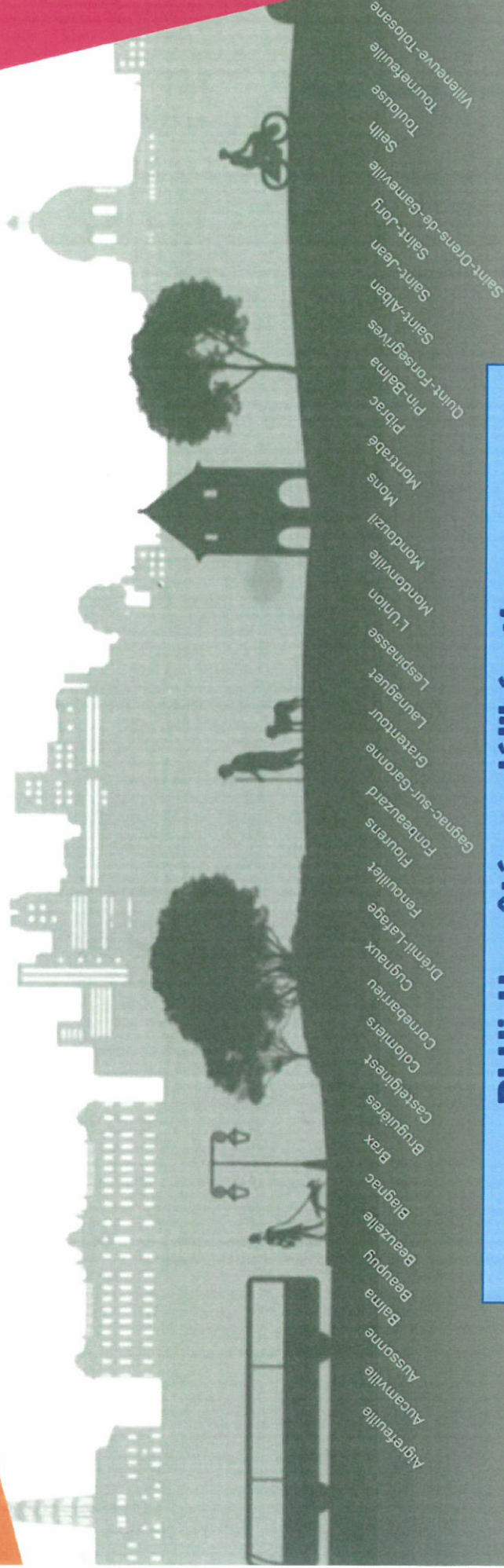


PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DEL'HABITAT 2019

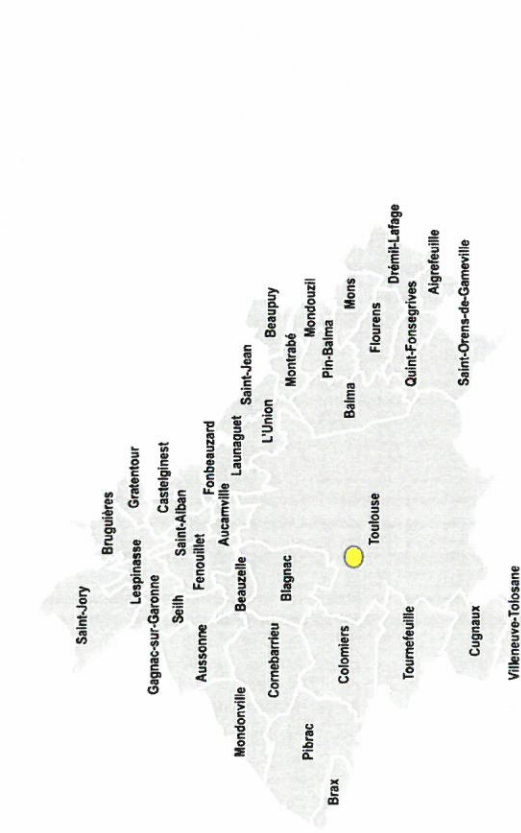


PLUi-H arrêté par délibération du Conseil de la Métropole du 03/10/2017

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B - OAP dans chaque commune

5B35 - OAP Toulouse



Situation

13,7 ha

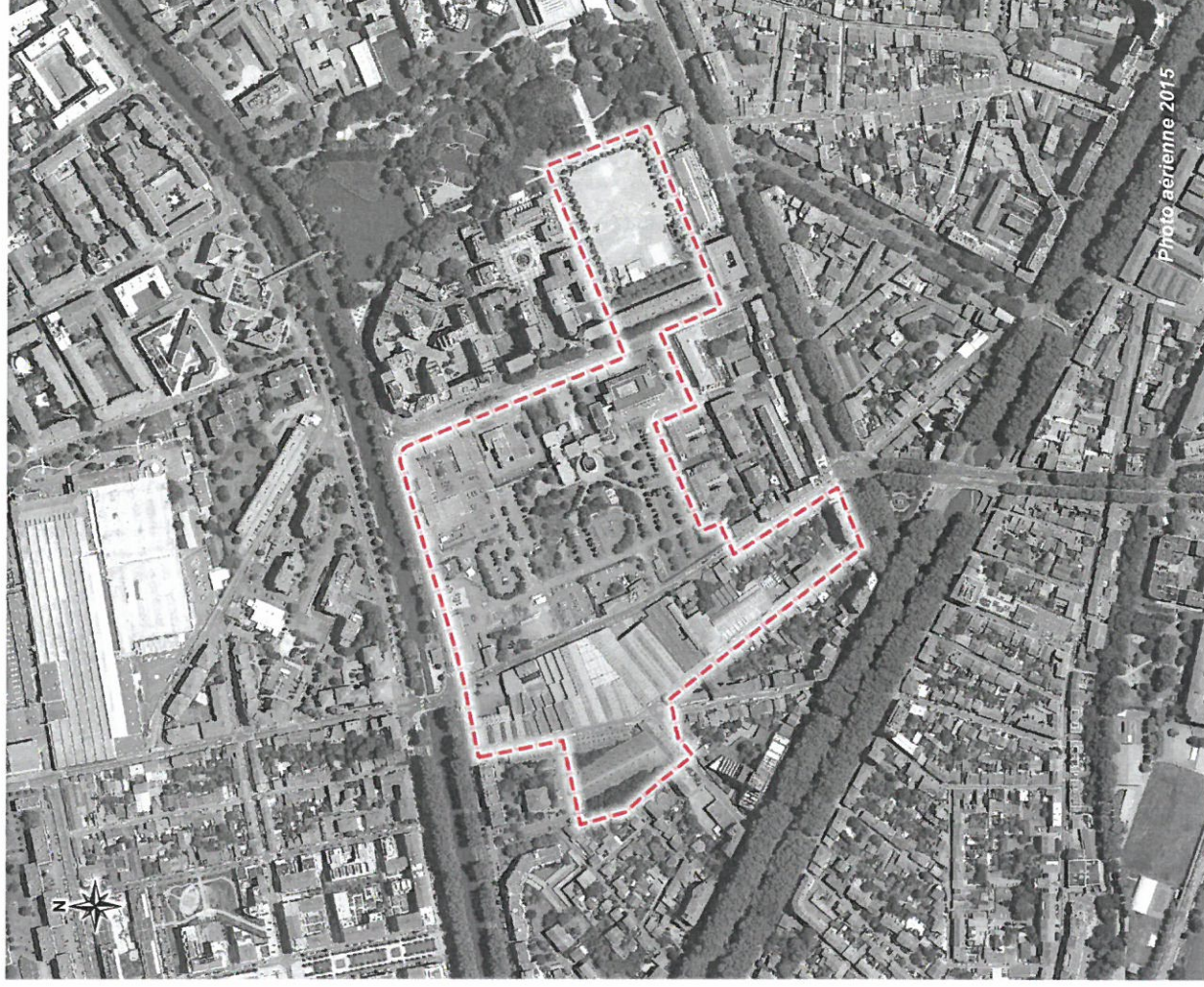
Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Dans le pôle territorial Toulouse-Centre de Toulouse Métropole, dans le quartier démocratie 1.2 Amidonniers, Compans Caffarelli sur la rive droite de la Garonne ;
- ▶ Ses limites sont : au nord le boulevard de la Marquette et le Canal du Midi, à l'est la rue de Sébastopol et le parc Compans, au sud la rue Pierre Salles, à l'ouest la rue Brouardel ;
- ▶ Il regroupe quatre entités foncières principales : d'est en ouest, la place de l'Europe, le site ENGIE, les anciens sites des Ferronneries du Midi et des Établissements Bergès.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

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



Enjeux et objectifs du projet

Étendre le centre-ville

- ▶ Le projet de reconversion urbaine du quartier Brouardel-Europe se situe aux abords du centre ancien, des grands boulevards, de la polarité tertiaire et commerciale de
- ▶ Compans-Caffarelli, des pôles universitaires et de la cité administrative. Ce secteur bénéficie d'un accès aux transports en commun (métro, lignes de bus) et à la rocade.
- ▶ Le quartier connaît une mutation des activités industrielles qu'il accueillait. Cette déprise industrielle constitue une opportunité pour le développement du quartier mais également pour le centre-ville de Toulouse. Dernier grand territoire mutable à proximité immédiate du centre-ville, ce site est appelé à répondre aux besoins de développement de l'agglomération.
- ▶ Situé dans le compas formé par les canaux de Brienne et du Midi et bien connecté, la mutation urbaine engagée présente des atouts certains pour répondre aux exigences de développement durable et de qualité urbaine pour donner à tous envie d'habiter en ville.

Affirmer l'identité du futur quartier

- ▶ Le quartier Brouardel-Europe constitue le résultat d'une succession de transformations urbaines. Anciennement faubourg Saint-Pierre, il se développe au XIX^{ème} siècle autour d'activités militaires (Casernes Compans) et industrielles (usine à gaz, ferronneries).
- ▶ Les années 80 puis 90 vont fortement transformer le quartier avec la création du quartier Compans-Caffarelli, en lieu et place des anciennes casernes et aux abords du parc. Parallèlement, les installations de l'usine à gaz vont être démantelées progressivement.
- ▶ A l'Est, en place de l'ancienne caserne, le quartier Compans, constitué autour de voies confidentielles, présente des formes urbaines denses (Immeubles du R+6 au R+10) avec une mixité programmatique (logements, tertiaire, enseignement, hôtellerie, services).
- ▶ A l'Ouest, on retrouve des formes urbaines moins denses, mélange entre du pavillonnaire discontinu, du petit collectif et des entrepôts sans activité.

En résultat, un quartier qui n'a pas d'identité, notamment en raison de son inscription dans un tissu urbain très hétérogène et segmenté.

Le projet urbain s'articule autour d'axes forts pour affirmer l'identité du futur quartier :

- ▶ **Développer un axe urbain Est-Ouest** : l'esplanade urbaine paysagère a vocation à assurer une relation forte entre le Canal de Brienne, le secteur Compans Caffarelli et le Canal du Midi.
Cette transversale organise le parcours entre la station de métro Compans-Caffarelli et le futur quartier.
- ▶ **Lier le site avec le quartier**, en organisant :
 - une connexion avec le tissu urbain environnant et les projets à venir,
 - une relation entre le projet et le paysage du Canal en profitant des espaces naturels existants,
 - une trame urbaine autour de cheminements piétons – cycles et de voies de dessertes.
- ▶ **Définir une silhouette urbaine** ponctuée de marqueurs urbains afin de souligner l'identité du lieu.
- ▶ **Mettre en valeur le patrimoine existant**, en particulier le bâtiment Compans situé place de l'Europe.
- ▶ **Traiter les limites entre espaces publics et privés.**
- ▶ **Intégrer la gestion de l'eau au projet urbain.**
- ▶ **Réintroduire la nature et le végétal en ville.**

Renforcer les connexions urbaines

- ▶ Malgré sa situation privilégiée, le quartier Brouardel-Europe présente de nombreuses barrières physiques qui entravent le quartier.
- ▶ Les canaux et les boulevards constituent aujourd'hui des éléments de coupure pour entrer au sein du quartier. A l'intérieur de celui-ci, la présence d'îlots imperméables liés à son occupation industrielle antérieure et à son tissu de faubourg limitent les déplacements intra quartier et les reportent sur les grands axes.
- ▶ Le secteur Brouardel-Europe constitue un élément clé pour connecter des quartiers au Nord du centre-ville. L'amélioration des liaisons entre Amidonniers jusqu'au quartier des Chalets passe par la transformation du site Brouardel et la création d'axes transversaux.

- ▶ Le maillage viaire, la promenade paysagère, les cheminements piétons-cycles proposés visent à définir une nouvelle cohérence des déplacements entre les différentes pièces urbaines et ainsi favoriser la couture urbaine. Il s'organise selon une trame viaire hiérarchisée s'appuyant sur les voiries existantes (Béarnais-Sébastopol) mais aussi sur des dessertes à créer entre celles-ci.
- ▶ Au-delà du périmètre de projet, il est recherché une continuité avec les voiries existantes.

Habiter, travailler, se divertir en centre-ville

- ▶ La mixité fonctionnelle constitue un vecteur d'animation urbaine et d'activité économique au sein de la ville.
- ▶ En vue d'élaborer un projet de quartier intense et faire du secteur Brouardel une destination où l'on vient, où l'on vit, où l'on travaille et où l'on se divertit, l'ambition du projet est de proposer une programmation mixte et de qualité.
- ▶ La mixité programmatique recherchée se veut à l'échelle du quartier et ponctuellement à l'échelle de l'îlot et de l'immeuble.
- ▶ Le projet s'appuie sur les éléments programmatiques suivants :
 - le **logement** constituera une part essentielle de la programmation, une diversité typologique des logements et des qualités d'habitat devront être recherchées (logements familiaux, balcons, grandes ouvertures, plans flexibles, etc.),
 - les activités de bureaux et de formation existantes à intégrer au projet,
 - un quartier favorable à l'implantation d'une **activité logistique** de proximité, facilitant la desserte du centre ville,
 - des **équipements publics** nécessaires à la mutation du ce quartier tel qu'un groupe scolaire mais aussi des équipements complémentaires : petite enfance, gymnase, maison de quartier, etc.
 - des **espaces publics** supports de lieux de vie.

Qualité des sols

- ▶ L'historique du site, de ses activités industrielles ainsi que les premières études
- ▶ menées conduisent à présumer une pollution, notamment des sols, sur les
- ▶ différentes emprises industrielles des îlots Brouardel, Béarnais et Sébastopol.
- ▶ Cette pollution sera caractérisée pour chacun des terrains et un plan de gestion viendra vérifier la compatibilité du sol avec l'usage futur.

- ▶ Il devra être étudié de manière anticipée par les propriétaires et maîtres d'ouvrage afin que la meilleure solution coût/avantage soit trouvée.
- ▶ Toutes les hypothèses seront étudiées : modification du projet, traitement des terres, excavation et évacuation hors site ou stockage sur place des pollutions ou un mixage de de toutes ces solutions.
- ▶ La prise en compte de la pollution en amont des projets permettra de définir un projet cohérent.
- ▶ De même, une attention sera portée à la définition des principes et emplacements adéquats au tamponnement et à l'infiltration dès que possible des eaux pluviales.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

► Logements

Le projet apportera une réponse :

- aux objectifs de production de logements du Programme Local de l'Habitat. Il s'agira, selon les options de projet retenues, en lien avec la programmation de bureaux, du niveau de desserte en transport en commun, d'une programmation diversifiée d'environ 1 500 à 2 000 logements, tant dans les typologies que dans l'offre, libre, abordable, sociale.
- aux besoins des familles, des seniors, des jeunes ménages mais aussi des étudiants et jeunes travailleurs.

► Commerces et services

L'offre commerciale sera dimensionnée au plus juste compte tenu de l'existence à proximité du centre commercial Compans nouvellement requalifié et de l'offre commerciale présente sur le secteur des Ponts Jumeaux. Leur localisation dans le projet urbain participera à l'animation du quartier. Des services de proximité viendront compléter les besoins la réponse aux besoins du quartier.

► Équipements scolaire et sportif de proximité

Un équipement scolaire de proximité est nécessaire pour répondre principalement aux besoins des nouveaux habitants du quartier.

Le projet permettra l'insertion d'un équipement sportif de proximité.

Les implantations du groupe scolaire et du gymnase à proximité l'un de l'autre sont recherchées pour favoriser les synergies entre les deux équipements.

Également la mutation de ce quartier constitue une opportunité pour implanter des équipements publics tels que des crèches, maison de quartier et autres services publics de proximité.

► Tertiaire

La programmation tertiaire envisage deux axes :

- La constitution de programmes tertiaires s'appuyant sur les volontés de restructuration de l'offre ou d'utilisateurs présents sur le site.-
- La mise en place de lieux dédiés aux activités et aux modes de travail innovants en privilégiant des opérations proposant des surfaces limitées et très modulables. Une proximité de ces opérations avec la place de l'Europe est privilégiée afin de compléter et favoriser une association avec les programmes d'enseignement supérieur qui constitueraient un « campus urbain ».

► Enseignement supérieur

Le renforcement des établissements d'enseignement supérieur présents sur le site, l'arrivée de nouveaux établissements seront recherchées afin de conserver la dynamique existante sur ce secteur. La mixité programmatique sera recherchée avec les programmes dédiés aux activités et aux modes de travail innovants (tiers lieux).

► Activités et logistique urbaine

L'implantation d'un programme logistique de proximité permettra l'amélioration de la desserte commerciale du centre-ville (logistique du dernier kilomètre). Ce site se justifie par la proximité de la rocade, la présence des boulevards et du centre-ville.

Traitement des espaces partagés

► Création d'un espace public est-ouest en cœur de quartier

Cette promenade paysagère permettra d'offrir :

- un espace public qualitatif par son traitement et complémentaire par ses usages diversifiés à la place de l'Europe.
- des continuités tous modes faisant le lien entre les rues Béarnais, Brouardel et Sébastopol.
- un lieu de repère et de ponctuation au secteur Brouardel-Europe.

► Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons permettront de créer des connexions entre les différents îlots et les différents lieux de polarités sur le secteur. Ils seront définis comme des promenades de loisirs dans le secteur, et conçus pour offrir un mode alternatif à la voiture prédominante dans ce secteur.

► Cœurs d'îlots

Des îlots re-fractionnés permettront :

- de retrouver une échelle d'îlots toulousains,
- d'offrir une plus grande porosité et une plus grande visibilité sur le Canal du Midi. Les percées visuelles permettront l'ensoleillement naturel,
- de redécouper l'espace libre avec des passages pour les piétons et les cycles.

L'objectif est de fréquenter autrement les cœurs d'îlots que par les voies de dessertes.

Le positionnement des espaces libres au sein des opérations doit privilégier une continuité entre îlots des espaces non bâtis et de la végétalisation.

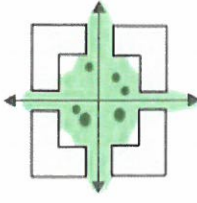


Fig : principe de positionnement des espaces libres

Franges du Canal du Midi

- Les bâtiments seront positionnés en retrait du boulevard de la Marquette de façon à dégager un espace plus profitable aux abords du Canal du Midi.

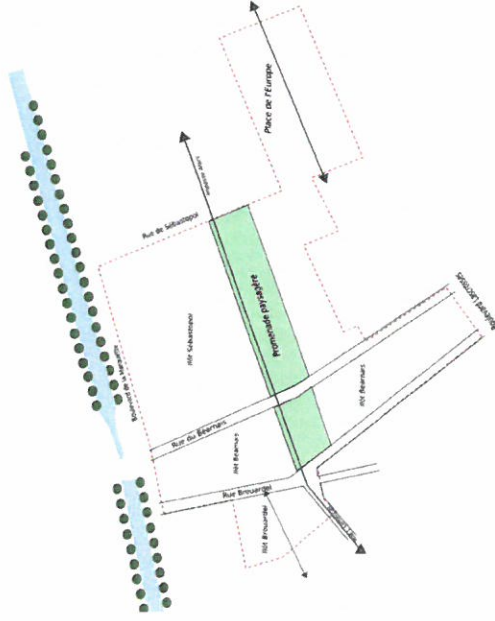


Fig : espaces paysagers

La place de l'Europe sera aménagée de manière qualitative. L'aménagement proposé devra tenir compte des contraintes de charge liées à la présence du parking en infrastructure.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Du point de vue de la qualité architecturale

composition de façades urbaines

Les façades situées sur les axes (Brouardel, Béarnais, Sébastopol), le long de la promenade paysagère, le long du Canal du Midi nécessiteront un traitement architectural de qualité, et une cohérence urbaine.

Les façades en vis-à-vis du bâtiment Compans de l'ancienne caserne ainsi que celles du projet de campus intégré au bâtiment Compans doivent relever d'une certaine qualité dans leur composition tout en conservant le patrimoine bâti. Une attention particulière sera portée notamment pour l'intégration du programme logistique avec une ouverture vers le Pont du Béarnais.

- Le traitement portera essentiellement sur une architecture globale innovante et variée en tenant compte de :
 - grande ouverture des baies et des logements pour augmenter la lumière naturelle,
 - espaces extérieurs généreux à valoriser avec vues sur la promenade paysagère,
 - séparatifs, gardes corps, éléments de composition de façades,....,
 - espaces communs de qualité au sein des opérations, ces espaces seront plantés.

un enjeu général concernera notamment l'étude des parkings en sous-sol

Cette réflexion sera à engager de façon à ne pas développer des voies internes et dédiées en rez-de-chaussée, au développement d'un linéaire de « façades parkings ».

Du point de vue de la qualité urbaine

- Mixité typologique des opérations de logement avec une dominante de logements familiaux et compacité des programmes.
- Le gabarit général du quartier propose des hauteurs de bâtiments variées s'inscrivant dans la silhouette urbaine existante permettant ponctuellement l'expression de marqueurs urbains à R+12. Ces marqueurs urbains de qualité seront des signaux visuels pour les espaces publics généreux, ils pourront ainsi définir l'entrée de la promenade paysagère et un repère le long du boulevard de la Marquette.
- Qualité dans l'aménagement et les usages des toitures qui seront largement visibles depuis les autres bâtiments du quartier.

- Qualité dans le traitement des limites séparatives; la composition des éléments de transition d'un espace à un autre feront parties du paysage et de la qualité urbaine.
- Valorisation des percées et perspectives visuelles existantes et nouvelles



Fig : Silhouette urbaine et marqueurs urbains

- **secteur d'intensification faible : 6 m (R+1)**
- secteur d'intensification moyenne : 15 m (R+4) à 18 m (R+5) partiel
- **secteur d'intensification forte : 15 m (R+4) à 39m (R+12)** avec un épannelage des constructions en cohérence avec les bâtis existants, le Canal et le futur espace paysager

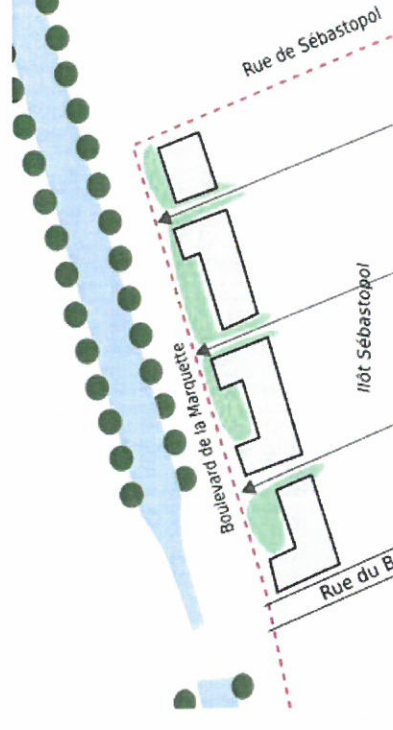
Du point de vue de la qualité paysagère

- Une mise en valeur de l'eau au travers du projet paysager.
- La recherche d'un vocabulaire paysager simple adapté aux différents espaces publics. Suivant la nature des lieux de projet, de leurs usages, selon qu'il s'agisse d'une rue, d'une promenade paysagère, d'un cheminement piéton, le vocabulaire paysager utilisé pourra changer et ainsi permettra de se repérer facilement dans les déplacements et dans les différents lieux.
- Les limites séparatives privés/publics seront un élément de composition paysagère, ainsi elles donneront une identité propre au secteur Brouardel-Europe. Les limites avec l'environnement existant doivent être travaillées afin d'éviter tout effet de coupure ou de juxtaposition : continuité des cheminements, des espaces publics, des trames végétales, des revêtements de sol...

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Conservation et mise en valeur du bâtiment Compans de l'ancienne caserne et intégration du bâtiment au projet de « campus urbain ».

- Conservation des alignements d'arbres de la rue de Sébastopol.
- Maintien du double alignement au Nord et au Sud de la place de l'Europe.
- Certaines perspectives et percées visuelles urbaines et paysagères existantes ou en projet sont à valoriser :
 - Pour les perspectives et percées visuelles existantes
 - perspective axiale entre le bâtiment Compans et le Palais des Congrès,
 - percées visuelles entre le Boulevard Lascrosses et la place de l'Europe de part et d'autre du bâtiment d'enseignement du boulevard Lascrosses,
 - percée visuelle depuis la place Jourdain sur la place de l'Europe,
 - percée visuelle des rues donnant sur le Canal du Midi.
- Pour les perspectives et percées visuelles en projet
 - perspectives depuis la promenade paysagère (axe Est-Ouest) vers l'intersection des rues Brouardel, Lemercier et Franklin
 - perspective depuis les rues Brouardel, Franklin et Lemercier sur la promenade paysagère.
 - perspective depuis les îlots dédiés au tertiaire vers le Canal du Midi percées visuelles entre coeurs d'îlots et espace public.



Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Trame verte et bleue

- ▶ Le secteur de projet au Nord de l'OAP est limitrophe au Canal du Midi ; un recul des éléments bâtis du projet devrait permettre d'accompagner et valoriser les abords du Canal par une approche paysagère.
- ▶ Le maillage Nord-Sud des cheminements piétons offrira des percées visuelles vers le Canal du Midi ainsi qu'une prolongation de la trame verte du Canal dans le périmètre de projet.
- ▶ La liaison paysagère Est-Ouest en cœur de quartier reliera le jardin Compans vers le Canal de Brienne.
- ▶ Le rappel de la trame bleue du Canal du Midi pourrait être réinterprété par l'aménagement d'un système de noues paysagères ou de jardins filtrants qui pourrait participer aux ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Corridor écologique

- ▶ Le Canal du Midi représente un corridor écologique qui, à l'échelle métropolitaine, relie différentes pièces de nature (jardin Compans, Port de L'Embouchure...). Le projet devra s'insérer dans ce corridor tout en le valorisant par l'intermédiaire d'aménagements paysagers et environnementaux.

Les risques et nuisances

- ▶ Le trafic routier présent sur le boulevard de la Marquette, la rue du Béarnais, la sortie/entrée de rocade aux Ponts Jumeaux génère une pollution sonore et une dégradation de la qualité de l'air sur des secteurs impactés au-delà des seuils réglementaires (cf Carte du Bruit Stratégique et Carte Qualité de l'Air). Sur ces secteurs, les bords « activité » seront privilégiés aux logements et établissements sensibles (éducation, santé).
- ▶ L'organisation du bâti et le traitement des façades sur ces axes devront tenir compte de ces enjeux.
- ▶ Le jardin Compans est défini comme secteur de tranquillité dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Une liaison douce reliant le projet vers cette zone de calme permettra de répondre aux engagements du PPBE en offrant aux nouveaux résidents l'accessibilité vers ce lieu de ressourcement. La

promenade paysagère pourra être élaborée comme lieu complémentaire de calme sur le secteur. Les bords d'îlots pourront assurer une fonction similaire.

- ▶ L'historique industriel du site (pollution des sols) a conduit à intégrer la question de la qualité des sols au cœur des enjeux du projet, et de sa mise en œuvre à venir.

Le confort climatique

- ▶ Les opérateurs seront invités, dans le cadre d'une conception bioclimatique générale à envisager :
 - Une végétalisation des bords d'îlots, en relation avec les objectifs de qualités des bords d'îlots et la recherche d'îlots de fraîcheur.
 - Dans l'implantation du bâti, le positionnement des ouvertures, vitrage et bords prenant en compte l'exposition solaire.
 - Des moyens techniques innovants en terme d'apport en énergie, de chauffage, de gestion de l'eau.
- ▶ L'espace public majeur paysager contribuera au confort climatique du quartier.
- ▶ La conception générale des espaces publics et notamment la place importante laissée à la végétation devra contribuer à la lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur. Une réflexion pourra être conduite sur l'implantation de la végétation quant aux effets de vent sur l'espace public.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le secteur bénéficie aujourd'hui d'une desserte de part et d'autre de l'opération. Au nord, le boulevard de la Marquette et au sud le boulevard Lascrosses sont desservis par des lignes urbaines dont la fréquence pourra être amenée à évoluer avec la densification du secteur.
- ▶ Positionnement de futures stations de transport en commun en lien avec les continuités piétonnes structurantes du quartier (parcours Linéo).

Le Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC) définit un schéma directeur Linéo : lignes de bus performantes dont l'amplitude est calée sur les horaires du métro. La première phase de déploiement de ce schéma directeur comprend le Linéo 1 qui dessert le boulevard Lascrosses et le boulevard Leclerc. Des réflexions sont engagées pour que le secteur Brouardel-Europe puisse être desservi par ce type de ligne dans le schéma Linéo 2020-25.

Déplacements modes actifs

- ▶ Ce projet, implanté au cœur de la Ville, doit faciliter les déplacements alternatifs à la voiture en favorisant les cheminements piétons et les voies cyclables, ce secteur en étant quasiment dépourvu.
- ▶ Le traitement des aménagements doit concilier les différents usages « modes actifs », alliant des caractéristiques en faveur des déplacements domicile-travail, lesquels nécessitent des itinéraires directs et lisibles, aux promenades de loisirs.
- ▶ Ainsi, les liens vers les stations de transports en commun et les voies « modes doux » existantes, plus particulièrement la voie verte du canal du Midi et les boulevards, devront être soignés.
- ▶ En tant qu'axes majeurs de Toulouse et du projet, la rue du Béarnais, le boulevard de la Marquette et la rue Sébastopol doivent bénéficier de trottoirs larges et d'un aménagement cyclable de qualité. Les voies inter quartiers de maillage Est-Ouest seront traitées de façon similaire.
- ▶ Plusieurs autres voies destinées aux modes actifs sont projetées :
 - Axe transversal est/ouest à créer destiné essentiellement aux modes actifs. Dans l'objectif de renforcer les liaisons est/ouest, une entrée sur le parc Compans pourrait être aménagée au débouché de l'impasse Alaric II.

- Continuité douce à aménager au sein d'un parcours vers la station de métro Compans-Caffarelli via l'axe principal (promenade paysagère) et la place de l'Europe. Dans l'objectif de renforcer les liaisons est/ouest, une entrée sur le parc Compans pourrait être aménagée au débouché de l'impasse Alaric II.
- Liaisons modes actifs proposées par l'îlot Brouardel entre la rue Émile Brouardel et la rue Fabre d'Églantine.
- Liaisons modes actifs proposées sur des axes nord-sud, perpendiculaires à l'axe central paysagé. Les cheminements actifs seront végétalisés pour assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes. Les nouveaux programmes de logements devront faciliter la pratique du vélo en intégrant l'accès et leur stationnement à la conception des constructions.

Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies

- ▶ Le maillage viaire sera réalisé avec des axes de dessertes (voies circulées) et autour de cheminements piétons répartis sur le secteur. Les deux axes de desserte principaux seront situés au nord et au sud de l'îlot Sébastopol parallèlement à la promenade paysagère.

- ▶ La trame viaire du quartier est reliée du nord au sud du boulevard de la Marquette au boulevard Lascrosses, de l'est à l'ouest de la rue Sébastopol à la rue Brouardel.
- ▶ La trame viaire s'appuie sur celle-ci et la complète d'un axe est-ouest permettant d'offrir un maillage entre les voies.
- ▶ Les tracés de ce maillage représentent une intention dont la localisation précise (hormis l'axe transversal) peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement, dès lors que ces principes (accès, continuités viaires, etc.) sont respectés.
- ▶ Plusieurs continuités sont à aménager entre les secteurs alentours et le futur quartier :
 - L'axe transversal est-ouest permettra une continuité piétonne entre la place de l'Europe, le parc Compans, l'impasse Alaric II (coté ouest) et la rue Jacques Lemercier, l'impasse rue Fabre d'Églantine (coté est). Il permettra de lier le Canal du Midi et de Brienne.
 - Au cœur de l'îlot Sébastopol, un ensemble de cheminements piétons permettront des liaisons et des connexions au tissu urbain et paysager existant.

Stationnement

- ▶ Stationnement privé dans ou sous l'emprise des bâtiments – pas de stationnement extérieurs non clos, couverts. Pouvant être réalisé en infrastructure, semi-enterré ou enterrés selon usage des rez-de-chaussée et contraintes de sols.
- ▶ Stationnement sur voirie sera à réfléchir en fonction des usages et des nécessités sur le secteur, mais aussi pour des usages transitoires et visiteurs des résidents.
- ▶ La question du stationnement des vélos au sein des bâtiments est également centrale. Ces stationnements ou locaux seront facilement accessibles depuis le domaine public et depuis les logements.
- ▶ Parking maintenu en infrastructure sous la place de l'Europe.

Desserte des terrains par les réseaux

- ▶ Le site dispose d'une desserte générale en réseaux usées et eau potable, eaux pluviales et tous réseaux secs. Les rénovations, renforcements ou adaptations, nécessaires des réseaux, déposes ou dévoilements en lien avec la mutation des emprises du site seront étudiés et programmés en lien avec le phasage du projet.
- ▶ Le Déploiement ou l'extension de réseaux de chaleur, de boucle d'eau basse température géothermique, etc. pourront être étudiés en lien avec le phasage et les besoins énergétiques du quartier et des utilisateurs environnants.
- ▶ Une attention sera portée à une bonne desserte par les réseaux très hauts débit adéquat au développement des programmes à vocation économique et d'enseignement supérieur du secteur.

Eaux pluviales

- ▶ Concernant la gestion de l'eau pluviale, il est nécessaire de favoriser son infiltration dans le projet d'aménagement en respectant la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole (limiter le rejet pluvial de l'opération à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans). Par ailleurs, la mise en place d'ouvrages paysagers qui permettent de mutualiser les surfaces d'espaces verts et de gestion des eaux pluviales sera à rechercher.
- ▶ Les principes généraux et particuliers de gestion des eaux pluviales viseront donc à favoriser l'infiltration des eaux pluviales dès lors que possible à la parcelle, ou in situ à proximité, limitant la réalisation d'ouvrages publics de gestion des eaux pluviales et la charge nouvelle sur le réseau collectif.

Phasage du projet

- ▶ La réalisation du projet urbain s'effectuera avec des temporalités de projets différentes sur les quatre îlots indépendants d'est en ouest (place de l'Europe, îlot Sébastopol, îlot Béarnais, îlot Brouardel) :
 - l'îlot Brouardel entre les rues Emile Brouardel et Jacques Lemercier) et la place de l'Europe seront réalisés avec la réglementation du PLU approuvé par révision du 27/06/2013,
 - les îlots Sébastopol et Béarnais seront réalisés selon la réglementation du PLUi-H approuvé en 2019.

▶ Le développement des programmes de logements sont conditionnés à la programmation d'un groupe scolaire, hormis pour l'îlot Brouardel situé à l'ouest de L'OAP.

▶ L'équipement scolaire sera réalisé dans une phase compatible avec la réponse aux besoins du bassin scolaire. Les équipements publics d'infrastructures seront programmés et réalisés au fur et à mesure de la mutation du quartier.

