

# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol



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

Secteur Brouardel

—

Réunion publique d'information  
Mardi 28 novembre 2023  
Petit Palais des Sports



toulouse  
métropole

**Objectifs de la réunion de ce soir**

- **Rappel du contexte : Pourquoi l'OAP évolue t-elle ?**
- **L'OAP « Brouardel-Europe » de 2019 (PLUiH annulé)**
- **Présentation des orientations d'aménagement proposées pour le PLUiH**
- **Temps d'échanges sur le projet urbain**

**Pourquoi faire évoluer l'OAP Brouardel Europe ?**

### Des documents socle

- Prise en compte du Projet Urbain Toulousain, des réflexions et échanges menées dans le cadre des Cahiers Toulousains.
- Prise en compte du projet Grand Parc Canal dans le plan de composition.

### Volet réglementaire

- Le PLUi-H élaboré entre 2015 et 2019 de Toulouse Métropole approuvé le 11 avril 2019 a été annulé par le Tribunal Administratif en mai 2021.
- L'OAP Brouardel Europe est réétudiée dans le cadre du nouveau PLUIH, en prenant en compte les enjeux de la loi climat et résilience adoptée en août 2021. Un projet vertueux intégrant davantage l'adaptation au changement climatique, les porosités urbaines, projet très paysager...

# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – Projet Urbain Toulousain

## S'inscrire dans les objectifs du Projet urbain Toulousain

Afin d'encadrer l'urbanisme de projet, la Ville s'est dotée d'un Projet Urbain Toulousain en 2019, construit autour de 5 objectifs :

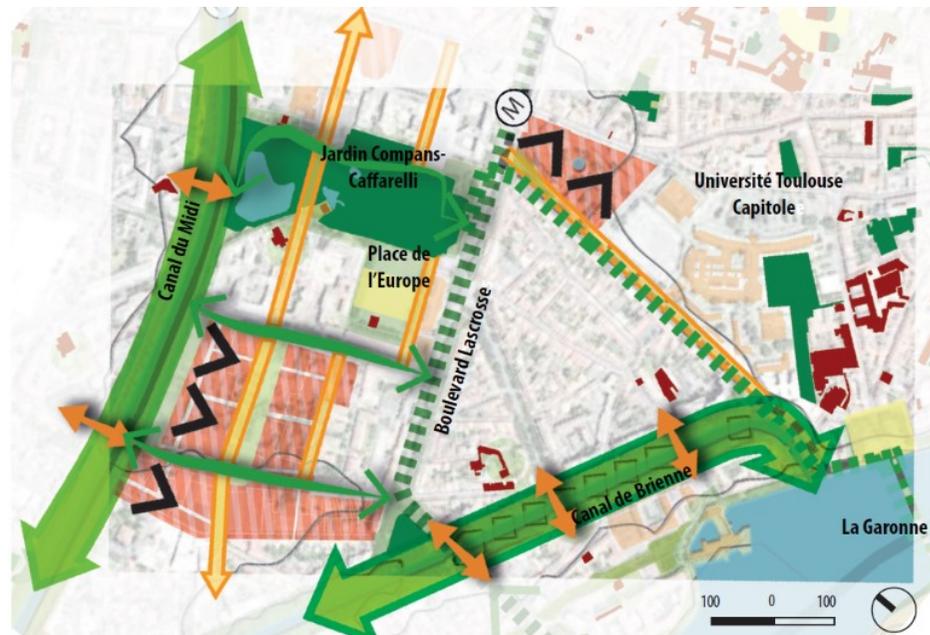
**1. Environnement** : développer et favoriser la nature en ville : lutter contre le réchauffement, perméabiliser les sols, combattre la pollution, embellir les berges, faciliter les déplacements doux, développer les liaisons vertes, les parcs...

**2. Convivialité** : soigner l'espace public et développer plus de convivialité et une meilleure qualité de vie.

**3. Mobilité** : améliorer l'offre de déplacement, favoriser la marche à pied et le vélo...

**4. Activité** : conforter les territoires majeurs de l'économie, diversifier les secteurs d'activité.

**5. Formes urbaines** : respecter l'identité des quartiers, exiger la qualité des réalisations.



- Franchir le canal pour modes actifs
- Créer des continuités vertes paysagères
- Traiter les façades sur voie
- Avoir un retrait d'alignement bd de la Marquette
- Repenser les usages aux abords du CduM
- Créer une centralité de quartier avec commerces
- Avoir un projet à hautes qualités environnementales, projets exemplaires, en termes d'intégration de la nature, de la qualité du traitement des rdc...

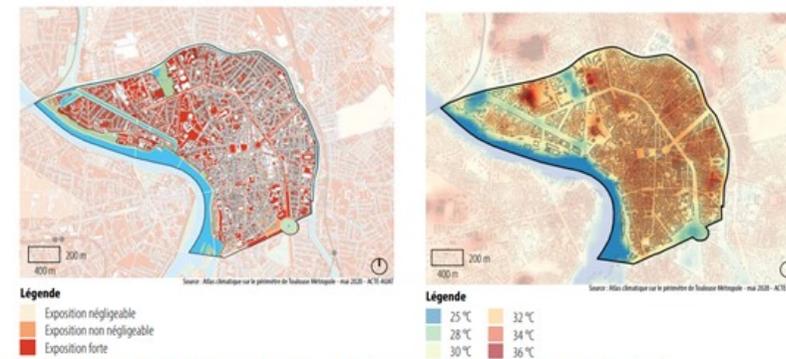
## S'inscrire dans les objectifs des Cahiers Toulousains publiés en juin 2023

### Nature en ville : Améliorer la qualité du cadre de vie

Intensifier l'**armature paysagère** en créant les grands parcs toulousains, aménager les liaisons paysagères entre les parcs, multiplier les jardins de proximité.

Le défi climatique sera de lutter contre les îlots de chaleur urbains, les températures de surfaces au sol :

- désimperméabilisation des sols,
- reconstitution des cœurs d'îlots,
- plantation des cheminements, larges trottoirs paysagers,
- sentes piétonnes en cœur d'îlot,
- venelles donnant la priorité aux piétons,
- embellissement de la place de l'Europe...



Intensité de l'îlot de chaleur urbain / Températures de surface (au sol)

### Mobilité : Améliorer l'offre de déplacement

- **Conforter la place du cycliste et du piéton** : réseau express vélo et traversée sur canal du Midi, cheminements lisibles confortables continus, offre de services de mobilité...
- **Apaiser l'entrée de ville par les Ponts Jumeaux.**
- **Affirmer l'arrivée de TC aux portes du centre ville** : conforter linéo sur Barcelone, Brienne, Bd.
- **Faire respirer les faubourgs toulousains en apaisant la circulation automobile** : écosystème des mobilités, maillage ville marchable lisible passante, mutualisation de parking en ouvrage, la requalification du canal du Midi et de Brienne, part moindre de la chaussée dédiée aux VP.

## S'inscrire dans les objectifs des Cahiers Toulousains publiés en juin 2023

### Formes urbaines : valoriser Toulouse

Au travers des mutations importantes de ce secteur à restructurer il faudra :

- **Faire rayonner la ville emblématique par des projets architecturaux forts.**
- **Respecter l'identité de quartier en préservant certains éléments de patrimoine bâti et paysager** créant l'ambiance urbaine d'un quartier.



Identité patrimoniale forte liée aux canaux et au développement industriel (ateliers en briques et galets, écluse maison du directeur)

- **Exiger la qualité des réalisations :**

**Qualité environnementale** (gestion de l'énergie, de l'eau, faible impact environnemental de la construction, exposition, confort climatique d'été, d'hiver...).

**Valeur paysagère** (espace de pleine terre, continuité végétale, préservation de la biodiversité).

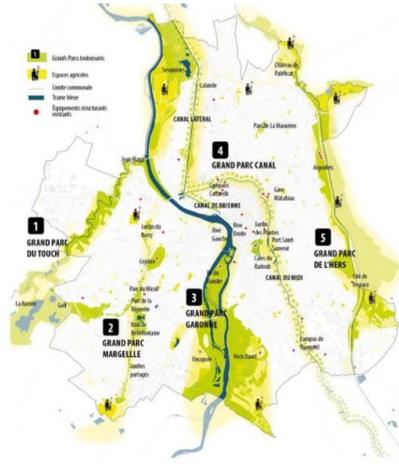
**Durabilité du paysage** (plantation d'arbres, cœur d'îlot arboré, ouverture visuelle des cœurs d'îlots, espaces appropriables et évolutifs, scénographie des cheminements, essences adaptées à l'évolution climatique ...).

**Insertion urbaine et architecturale** dans le contexte urbain (équilibre des volumes, harmonie des façades, qualité du rapport à l'espace public, optimisation de l'emprise bâtie, matériaux nobles et pérennes).

**Qualité d'usage** (diversité typologique, qualité des parties communes, des espaces communs, confort du logement, mutabilité du logement, qualité du rapport à l'espace extérieur).

# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – Cahiers Toulousains

## S'inscrire dans les objectifs du Grand Parc Canal



### 4 enjeux majeurs :

- 1/ MOINS DE CIRCULATION AUTOMOBILE POUR FAVORISER LES MOBILITÉS DOUCES ET LA CONVIVIALITÉ
- 2/ PLUS DE NATURE EN VILLE POUR PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ DE TOUS
- 3/ MIXITÉ DES USAGES ET DES PUBLICS POUR FAVORISER LE BIEN VIVRE ENSEMBLE
- 4/ UN PROJET COLLABORATIF ET PARTICIPATIF POUR FAIRE ENSEMBLE ET CRÉER UN IMAGINAIRE COMMUN

### Synthèse des propositions citoyennes / secteur 4 Brieenne - Ponts Jumeaux - Embouchure

- Brouardel : une place animée sur le Canal (bien être, sport, vélo, moins de pollution, pique nique, prendre un verre)
- Port de l'Embouchure : un espace festif et culturel
- Améliorer les traversées d'une rive à l'autre
- Amplifier la végétalisation, valoriser et sensibiliser au patrimoine paysager créer des bulles de nature le long des canaux,
- Développer les continuités douces,
- Supprimer des trémies routières,
- Réaménager les berges.

#### PHASE DIAGNOSTIC

L'enquête de terrain



Le film de concertation



Les 3 réunions publiques

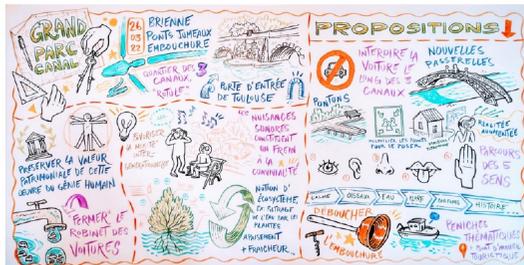


#### PHASE PLAN GUIDE

Les 5 ateliers de propositions



Le Grand Atelier



Fresque de l'atelier Brieenne - Ponts Jumeaux - Embouchure



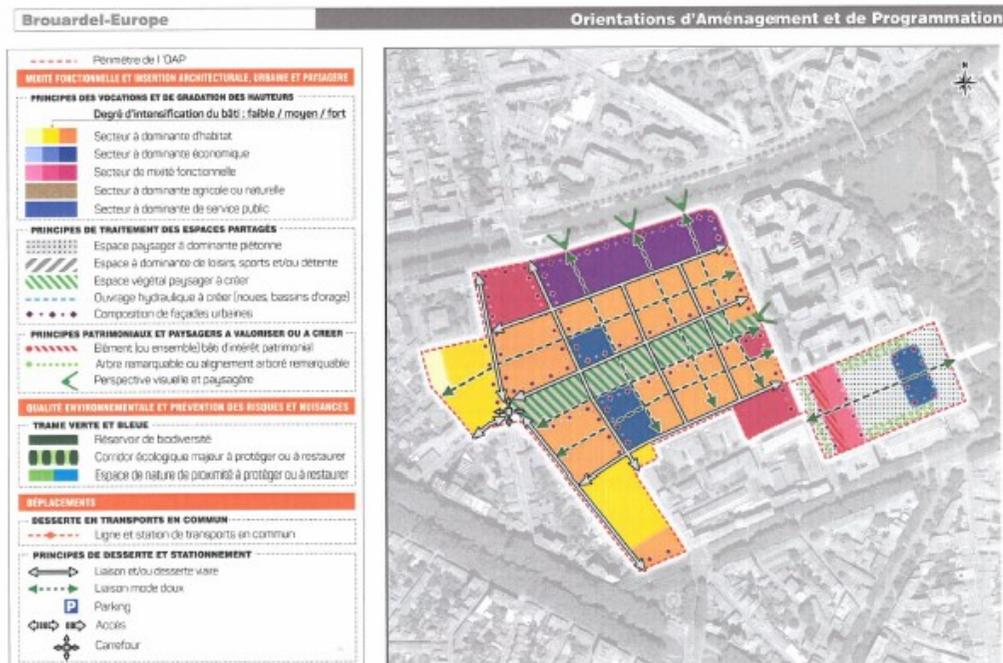
## Rappel de l'OAP« Brouardel - Europe » 2019



# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol

**En 2016 et 2017 : Un projet urbain qui avait déjà fait l'objet de concertations** (objectifs du plan guide urbain, projets immobiliers Engie, Eiffage)

## Rappel : Grandes orientations



- Désenclaver le secteur en créant des perméabilités avec les quartiers périphériques, les polarités existantes (liens, maillage de voies, transversalités est-ouest).

- Amener une forte relation au Canal du Midi / Brienne.

- Renforcer l'identité du secteur en valorisant trames vertes et bleues.

- Une programmation ambitieuse (équipements publics (groupe scolaire préalable à l'urbanisation du secteur), logements, tertiaire, mail paysager).

- Créer une silhouette urbaine / intégration du projet au contexte environnant

# OAP « Brouardel - Canal du Midi - Sébastopol » : propositions pour le futur PLUiH



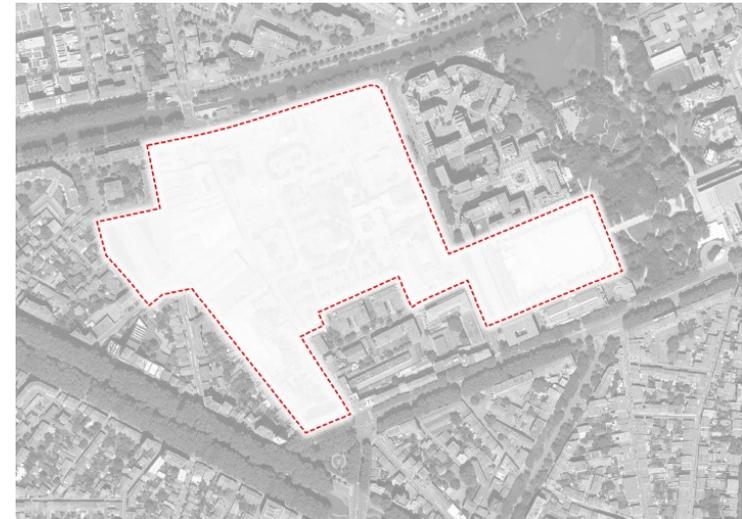
# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol

## Principales évolutions

- Une actualisation du périmètre d'étude prenant en compte les projets déjà réalisés (îlot Brouardel projet Eiffage / Place de l'Europe)
- Projet en lien avec le plan guide du Grand Parc Canal (GPC) initié en 2021 et approuvé en 2023
- Une réflexion paysagère poussée, présentant la pleine terre et la nature en ville comme une ambition forte du projet urbain
- Des espaces publics généreux permettant l'insertion des mobilités douces sur les voies, Béarnais, Sébastopol et Marquette
- Un parc planté de proximité au coeur du futur projet urbain



**Dénomination de l'OAP « Brouardel - Europe » vers « Brouardel - Canal du Midi - Sébastopol »**



2023-110-AD

# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – SCHÉMA DE L'OAP

----- Périimètre de l'OAP

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

**PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS**  
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

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

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER**

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

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

**TRAME VERTE ET BLEUE**

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

**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

- Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

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



2023-110-AD (27/11/2023)



## OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

**Pour développer l'identité du futur quartier, le projet urbain s'articule autour d'intentions d'aménagement :**

- **Ouvrir le site sur les canaux / Bien habiter le Canal du Midi**
  - Un projet qui participe davantage à l'élargissement du front avec le Canal du Midi
  - Des plots à dominante de logements en front de Canal au lieu d'une programmation exclusivement dédiée au tertiaire
- **Renforcer le paysage / Amplifier le rapport aux canaux et la nature en ville** (un paysage généreux)
- **Desservir ce nouveau quartier** en renforçant les connexions urbaines / porosités visuelles et physiques (trame urbaine recomposée)
- **Créer une silhouette urbaine / intégration du projet au contexte environnant**
- **Conserver des identités patrimoniales**
  - Un patrimoine bâti conservé, avec le maintien de la maison du Directeur et deux halles industrielles.
- **Greffer le projet dans la trame des espaces publics 30 % plantés**
  - Un espace public créant du lien,
  - Des espaces publics plus paysagés, apaisés, plantés



# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol - PROGRAMMATION

## La programmation : peu d'évolution

- **Assurer une diversité de l'offre de logements et une qualité d'usage / Un Canal du Midi habité**  
Sur l'ensemble du projet il est projeté environ 2500 logements.
- **Penser et structurer l'offre de commerces et de services de proximité en considérant et complétant l'offre existante proche** (dimensionnée au plus juste compte tenu de l'existence des offres commerciales Compans Cafarelli, Ponts Jumeaux).
- **Maintenir une offre de bureaux par le redéploiement sur site d'une partie des bureaux actuellement occupés par Engie**  
Cette offre serait essentiellement positionnée sur la rue de Sébastopol.
- **Accompagner le projet par la construction d'un équipement scolaire et une crèche multi accueil** déplacés sur la rue de Sébastopol
- **Accompagner la réalisation d'un parc urbain en cœur de projet.**
- **S'appuyer sur l'histoire des lieux (hangar, maison du directeur) pour y développer un espace ouvert sur le quartier** (halle gourmande, site culturel, tiers lieux ...)



2023-110-AD - 07/11/2023



# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – GABARIT DE VOIRIE

## RUE BROUARDEL



### NORD

Espace public existant : 12,1 m  
Projet emprise voirie : 13,9 m  
(+1,8 m par rapport à l'état des lieux)

### SUD

Espace public existant : 9,8 m  
Projet emprise de voirie : 11,7m  
(+1,9 m)

## RUE BEARNAIS



### NORD

Espace public existant : 11,8 m  
Projet emprise de voirie : 20,5 m  
(+ 8,7 m)

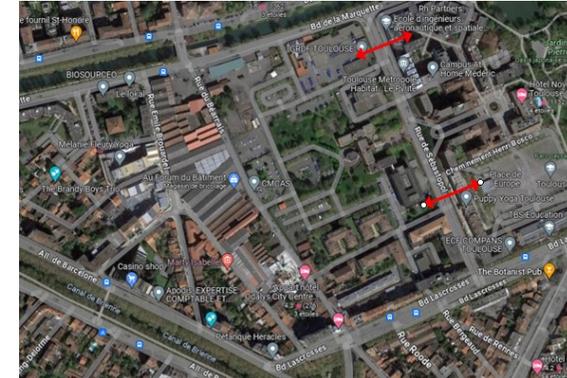
### Milieu

Espace public existant 11,8 m  
Projet emprise de voirie : 20 m  
(+8,2 m)

### SUD

Espace public existant : 11,8 m  
Projet emprise de voirie : 17 m  
(+ 5,2 m)

## RUE SEBASTOPOLE



### NORD

Espace public existant : 24,9 m  
Projet emprise de voirie : 28,8 m  
(+ 3,9 m)

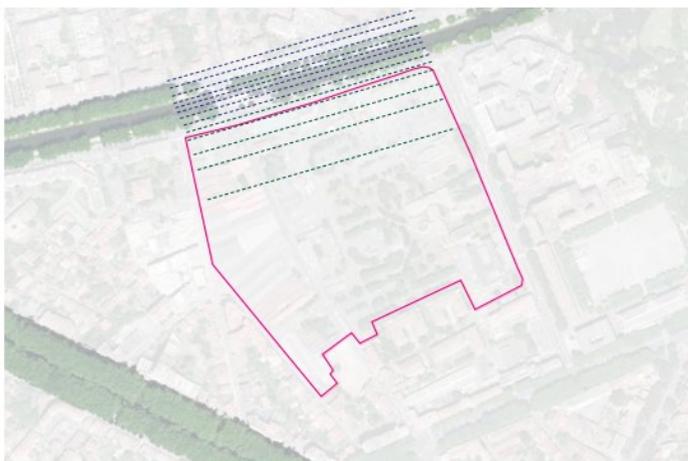
### SUD

Espace public existant : 18,4  
Projet emprise de voirie : 21,2 m  
(+ 2,8 m)

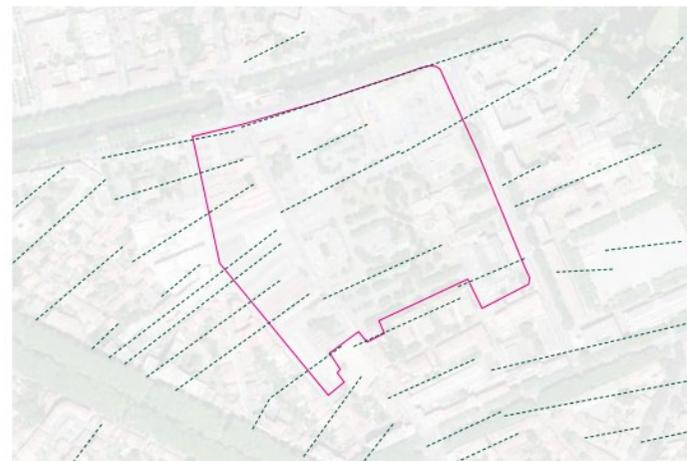
# OAP « Brouardel - Canal du Midi - Sébastopol » : propositions des porteurs de projet



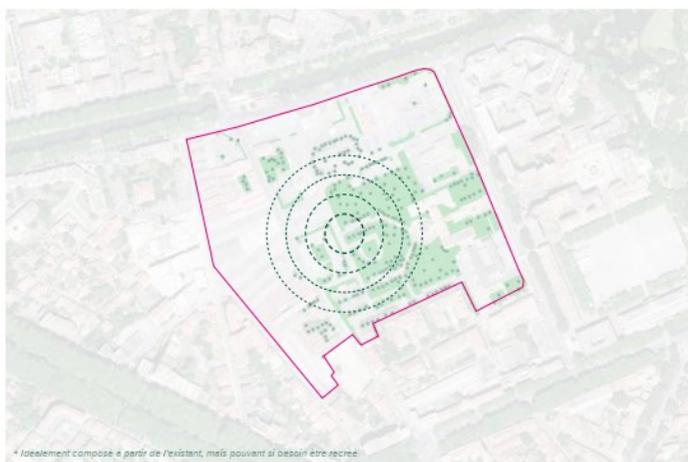
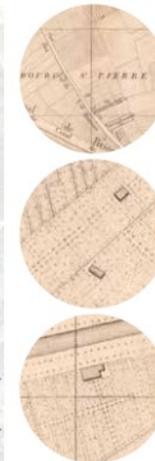
# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – LE PAYSAGE AXE FONDATEUR DU PROJET URBAIN



1. Création d'un lien fort avec le canal au nord - pour inventer un événement paysager



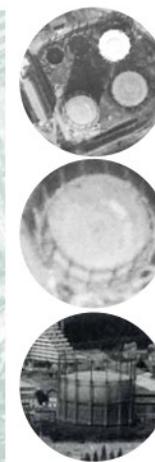
2. Jeu avec le parcellaire ancien - pour renforcer la cohérence territoriale



3. Sanctuarisation d'un espace planté central - pour donner du sens au coeur du site \*



4. Évocation de l'histoire industrielle du site - pour proposer un geste contemporain



# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – LE PAYSAGE AXE FONDATEUR DU PROJET URBAIN

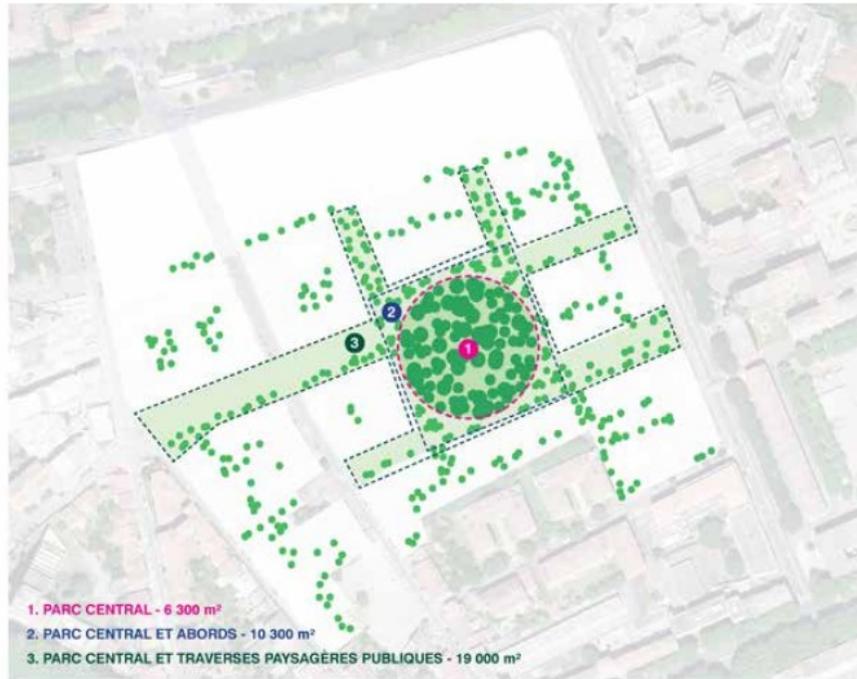
## COMPOSANTE A : LE PARC DE FRONT DE CANAL ET SES PROLONGEMENTS



Le glacis enherbé comme motif paysager essentiel

# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – LE PAYSAGE AXE FONDATEUR DU PROJET URBAIN

## COMPOSANTE B : L'ESPACE PLANTÉ CENTRAL ET SES RAMIFICATIONS

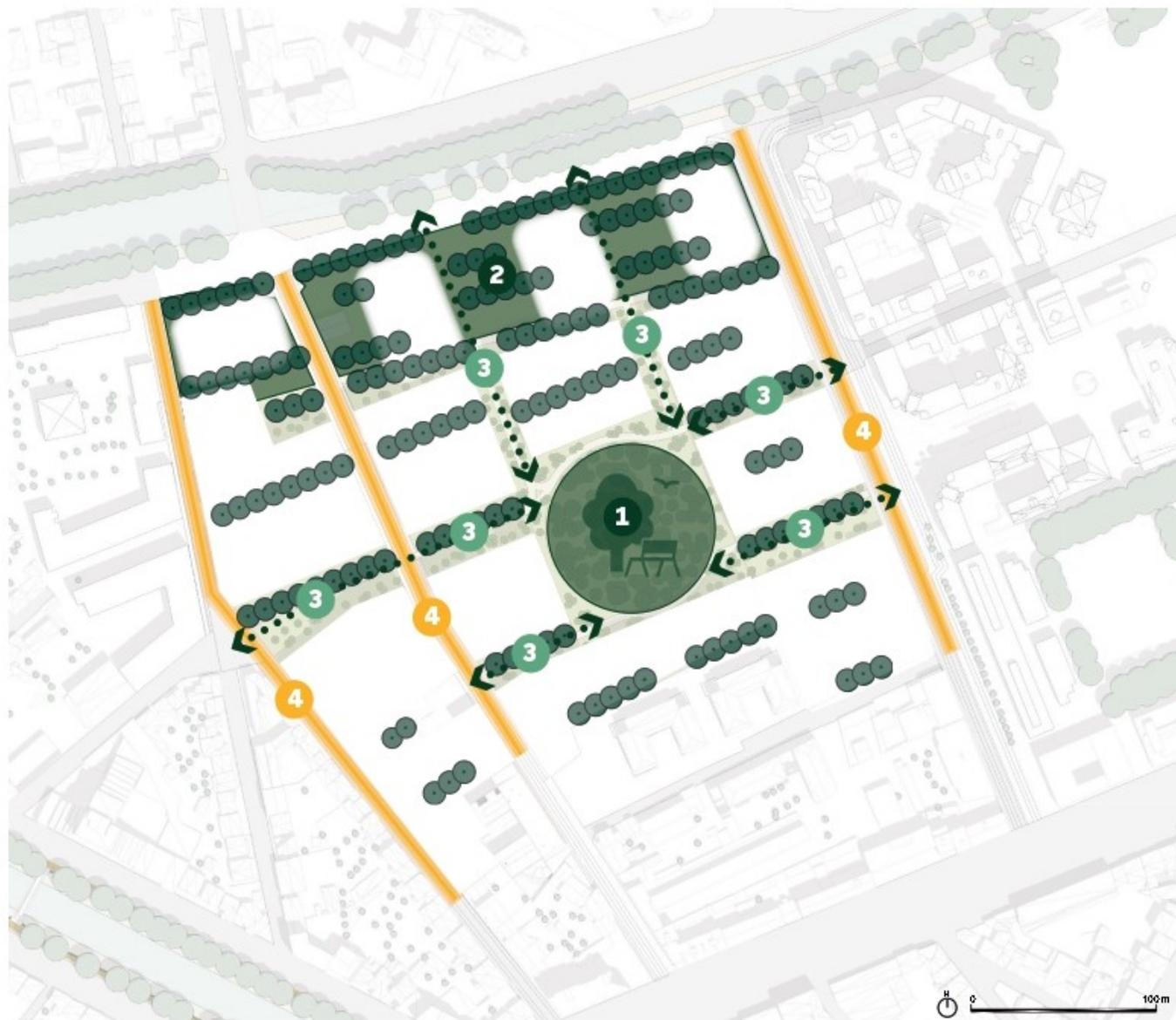


Entre canopée unifiante et jardins, une stratification paysagère lisible



Des semis de grands arbres aléatoires évoquant l'esprit de nature

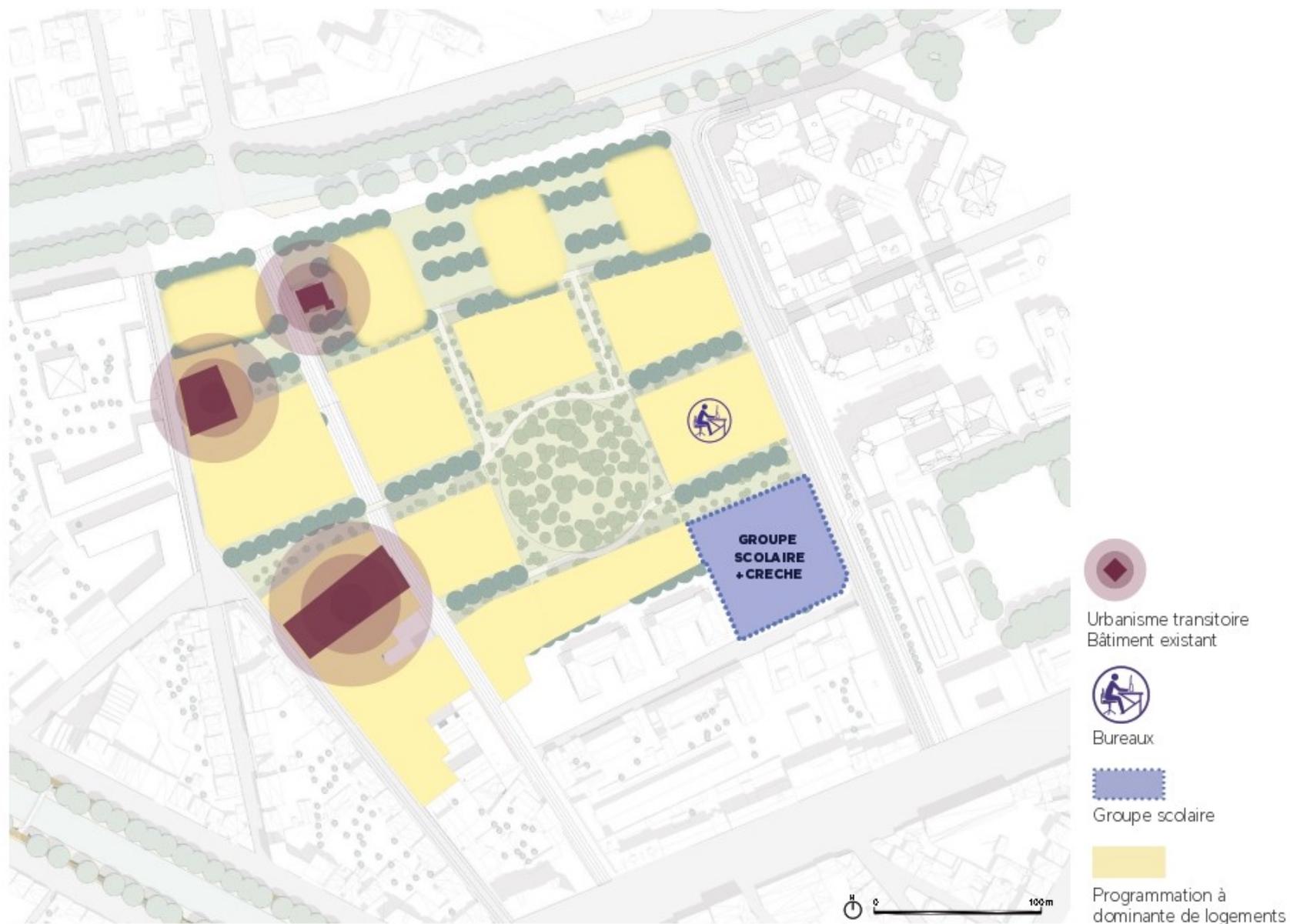
# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – LE PAYSAGE AXE FONDATEUR DU PROJET URBAIN



- 1** Parc central
- 2** Terrasses du Canal
- 3** Traversées publiques piétonnes plantées
- 4** Élargissement et plantation des voies existantes



# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol - PROGRAMMATION



Hypothèse n°1 de localisation de la programmation tertiaire, un second scenario permettant une opération tiroir pour les équipes du Groupe ENGIE est à l'étude

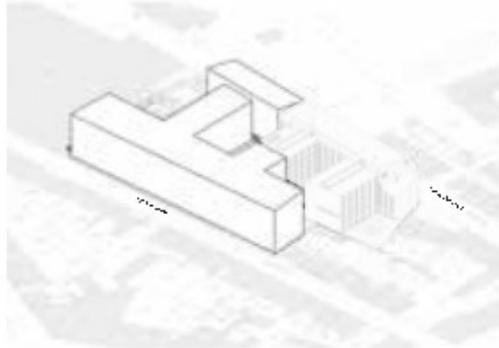
# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol - PRINCIPE DES GRADATIONS DE HAUTEURS

## PLAN DE PRINCIPE DES HAUTEURS



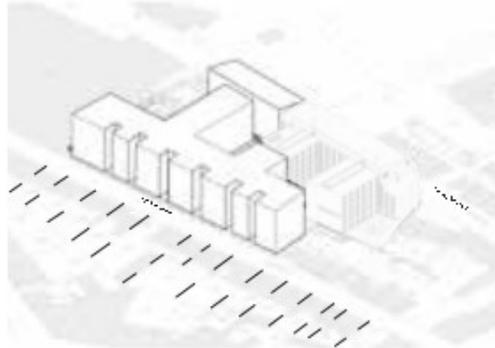
# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – PROJET SECTEUR BÉARNAIS

VOLONTÉ DE S'INSCRIRE DANS UN TISSU URBAIN DE FAUBOURG



## 1. IMPLANTATION

- Suivant le règlement urbain : alignement des façades sur rue E. Brouardel et rue du Béarnais,
- Volonté de s'inscrire dans la continuité de la résidence Odalys avec une implantation en peigne.



## 2. RYTHME

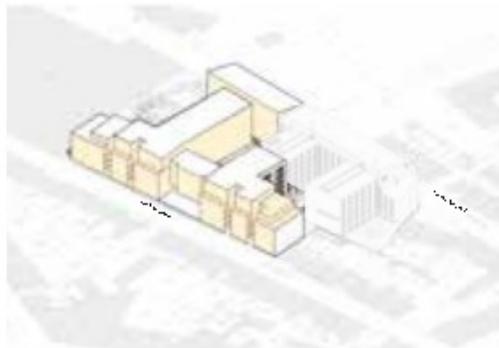
- Séquencage de la façade suivant un rythme de la parcelle de faubourg.



## 3. HAUTEURS

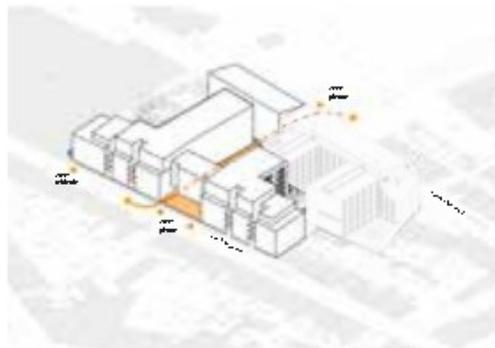
Travail d'épannelage des hauteurs :

- Dissocier les volumes,
- Offrir la lumière pour les constructions voisines et en cœur d'îlot,
- Créer des terrasses,
- Dégager une placette centrale rue E. Brouardel.



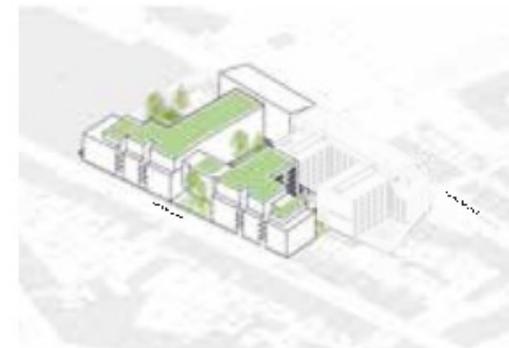
## 4. ORIENTATION

- Offrir un ensoleillement propice des terrasses par des retraits et des décrochés.



## 5. ACCÈS ET TRANSPARENCE

- Des accès piétons permettant la traversée en cœur d'îlot et une transparence entre la Rue E. Brouardel et la rue du Béarnais.



## 6. ESPACES EXTÉRIEURS

- Offrir des espaces de vies en cœur d'îlot et sur les toitures terrasses.

# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – PROJET SECTEUR BÉARNAIS



# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – PROJET SECTEUR BÉARNAIS

INSERTIONS URBAINES ET PERSPECTIVES



# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – PROJET SECTEUR BÉARNAIS

INSERTIONS URBAINES ET PERSPECTIVES



# OAP Brouardel – Canal du Midi – Sébastopol – CALENDRIER PREVISIONNEL DU PROJET

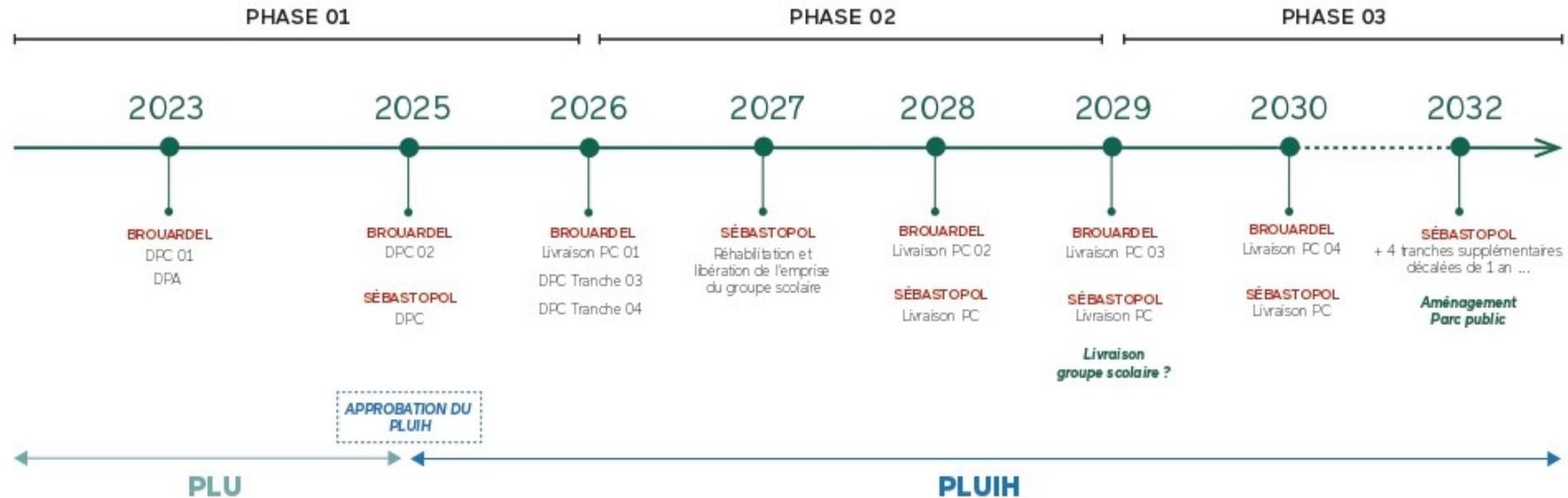
PHASE 01 :  
2023 - 2026



PHASE 02 :  
2026 - 2029



PHASE 03 :  
À PARTIR DE 2029





Nous vous  
remercions.

A vous la parole,