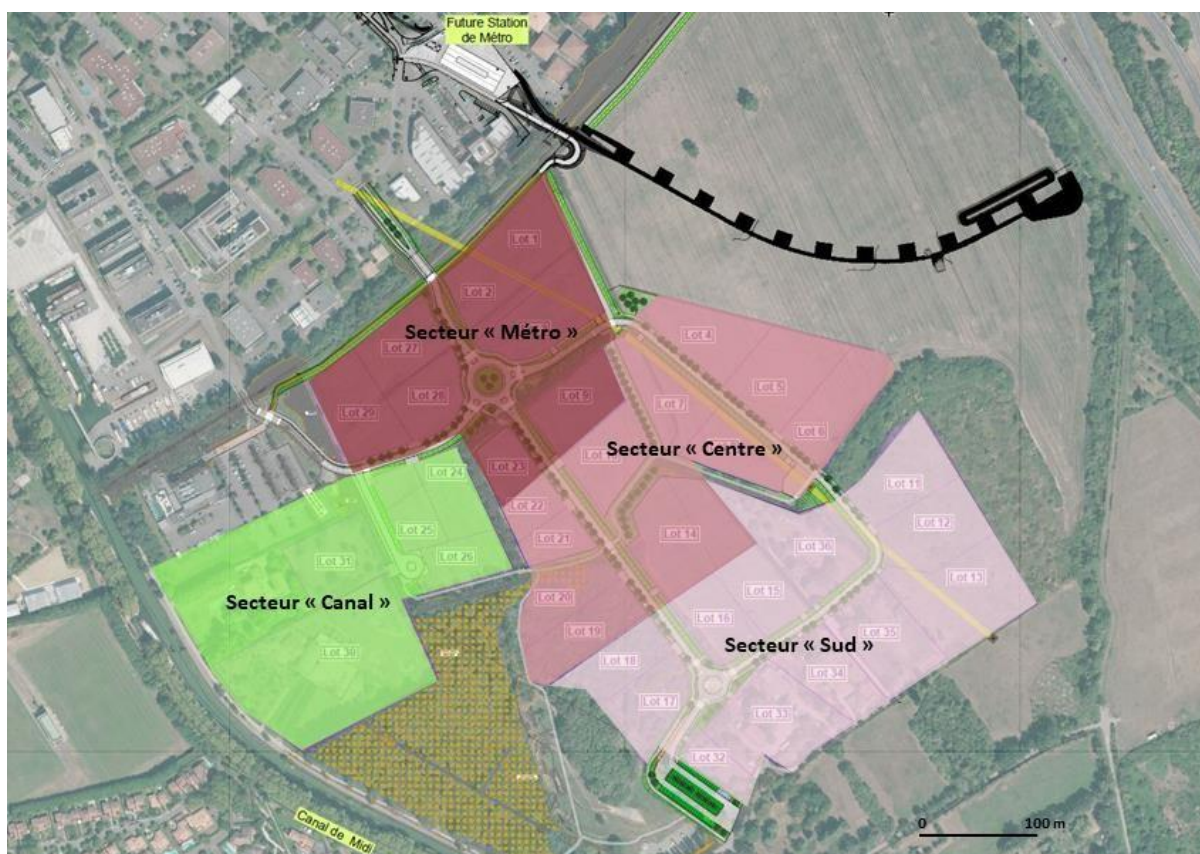
### **Hauteur des constructions – principes de composition urbaine**

L'objectif est d'organiser une variation des hauteurs de manière à s'inscrire en continuité du Parc Technologique du Canal d'une part, et d'amorcer une transition douce vers le Canal du Midi et le Parc de 50.

Un gradient de densité sera observé à l'échelle du site ; les lots au nord, les plus proches de la station de métro et du ruisseau du Palays revêtiront un caractère plus urbain et plus dense que les lots au sud, à proximité du bois et du Parc de 50.

Les hauteurs préconisées doivent tenir compte de la nature de la destination de la construction :

- Les bâtiments à destination tertiaire doivent favoriser les hauteurs maximales autorisées
- Les bâtiments à destination artisanale ou d'activité doivent rechercher à minimiser leur emprise au sol dans la limite des restrictions techniques qui leur sont imposées (hangar, zone d'atelier, livraison en rez-de-chaussée et zones de bureaux en étage)



Secteur – destination privilégiée	Hauteur minimale préconisée	Hauteur maximale préconisée
Secteur « métro » - Tertiaire	R+3	R+4
Secteur « centre » - Tertiaire / Activité	R+2	R+4
Secteur « sud » - Activité	R+1	R+3
Secteur « Canal » - Loisirs / Services	R+1	R+3

### **Implantations des constructions, traitement des limites séparatives, clôtures**

Les bandes de recul devront être traitées par un aménagement paysager de qualité. En aucun cas la bande de recul en façade principale ne peut servir d'aire de stationnement.

De manière générale, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales devra prendre en compte le contexte dans lequel la construction s'inscrit. Il s'agira de ménager des perméabilités, les vues et l'ensoleillement.

Afin de s'inscrire en continuité du traitement paysager qualitatif de la zone, il sera recherché un aménagement paysager qualitatif des limites séparatives sans clôture.

La bande de recul de 10m devra être aménagée de sorte à limiter l'accès au lot, sans pour autant créer une limite infranchissable. Cette interface favorisera les vues dégagées sur les espaces paysagers depuis les espaces circulés, type saut de loup, pelouse, haie...

Si les clôtures s'avèrent nécessaires pour des contraintes de gardiennage, elles doivent être constituées :

- prioritairement de haies vives ;
- à défaut de grilles ajourées doublées de haies vives.

Dans tous les cas, elles devront être perméables à la petite faune et respecter les dispositions relatives au risque inondation.

#### *Exemples de traitement paysager en limite d'emprise publique*



#### *Ambiances attendues*

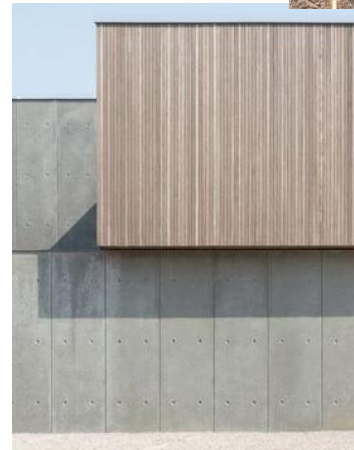




### **Façades, couleurs et matériaux**

- Les façades actives en rez-de-chaussée doivent être aménagées en tant que façades principales, et orientées sur la rue.
- Les façades secondaires devront présenter une qualité architecturale et s'intégrer à l'ensemble tant dans leur composition que dans leur matérialité.
- Le choix des matériaux devra faire écho au contexte proche, aux colorimétries avoisinantes, aux couleurs et aux teintes naturelles.
- Les couleurs criardes sont proscrites.

*Exemples de traitement des façades et matériaux attendus*



## Traitement paysager des abords du Canal du Midi

Le Canal du Midi, classé à l'UNESCO, est l'élément majeur qui caractérise l'ambiance paysagère du site.

- Les espaces urbanisés situés le long du Canal du Midi dans la zone dégagée par la marge de recul doivent être traités avec un aménagement paysager qualitatif. Cet aménagement doit renforcer la lisibilité du Canal en prolongeant la séquence arborée du bois. La plantation d'arbres de haute tige doit participer à la qualité paysagère du site et à limiter les co-visibilités.
- Les accès principaux aux parcelles en limite du Canal du Midi doivent se faire par les voiries internes du parc du Canal. Des accès secondaires uniquement dédiés aux modes actifs pourront être aménagés sur le chemin de halage. Des perméabilités entre le chemin de halage et le cœur de la ZAC doivent être recherchés dans l'aménagement des lots en bordure du Canal.
- Le traitement architectural et paysager des lots du secteur « Canal » devra être particulièrement qualitatif. Dans l'objectif de limiter les co-visibilités et afin de s'inscrire à l'échelle du grand paysage, il est préconisé que les bâtiments ne dépassent pas le R+3.
- Le bois est un espace de biodiversité qui participe à la qualité paysagère et environnementale du site. Aucun aménagement de nature à dénaturer le site n'y est possible. Seul le skate-park et les équipements communaux sont accessibles au public.

## *2. Mixité fonctionnelle et sociale*

Le projet de l'extension du Parc Technologique est conçu en grande partie comme un parc d'activités en continuité du Parc existant. Majoritairement fréquenté par des actifs, le lieu a également vocation à s'ouvrir vers des usages diversifiés à destination des visiteurs et des habitants notamment en soirée et le week-end. A ce titre, il est recherché une programmation mixte qui offre un cadre de vie qualitatif à l'ensemble des usagers :

- Tertiaire, avec une orientation privilégiée sur les métiers de l'ingénierie autour des filières du spatial, du satellitaire et du service aux entreprises.
- Activités mixtes, artisanat, soft industrie, permettant une implantation d'entreprises tournées vers l'économie circulaire, les services à la personne, le conditionnement, le prototypage, maintenance d'équipement, agriculture urbaine...
- Commerces et services de proximité au plus proche de la station de métro pour répondre aux besoins des usagers de la zone en limitant les déplacements du quotidien.
- Hôtellerie avec une offre différenciante permettant de répondre à la diversité des clientèles : clientèle d'affaire en semaine (en déplacement dans les entreprises de la zone) et clientèle loisir le week-end et pendant les vacances : séjours sur l'agglomération, itinérances à vélo ou fluviale sur le Canal du Midi...
- Restauration pour générer une attractivité sur la zone, en semaine et le week-end. L'offre sera orientée pour répondre à la diversité des usagers : actifs, visiteurs, habitants.
- Activités de loisir, récréatives et sportives tournées vers un public varié : les actifs en semaine et le midi, les visiteurs et résidents le week-end et en soirée.

Le parc du Canal accueillera des activités issues de l'Economie Sociale et Solidaire. Celles-ci devront s'inscrire dans la programmation envisagée, et participer à la mixité fonctionnelle du site.

L'espace de loisir composé du skate-park et de la piste de bicross s'inscrit en continuité du parc de loisir de 50. En continuité de sa vocation actuelle, cet espace convivial permet l'animation du site en soirée et le week-end notamment.

### *3. Qualité environnementale et prévention des risques*

Le bénéficiaire de l'autorisation de construire se rapportera au Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementale pour la qualité environnementale et la prévention des risques.




#### **Qualité environnementale**

Afin d'assurer une qualité environnementale des projets de construction, la présence d'un écologue à l'équipe de maîtrise d'œuvre est fortement recommandée, afin d'accompagner l'aménagement dans les différentes étapes pour assurer le bon respect des mesures environnementales en phase chantier (DCE, VISA, AOR etc.). La gestion des espaces publics sera assurée par le Sicoval. Un plan de gestion pourra être fait pour définir les modalités d'entretien et de suivi (mode d'entretien, contrôle de l'absence d'EEE, suivi des plantations, etc).

Le bénéficiaire de l'autorisation de construire devra justifier des mesures prises en faveur de la biodiversité et du respect de l'environnement.

- La conception des espaces naturels et paysagers doit permettre une gestion et un entretien avec l'absence totale d'utilisation de produit phytosanitaire et de tout produit polluant susceptible d'impacter négativement le milieu ;
- Face aux espaces verts, les vitrages doivent être choisis de manière à éviter la transparence et la réflexion ;
- L'installation d'abris ou de gîtes artificiels pour la faune au droit du bâtiment sera recherchée ;
  - Tels que des nichoirs (3 par hectare pour les mésanges charbonnières, 3 pour 27 hectares pour le pic vert, 3 pour 10 hectares pour le pic épeiche), des gîtes arboricoles (10 et 5 gîtes universels pour chiroptères et autres espèces), des structures rocheuses et aménagement pierriers, et des nichoirs à insectes ;
- Le choix des végétaux doit s'appuyer sur la filière « végétal local ».
- Les espaces inclus dans une bande de 5m de part et d'autre des fossés et des limites de fond de parcelles sont soumis à une mesure de compensation environnementale. A ce titre, l'aménagement de ces espaces doit permettre de compléter et de diversifier la mosaïque d'habitats naturels. La mesure comprend la création ou la restauration de haies, ripisylves, fourrés, bosquets...



-  Reconstitution haies humides
-  Reconstitution haies naturelles
-  Boisement conservé

Les aménagements paysagers doivent être à forte valeur ajoutée pour la biodiversité.

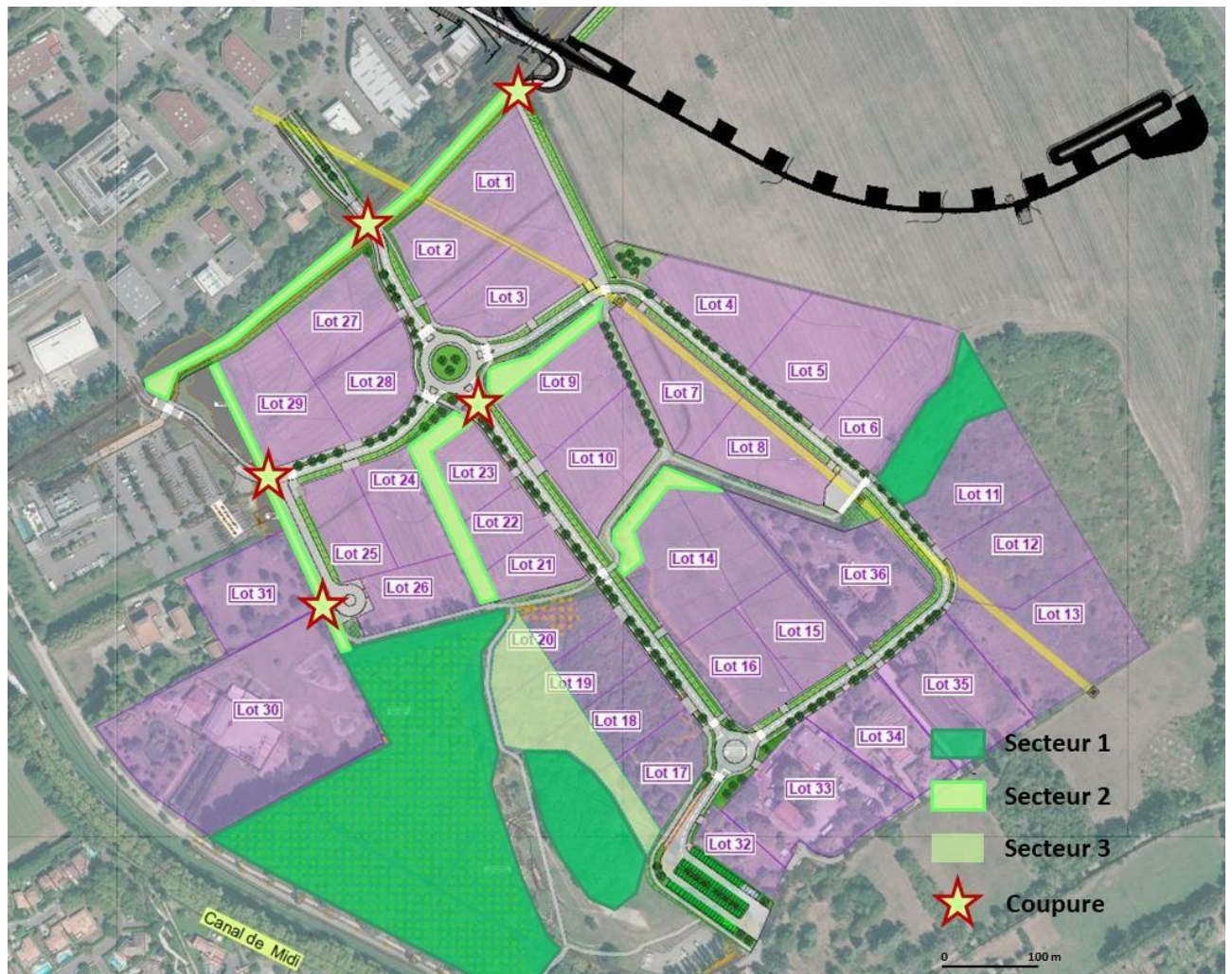
- Le bénéficiaire de l'autorisation de construire se rapportera à la palette végétale du Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales dans le choix des essences. Cette palette est spécifiquement adaptée aux milieux présents sur le site du parc du Canal. La palette « zone humide » est à utiliser sur les fonds de lots à proximité des fossés et secteurs de zone humide.
- Il s'assurera d'une prise en considération de la flore messicole, des pollinisateurs ainsi que des espèces d'odonates identifiées comme prioritaires dans le Plan National d'Actions dans les changements de pratiques culturelles.

#### **Protection de la trame verte et bleue**

Les espaces à forts enjeux environnementaux qui constituent l'armature de la trame verte et bleue sont aménagés et gérés de sorte à les préserver.

- Secteur 1 : Le bois et une zone à enjeu au nord-est, destinée à la restauration d'une zone humide et à l'accueil d'une population d'amphibiens font l'objet d'une non intervention et d'un maintien en l'état des espaces.
- Secteur 2 : Les haies, alignements, fossés constitutifs de la trame verte et bleue sont renforcés, avec élargissement du corridor concerné et plantation.

- Secteur 3 : Le boisement présent sur les fonds des lots 17 à 20 devra être préservé et revalorisé sur les plans écologiques et paysagers. L'emprise de ce secteur n'est pas constructible.
- Les coupures ponctuelles de la trame verte et bleue sont réduites à leur strict minimum. La transparence hydraulique est conservée et leurs abords sont végétalisés.



### Gestion des eaux pluviales

A l'échelle de la parcelle, la conception du bâti et l'aménagement doit être conçu de sorte à limiter au maximum l'imperméabilisation du sol, via l'utilisation de matériaux perméable et le respect du Coefficient de Biotope par Surface. Ces aménagements doivent participer à limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif. Les systèmes de gestion à ciel ouvert seront privilégiés.

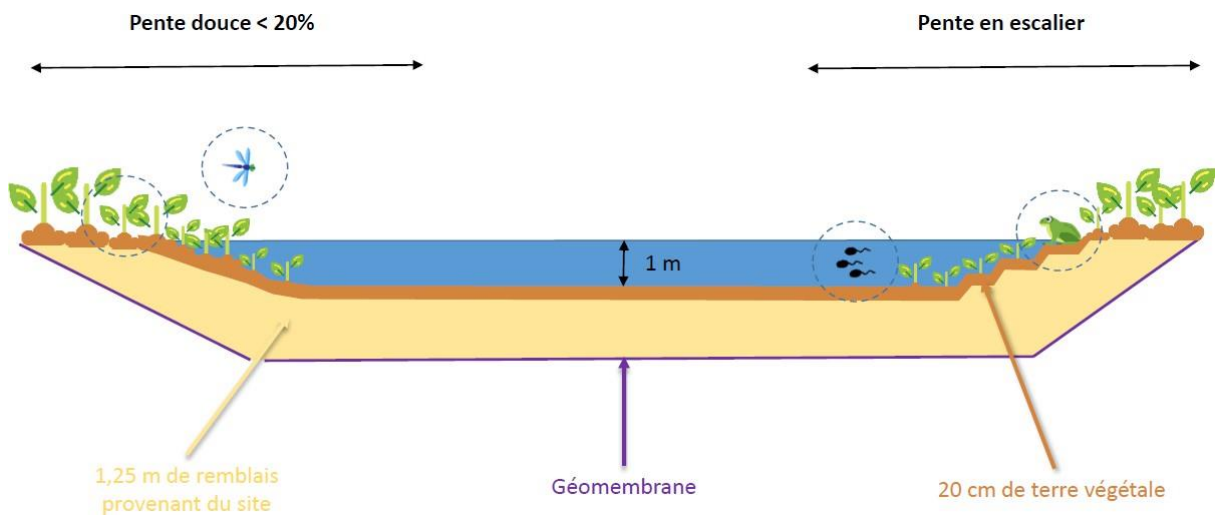
A l'échelle du projet, les eaux pluviales sont collectées par un réseau de noues raccordé à l'ensemble des lots. Le rejet des eaux pluviales se fait dans le ruisseau du Palays via un bassin de rétention situé en aval du réseau.

Compte tenu de la hauteur élevée de la nappe, les noues et le bassin ne permettront pas l'infiltration des eaux. La dépollution se fera par décantation dans le bassin de rétention.

Pour rendre le bassin de rétention source de biodiversité, plusieurs principes sont appliqués :

- Une ou plusieurs berges sont en pente douce (< 20 %) ou en marche d'escalier afin de faciliter l'entretien, permettre le développement et la végétation et éviter les pièges pour la faune ;
- Le développement de la flore spontanée est encouragé en favorisant la colonisation naturelle sur tout ou partie de l'ouvrage ;
- Le choix des plantations doit se porter sur des essences locales adaptées au sol ;
- Les principes de gestion différenciée s'appliquent sur les abords de l'ouvrage.

### Principe d'aménagement du bassin de rétention



### Exemples de traitements paysagers de noues et bassin de rétention



### **Sobriété énergétique**

Dans l'objectif de favoriser la réduction des besoins énergétiques et le développement des énergies renouvelables et de récupération, les bâtiments doivent bénéficier d'une conception bioclimatique. Celle-ci devra notamment :

- favoriser la conception de bâtiment passifs afin de réduire les besoins en énergie ;
- maximiser les apports solaires et la ventilation naturelle.

Dans l'éventualité d'une extension du réseau de chaleur urbain « Plaine Campus » permettant l'alimentation de la ZAC, le raccordement au réseau de chaud et de froid serait réalisé pour tout projet de construction.

Les bâtiments devront répondre à leurs besoins en électricité en maximisant l'utilisation des énergies renouvelables.

### **Sobriété carbone**

Dans l'objectif d'atteindre les émissions carbone, les émissions de gaz à effet de serre doivent être minimisés sur tout le cycle de vie du bâtiment :

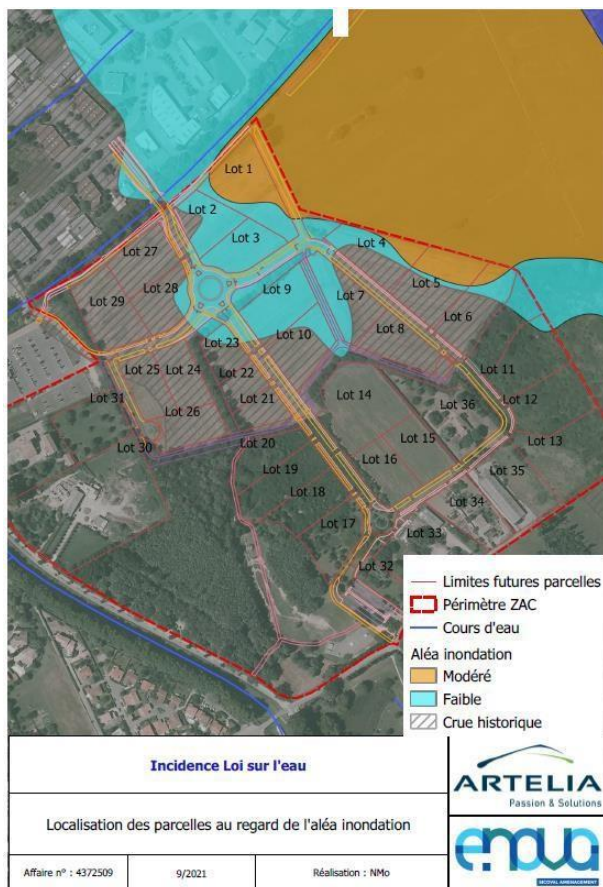
- l'utilisation de matériaux biosourcés est à privilégier ;
- les choix d'approvisionnement énergétiques doivent maximiser les énergies renouvelables et de récupération.

### **Prévention des risques**

Le site du parc du Canal est soumis au risque inondation en aléa faible à moyen dans son secteur nord. A ce titre, et afin d'inscrire le projet dans son environnement et intégrer la gestion du risque, la conception des constructions respectera les principes suivants :

- Proposer une urbanisation résiliente prenant en compte le cycle de l'eau ;
- Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et préférentiellement à ciel ouvert avec un rejet au niveau du terrain naturel ;
- Maximiser les espaces de pleine terre et limiter l'imperméabilisation des sols au niveau des circulations et aire de stationnement.
- Pour les constructions en zone d'aléa faible et modéré du PPRI, le niveau de plancher devra être supérieur à la cote 142.3 NGF, soit a minima à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Pour ce faire, la construction sur pilotis sera retenue afin de conserver une transparence hydraulique. Les remblais devront être limités au strict nécessaire. Lorsque la configuration du lot le permet, l'implantation du bâtiment devra se faire obligatoirement hors zone d'aléa faible à modéré.

- Pour les constructions en zone de crue historique, le premier plancher devra être surélevé d'au moins 30 cm par rapport au terrain naturel. Les remblais en zone inondable seront limités au strict nécessaire.



Le PPRi s'impose réglementairement au projet ; les futurs permis de construire devront s'y conformer. Des fiches spécifiques seront établies pour les lots les plus exposés aux inondations. De plus, le stockage de remblais sera interdit durant le chantier

Pour réduire l'impact sur la zone inondable, les voiries devront être conçues de sorte à équilibrer les déblais/remblais dans la zone inondable.

### Prévention contre les nuisances sonores

Afin de créer un environnement favorable au bien-être et aux conditions de travail, des mesures de prévention contre les nuisances sonores seront prises pour les bâtiments affectés par le bruit des infrastructures de transport.

- Les façades directement exposées doivent être protégées (mur végétal, double peau...);
- Pour les bâtiments les plus proches de l'Autoroute A61, des façades calmes avec orientation choisie seront créées.

### Qualité de l'air

L'autoroute est un émetteur majeur de polluants gazeux et particules fines dont il faut protéger les bâtiments exposés. L'aération joue un rôle majeur dans la lutte contre ces polluants.

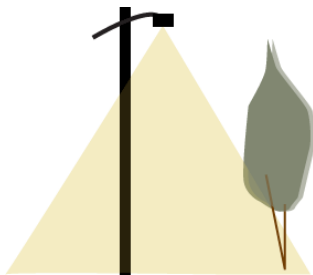
- Les ouvrants doivent bénéficier d'entrée d'air suffisantes ou de systèmes de ventilation mécanique doivent être installés en cas de défaut ou insuffisance d'aération
- La conception privilégiera les bâtiments traversants afin de favoriser la ventilation naturelle tout en diminuant les pics de chaleur.

## Eclairage des espaces publics et pollution lumineuse

Afin de gérer la pollution lumineuse trois grands principes sont à respecter :

- Les lampadaires doivent éclairer en direction du sol sous une ligne horizontale (pas plus de 4% de lumière au-dessus de la ligne horizontale). Les éclairages ne doivent pas se trouver proches des éléments naturels (arbres, bosquets) et ne jamais les éclairer.
- La mise en place d'éclairage à détecteur sera favorisée.
- La lumière jaune sera privilégiée, avec une température de couleur inférieure à 3000 K voire 2400 K.
- La technique d'éclairage sera de type LED afin de limiter la consommation énergétique.

*Principe d'éclairage vers le sol*



## *4. Besoins en matière de stationnement*

### Organisation du stationnement sur l'unité foncière

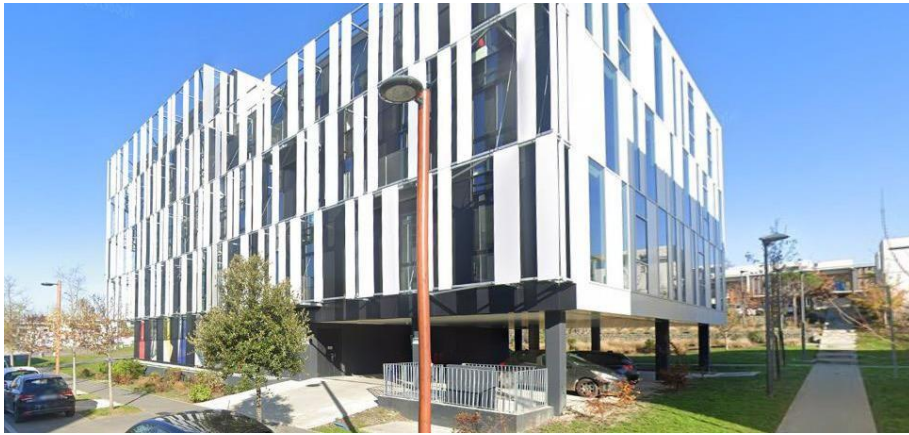
Le bénéficiaire de l'autorisation de construire se rapportera au Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagère et Environnementale pour le dimensionnement et l'organisation du stationnement.

A l'échelle de la parcelle, le stationnement devra être organisé de manière à conserver une qualité paysagère et architecturale de l'ensemble du lot.

Les aires de stationnement seront réalisées de préférence :

- en rez-de-chaussée du bâtiment, en assurant une transparence hydraulique. Afin d'animer l'espace public, le rez-de-chaussée de la façade principale du bâtiment sera actif (entrée, espaces animés et vitrés...) et le stationnement sera géré sur les faces latérales ou arrière.
- en extérieur, lorsque cela s'avère nécessaire, en face latérale du bâtiment, de manière à réduire la distance entre les aires de stationnement et l'accès.

*Exemple d'intégration du stationnement en rez-de-chaussée*



Les aires de stationnement en extérieur devront être traitées comme des espaces qualitatifs limitant leur impact sur l'imperméabilisation des sols ou en favorisant la production d'énergie renouvelable :

- les espaces de stationnement végétalisés par enherbement seront privilégiés ;
- si elles ne sont pas couvertes, les aires de stationnement seront plantées d'un arbre pour 2 places au minimum ;
- les aires de stationnement pourront être couvertes d'ombrières couplées à des panneaux solaires

### *Exemple de stationnement végétalisé*



### **Foisonnement et mutualisation**

La proximité d'infrastructures de transport en commun et dédiées aux modes actifs, le nombre de place de stationnement sur les lots a pu être réduit. Le stationnement doit être dimensionné en privilégiant :

- le foisonnement des places correspondant à des activités alternatives
- la mutualisation des places entre lots à proximité

En cas de mutualisation du stationnement avec une activité riveraine, celui-ci pourra être localisé en dehors de l'unité foncière, à distance raisonnable de l'activité concernée.

Le foisonnement doit être recherché entre les activités ayant un usage essentiellement en journée (tertiaire, artisanat...) et celles ayant des besoins en différé (loisirs...). En pareil cas, la mutualisation sera favorisée.

Dès lors que du stationnement aérien est aménagé, la mutualisation sera mise en place autant que possible.

Il est rappelé qu'en application de l'article L 151-31 du code de l'urbanisme, le seuil minimal de places de stationnement réalisées peut être abaissé en cas de mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage.

### **Stationnement modes actifs**

Le local dédié au stationnement des modes actifs sera situé en rez-de-chaussée du bâtiment, avec un accès le plus simple possible. Afin de faciliter au maximum la pratique des mobilités actives, l'aménagement de vestiaires et de douches au sein du bâtiment est préconisé.

Pour les commerces, entreprises et activités recevant du public, du stationnement vélo visiteur doit être prévu à plus proche de l'accès principal du bâtiment. L'implantation d'arceaux couverts est à privilégier au détriment des dispositifs de type pince-roues.

## 5. Mobilité et desserte en transport en commun

### **Maillage modes actifs renforcé**

Le report modal vers les déplacements modes actifs est un enjeu capital en faveur de la transition vers la sobriété énergétique. En conséquence, le maillage du parc du Canal favorise les déplacements doux en s'appuyant sur les infrastructures existantes ou en projet :

- Le Canal du Midi, axe majeur de liaison vers Toulouse et le sud du Sicoval. Le Canal du Midi sera le support du Réseau Express Vélo n°3
- La station de métro du parc du Canal, qui permet la desserte du secteur depuis Toulouse et Labège
- Le réseau cyclable interne au parc technologique du Canal, qui est connecté à l'extension par la rue Hermès

### **Maillage principal modes actif**

L'axe principal (nord-sud) du parc du Canal est doublé par une voie verte. Elle connecte la rue Hermès au Canal du Midi via le chemin de Mange Pommes. Cet axe primaire permet de desservir la zone depuis le nord et le sud.

L'axe secondaire est doublé par une voie verte. Elle connecte l'extension :

- au Canal du Midi et au secteur du port technique via la rue Hermès
- à la station de métro via un cheminement réservé aux modes actifs via un franchissement du ruisseau du Palays à l'extrémité nord du site

### **Maillage secondaire modes actifs**

Afin de desservir de façon optimale la salle de concert, une voie verte est aménagée le long du ruisseau du Palays. Elle connecte Le Bikini au Canal du Midi et à la station de métro.

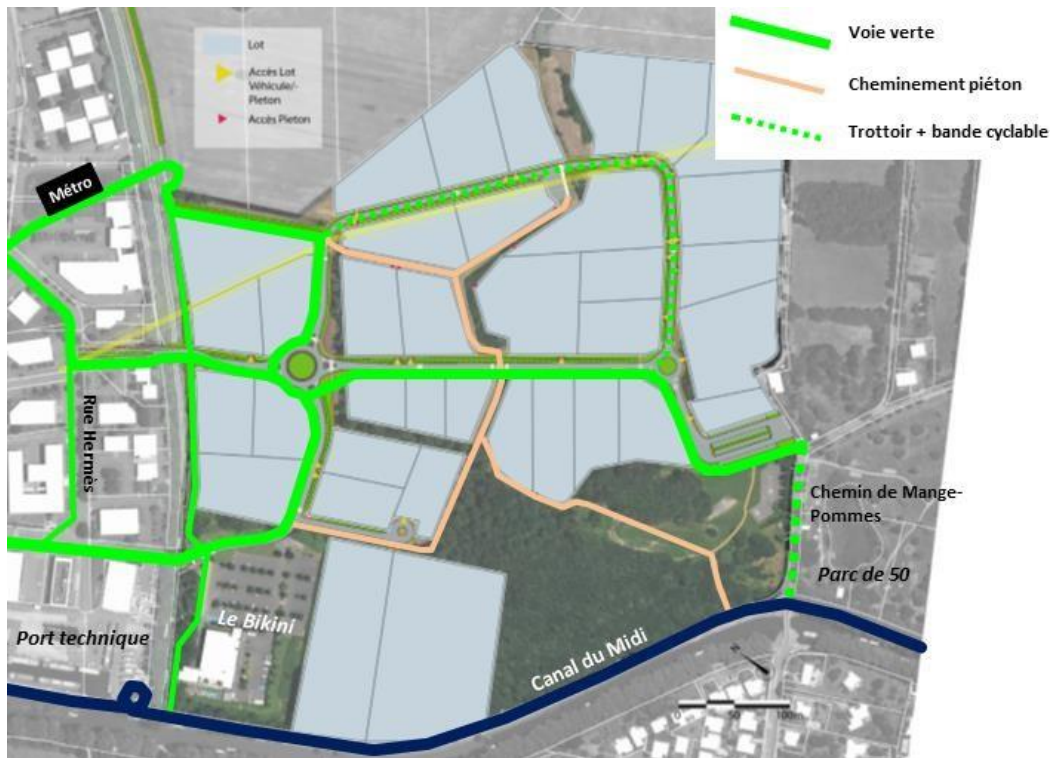
Des cheminements piétons sont aménagés entre les lots. Ce réseau secondaire permet de relier directement via des cheminements dédiés aux modes actifs :

- la station de métro
- le Parc de Loisirs de 50 et le Canal du Midi en direction du sud
- le Bikini, l'espace du port technique, et le Canal du Midi en direction du nord

La voirie de bouclage dispose d'un trottoir piétonnier. Les cycles et véhicules motorisés se partagent la chaussée où la vitesse est limitée à 30 km/h.

- Un accès réservé aux modes actifs, en plus de l'accès principal, pourra être aménagé depuis les lots qui sont desservis par les cheminements piétons.

### *Maillage modes actifs*



L'accès sud de la zone sera uniquement ouvert aux modes actifs :

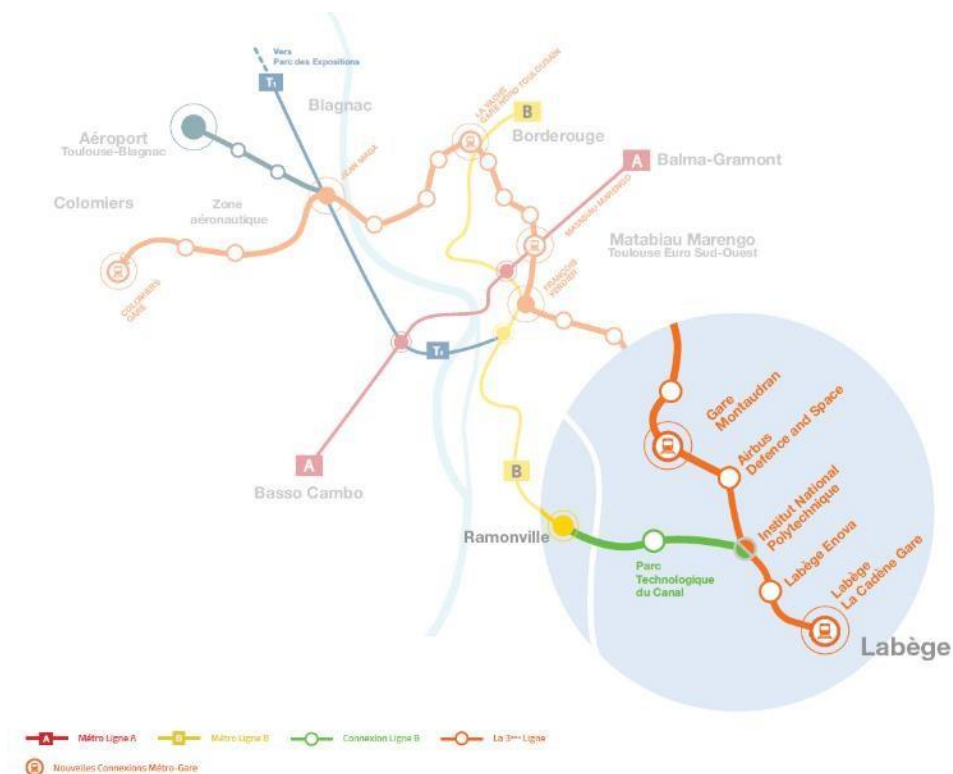
- L'aire de stationnement du parc de 50 sera accessible aux véhicules motorisés uniquement par le Parc Technologique du Canal.
- Le site de la ZAC sera accessible aux modes actifs depuis le chemin de Mange-Pommes par une voie verte longeant l'aire de stationnement.

#### Profil et revêtement

- L'axe primaire reliant la rue Hermès au chemin de Mange-Pomme et l'axe secondaire sont le support d'une voie verte, dont le profil et les revêtements sont identiques à celle qui parcourt l'avenue de l'Europe.
- Le cheminement de long du ruisseau du Palays est le support d'une voie verte avec un revêtement perméable.
- Les axes de desserte internes des lots et le long du bois sont des cheminements piétons en revêtement perméable.

#### Desserte en transport en commun

La station de métro « Parc du Canal » desservira le site. Son aire d'influence recouvre la quasi-totalité de l'extension du Parc du Canal, ce qui fait du métro un moyen de transport collectif d'importance majeur pour la desserte du site. La station sera desservie par la Connexion à la Ligne B (CLB) qui reliera le Parc Technologique du Canal à Toulouse d'une part et Labège et la troisième ligne de métro d'autre part.



### *c. Desserte des terrains par les voies et réseaux*

#### **Accès**

Les accès véhicules aux constructions sur la voie publique devront être limités et regroupés. Sauf nécessité justifiée au regard de la destination du lot, les accès ne dépasseront pas 6 mètres d'emprise. Ils devront permettre l'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

Des accès secondaires pour les piétons et cycles pourront être aménagés de manière à faciliter les déplacements sur la zone par les cheminements modes actifs, notamment en direction de la station de métro et du Canal du Midi.

#### **Réseaux**

Afin que tous les lots soient desservis par les services urbains (eau potable, réseau collectif d'assainissement : eaux usées, eaux pluviales), un raccordement aux réseaux publics existants ou nouvellement créés sera réalisé.

Dans un objectif d'optimisation des infrastructures et de recours aux énergies renouvelables, les constructions devront se raccorder au réseau de chaud et de froid, dans le cas où le réseau « Plaine Campus » serait étendu jusqu'à la ZAC.



# Chapitre 10 : Référentiel d'aménagements urbains à titre indicatif



## I. Référentiel venant illustrer les principes des orientations d'aménagement et de programmation



### 1. LE SITE DE PROJET



#### Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- ✓ Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (bâtiment à réhabiliter, ...);
- ✓ Des éléments de patrimoine paysager à préserver (haies, arbres, ...);
- ✓ Des perspectives à mettre en valeur (vue sur le grand paysage, sur l'église ...).

#### Changer de point de vue

Le site ne s'arrête pas à la seule parcelle destinée à recevoir le projet. Il s'agit de prendre en considération également les points de vue extérieurs et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

*Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et les points de vue environnants ?*

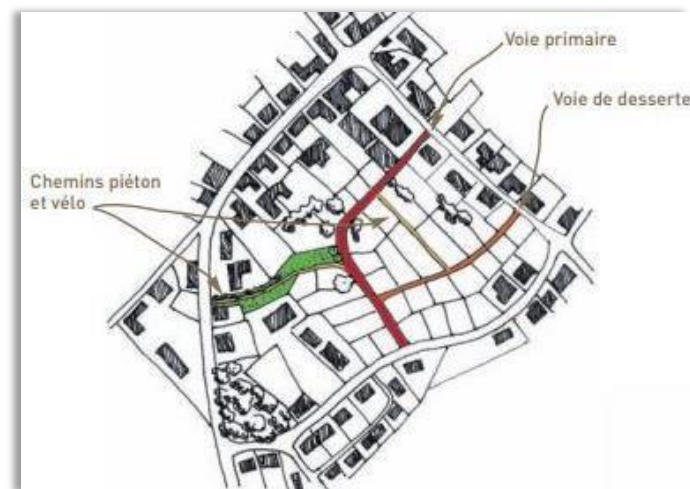


## 2. L'AMENAGEMENT URBAIN

### Du site à la voirie

Eléments essentiels à la greffe du nouveau projet dans le tissu communal, les voies doivent être organisées de manière hiérarchisée pour des raisons de lisibilité, de confort et de coût.

De la voirie primaire structurante à la voirie secondaire de desserte.



### Le stationnement

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du quartier, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations.
- Prévoyant des petites unités pour permettre d'intégrer des espaces paysagers.
- Faisant en sorte qu'aucune possibilité de stationnement ne soit offerte aux usagers en dehors de ces aires.
- Aménageant tant que possible des zones de stationnement perméables.
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (muret ou plantations).



### Les aménagements piétons

Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agréable.

Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.



### Les espaces publics et les espaces verts

Repos, rencontre, distraction, jeux, circulation, marché, ventes ambulantes... Il faut penser à créer des espaces correspondant aux besoins des différentes catégories d'âge.

Ils doivent être pensés en fonction de la taille du projet, du nombre d'habitants susceptibles de le fréquenter, de la présence de commerce(s), autres services ou école, du rapport au bâti qui l'entoure.

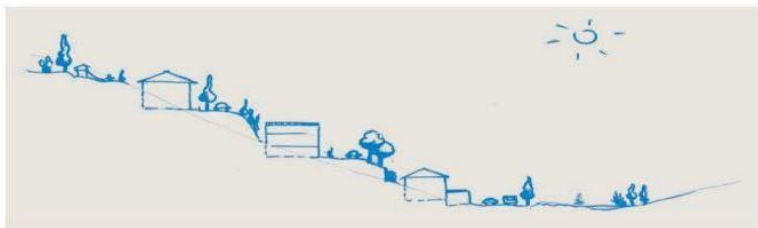


### 3. LA COMPOSITION PARCELLAIRE

Observer sur le cadastre l'organisation des parcelles du centre-bourg/centre-ville. Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier et participer à son intégration.

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain :

- ✓ Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux.
- ✓ Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables.
- ✓ Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel.
- ✓ Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.



Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

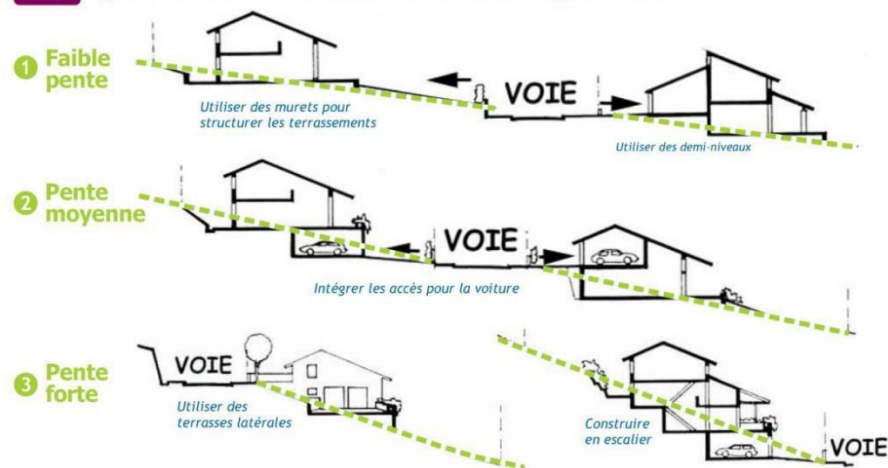
- ✓ Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- ✓ Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.

Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat :

- ✓ Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- ✓ Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

**OUI** Quelques solutions adaptées aux différents types de pente



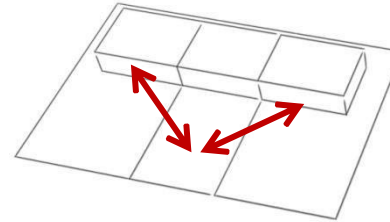
### La notion d'intimité

La notion d'intimité est fondamentale. Elle permet une meilleure qualité d'habiter.

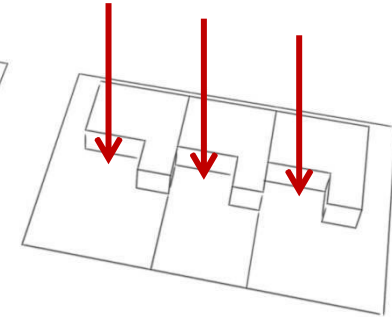


Zone d'intimité sur chaque terrasse de l'opération

Vis-à-vis important depuis les jardins

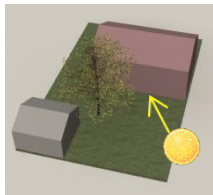


Zone d'intimité. Vis-à-vis réduit



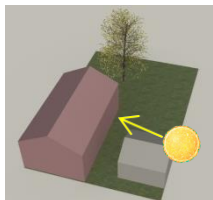
### Les apports solaires

Auparavant il était possible d'implanter sa maison comme on le souhaitait du moment où le règlement d'urbanisme était respecté. Désormais une orientation optimale Sud/Sud-Ouest est vivement conseillée pour atteindre les objectifs de la réglementation thermique. La RT 2012 impose une surface vitrée minimum de 1/6ème de la surface habitable tout en préconisant, lorsque c'est possible, 50 % des ouvertures au Sud, 20/30% à l'Est, 20% à l'Ouest et entre 0 et 10% au Nord.



#### **Principe 1**

Retrait de la maison pour pouvoir profiter d'un jardin et des ouvertures plein sud. Les garages sont sur rue et se trouvent en limite parcellaire.



#### **Principe 2**

Maison pignon sur rue afin d'éviter au maximum les ouvertures au Nord. Les garages sont légèrement en retrait par rapport à la voirie (ou inversement)



#### **Principe 3**

Maison en limite parcellaire ou avec un léger retrait permettant de garder au maximum le jardin au sud. Le garage se trouve également en limite parcellaire. Un décalage entre la maison et le garage peut être trouvé afin de créer un rythme bâti sur rue.

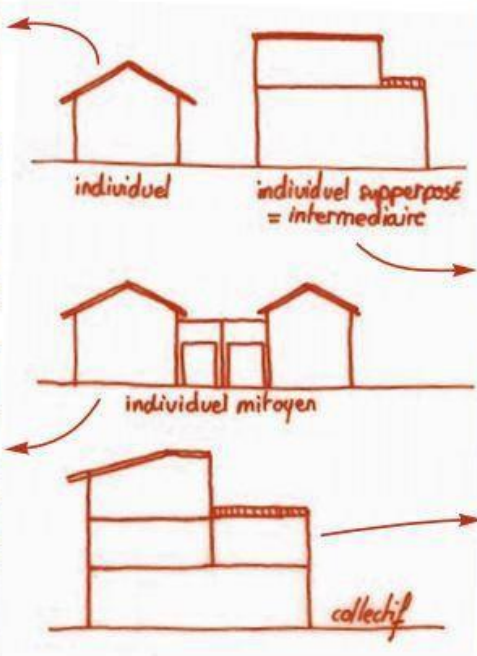
#### 4. LES TYPOLOGIES D'HABITER

Ce paragraphe vise à expliciter les attentes de la municipalité en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont présentées dans la partie qui suit intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités correspondent à des formes urbaines recherchées sur les futures opérations de la commune de Ramonville Saint-Agne.

Trois classes de densité ont été créées dans les schémas d'OAP :

- Les îlots de logements collectifs / intermédiaire ;
- Les îlots de logements groupés ou en bande ;
- Les îlots de logements individuels, groupés ou non.



### L'habitat individuel groupé

En ce qui concerne l'habitat groupé, les constructions s'organiseront par îlots de plusieurs logements accolés (ex. schéma ci-contre). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés.



Sur un petit lot, il faut éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.



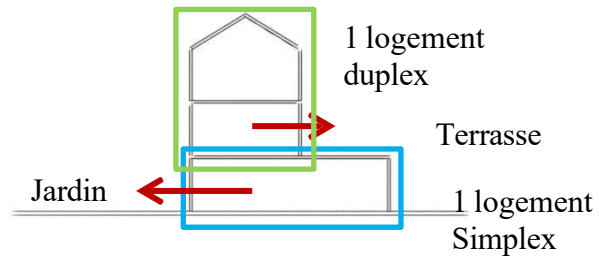
La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la co-visibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.



**L'habitat intermédiaire ou collectif :**

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère urbain de la commune de Ramonville Saint-Agne (dans le respect des principes d'aménagement définis dans chaque secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation et des dispositions du règlement écrit).

Exemples :



## 5. PROFILS DE VOIRIES (à titre indicatif)

Ces profils de voiries devront être adaptés à la taille de l'opération projetée et aux ambiances urbaines souhaitées. Une homogénéité des profils de voiries devra être assurée d'un quartier à un autre de la commune. Aussi, elles devront être compatibles avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En cas de phasage, la continuité des profils de voiries devra être assurée.

### Exemple de profil de voirie structurante à double sens de circulation : (à titre indicatif)



Exemple de profil de voirie résidentielle à double sens de circulation : (à titre indicatif)



Exemple de profil de voirie résidentielle à sens unique de circulation : (à titre indicatif)



## 6. IMAGES DE REFERENCE POUR L'AMENAGEMENT DE ZONES DE LOISIRS (ZONES AUL)



Prairie des filtres à Toulouse



Prairie des filtres à Toulouse



Espace Eurythmie + coulée verte (Montauban)



Espace du Ramierou (Montauban)



Guinguette (Cazals)



Guinguette (Cazals)



Guinguette (Lamothe-Capdeville)



Jardins familiaux (Saverne)



Jardins familiaux (STRASBOURG)



Coulée verte – Chatillon



Coulée verte – Sud parisien



coulée verte – Trevon



Coulée verte – Macon



Noue paysagère



Noue paysagère (Amiens)



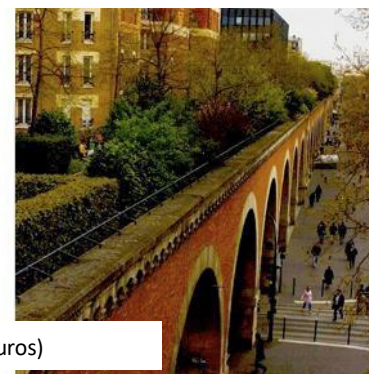
Bois habité (Lilles)



Noue + parking



Coulée verte (Paris intramuros)





Zenith (Strasbourg)



Parking (Bethune)



Parking gazonné



Lycée agricole (Moulins)



Parking casino Barrière (Toulouse)



Parc du Sausset (Aulnay-sour-Bois)



Parc des Cormailles



Jardin de l'imaginaire (Terrasson)



Central Park (NYC)