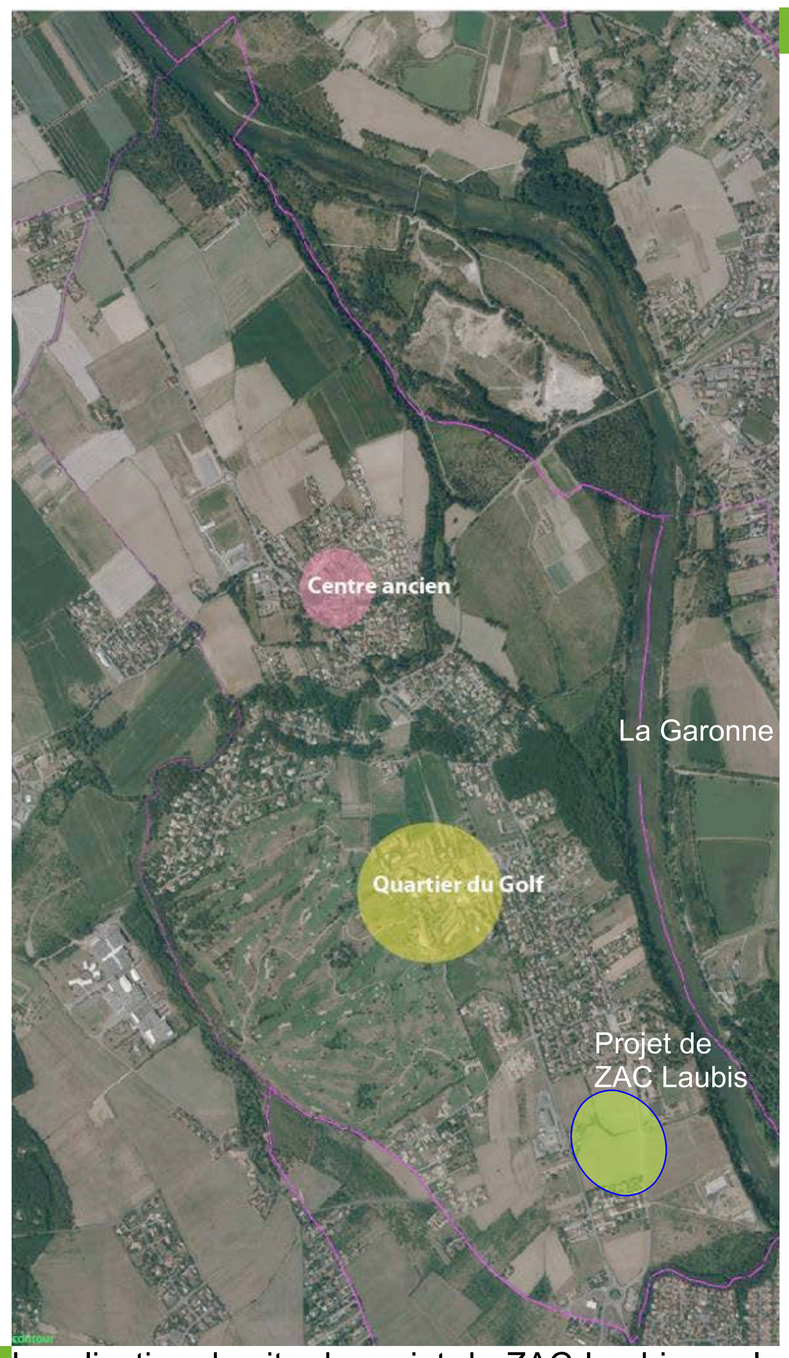
1

Projet de ZAC LAUBIS - SEILH

Concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté

Présentation du site

Les projets du secteur Nord de la métropole toulousaine, rive gauche
(source : Fabrique Toulousaine, Le Projet Urbain, 2011)



Localisation du site du projet de ZAC Laubis sur la commune de Seilh.

L'Ecole de l'Annonciation depuis la route de Toulouse

Vue du site depuis le chemin du Percin

La localisation

Le site du projet de la ZAC Laubis, d'une superficie d'environ 13ha, se trouve sur la commune de Seilh, à 15 kilomètres au Nord-Ouest du centre de Toulouse, et à la croisée de différents axes de circulation structurant, desservant le nord de l'agglomération Toulousaine.

Ces axes marquent distinctement les principales limites du site retenu :
La route de Grenade, nommée route de Toulouse dans la traversée de la commune de Seilh, du rond point de Gimenells au Sud au rond point nord qui mène à Grenade ou Gagnac sur Garonne. Cet axe marque **sa limite Ouest** ; entre Laubis et le Quartier du Chapello.

Au Nord et au Sud, **deux lotissements** caractérisant les principales constructions sur la commune et l'expansion de l'agglomération Toulousaine bordent par leur clôture le site.

A l'est, la limite du site est constituée par l'Ecole de l'Annonciation et au-delà par les berges de la Garonne.

Le chemin du Percin, voie traversant Seilh, marque le dernier quart du site de projet entre la route de Toulouse et la Garonne.

L'occupation actuelle

A l'exclusion de trois pavillons situés le long de la RD2, d'une poche de stationnement localisée devant l'Ecole de l'Annonciation et du chemin du Percin, le site du projet est cultivé depuis plus de trente ans de façon intensive.

Il est **traversé par une haie spontanée arbustive** comprenant quelques sujets remarquables et des arbustes d'essences locales. Ces différentes espèces de végétaux sont communes dans nos régions. Ce sont des végétaux rustiques avec des floraisons abondantes au printemps et des fructifications étalées dans l'année dont les oiseaux sont friands. Cette haie offre donc des qualités de biodiversité intéressante.

Vue aérienne du site de Laubis depuis le Sud.

Les caractéristiques du site

Les sujets remarquables, arbres et arbustes, à préserver appartiennent au fossé-mère qui traverse le site de Laubis.

En dehors du périmètre mais à proximité immédiate, **deux secteurs** présentent un intérêt écologique important. **Les berges de la Garonne** sont bordées par la ripisylve qui constituent un milieu écologique intéressant. **Le jardin intérieur de l'Ecole de l'Annonciation** recèle quelques éléments naturels.

Les limites du site sont **distinctes** et facilement **identifiables** soit par les voies, les axes structurants qui le bordent, soit par les clôtures des différents ensembles bâtis.

L'eau est omniprésente sur le site par la constitution de haies qui recouvrent le fossé-mère. Celui-ci suit la pente naturelle pour se déverser dans la Garonne.

2

Projet de ZAC LAUBIS - SEILH

Concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté

Les enjeux urbains et paysagers

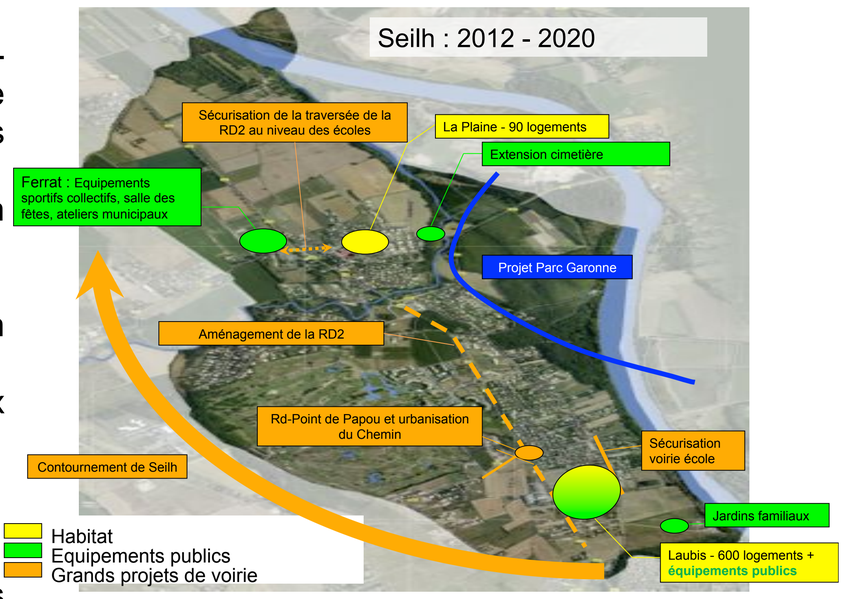
La prise en compte d'enjeux à grande échelle pour la mise en oeuvre d'un urbanisme durable

De grands enjeux urbains se présentent à la commune de Seilh pour les dix prochaines années ...
... l'évolution démographique de l'agglomération toulousaine qui se poursuit en particulier sur le secteur nord-ouest (dans le cadre des documents de planification de l'aire urbaine), et la nécessité d'offrir des logements de qualité pour des jeunes ménages qui accèdent à la propriété autant que pour des retraités en quête de services de proximité
... le développement du secteur nord-ouest : l'aménagement du futur Parc des expositions et la desserte en transports en commun améliorée pour le secteur, depuis le prolongement prévu jusqu'au parc des expositions.

La commune de Seilh veut accompagner et anticiper ces évolutions pour maîtriser son développement ...
... afin de préserver un cadre de vie auquel les Seilhois sont attachés et assurer un développement harmonieux de la commune.
... mais également pour accueillir de nouveaux habitants dans de bonnes conditions.

Des objectifs de développement durable impliquent de repenser un urbanisme...
... plus cohérent avec la répartition des équipements et l'offre de transports publics sur une commune très étendue du nord au sud
... plus économe du sol et du foncier, en limitant les lotissements individuels et en privilégiant des quartiers mixtes et dotés de services...
... plus en accord avec les besoins des habitants futurs
... et plus imaginatif !
en termes de formes urbaines et architecturales, de qualités d'habitat, d'intégration de la nature...

C'est dans ce contexte et pour répondre à ces enjeux à large échelle que le projet d'urbanisation du quartier Laubis s'est développé.



Extrait du projet communal de Seilh

Les objectifs et enjeux de l'opération Laubis (extrait de la délibération du Conseil de Communauté de Toulouse Metropole du 28 juin 2012)

"L'aménagement du quartier Laubis est proposé pour répondre aux objectifs suivants :

- Développer un quartier dédié en premier lieu à l'habitat, en cohérence avec les objectifs du SCOT, et notamment avec le principe de cohérence urbanisme/transports,
- Répondre aux objectifs du PLH en promouvant la diversité, la mixité et la qualité des logements (environ 600 logements)
- Proposer un modèle de développement alternatif au lotissement pavillonnaire pour des communes de 2ème couronne,
- Inscrire le projet dans une logique de développement durable,
- Créer un quartier convivial et animé, organisé autour d'espaces publics de qualité, de commerces de proximité et de services, et favorisant les circulations douces,
- Assurer la cohésion de ce quartier avec l'ensemble de la commune de Seilh, dans la recherche d'un équilibre de centralité, notamment par l'intégration d'équipements communaux nécessaires à la vie de ce nouveau quartier, et rayonnant sur le sud de la commune."

Le parti pris d'aménagement pour répondre à ces objectifs

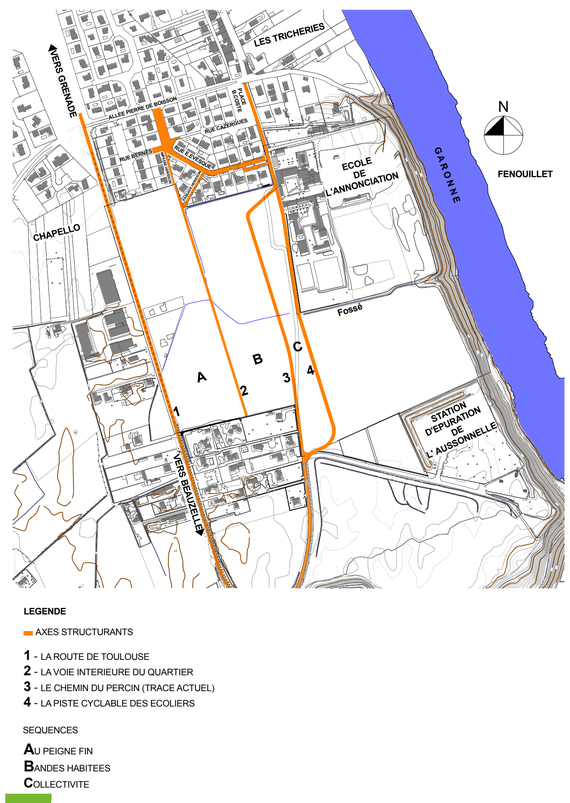
Ainsi, la composition urbaine accorde **une place privilégiée à l'eau et au végétal** : des espaces publics et paysagers généreux relient les équipements du quartier tandis qu'un fil d'eau guide le promeneur vers la Garonne.

Les grands principes d'aménagement

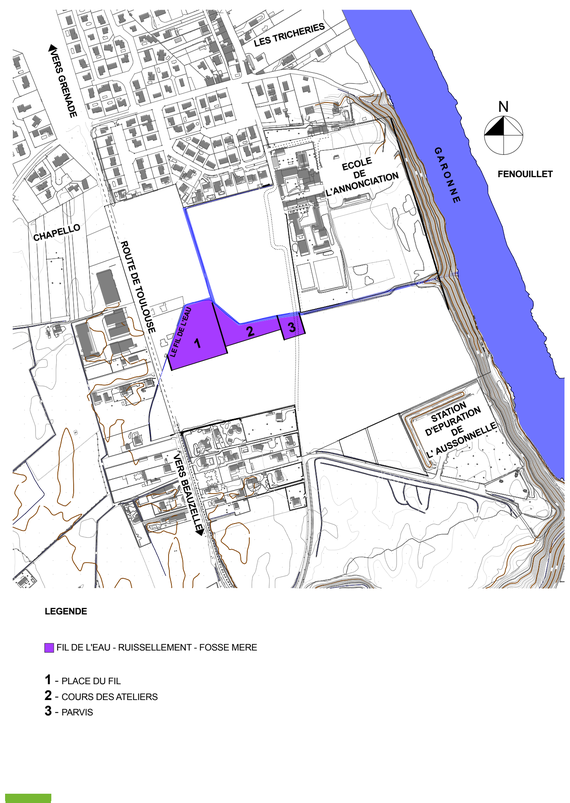
Le projet adopte **une organisation par bandes habitées successives** qui permet de gérer des densités et des hauteurs s'atténuant progressivement en allant vers la Garonne.

La composition urbaine définit **une alternance de bandes bâties et non-baties**, d'orientation Est-Ouest. Les bandes non-bâties sont les espaces extérieures jardins, aires de jeux, place, parvis, cours.
Le projet gère **des densités et des hauteurs bâties différentes**. Les franges sont traitées en cohérence avec le tissu urbain existant qui est constituée de maison en rez-de-chaussée voire à un étage. Les hauteurs les plus importantes se trouvent le long de la route de Toulouse et au plus proche de la place centrale du futur quartier.

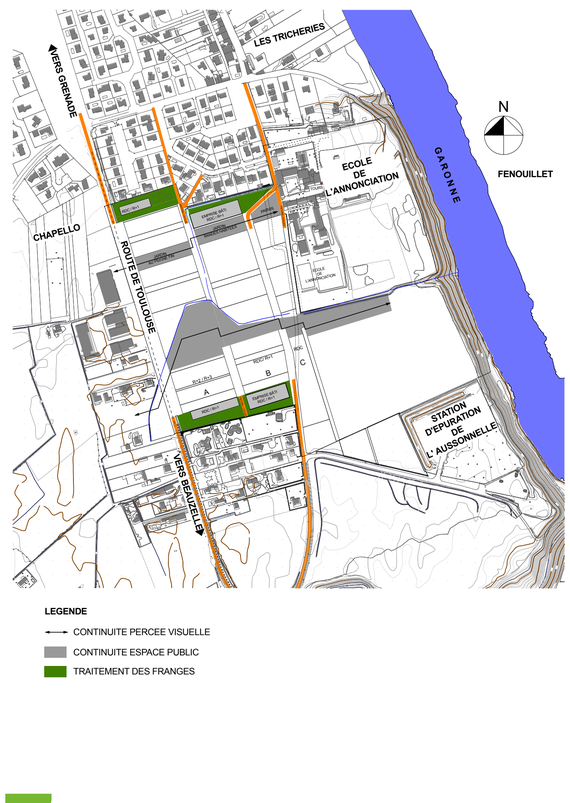
Ainsi, différentes typologies de logements se déclinent aussi bien du logement individuel, maisons en bande, à patio, et de l'habitat collectif de hauteurs variables
(R+2 à R+3 ponctuellement en R+4 route de Toulouse, proche place centrale du quartier).



Une organisation en bande



Les espaces publics principaux



Insertion dans le tissu existant/ Percées visuelles/
Variation des hauteurs bâties

3

Projet de ZAC LAUBIS - SEILH

Concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté

L'opération d'aménagement

Afin de concrétiser ce projet, Il est envisagé de le conduire sous la forme d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)**, sous la maîtrise d'ouvrage de la Communauté urbaine Toulouse Métropole.

Pourquoi une ZAC ?

La Zone d'Aménagement Concerté est **une procédure d'urbanisme opérationnel** dont disposent les collectivités pour la réalisation d'un projet public d'aménagement. Cet outil et son usage sont précisément encadrés, notamment par le Code de l'Urbanisme.

La procédure d'aménagement concerté permet :
- De faire participer les constructeurs à l'aménagement du secteur, tout en clarifiant les règles d'intérêt public,
- De procéder à des acquisitions foncières au sein d'un périmètre défini,
- La construction de nouveaux bâtiments,
- L'aménagement de voiries, et la création d'espaces verts,
- De mettre en place les modalités de concertation qui permettent de débattre du projet dès l'amont pour l'améliorer et le préciser.

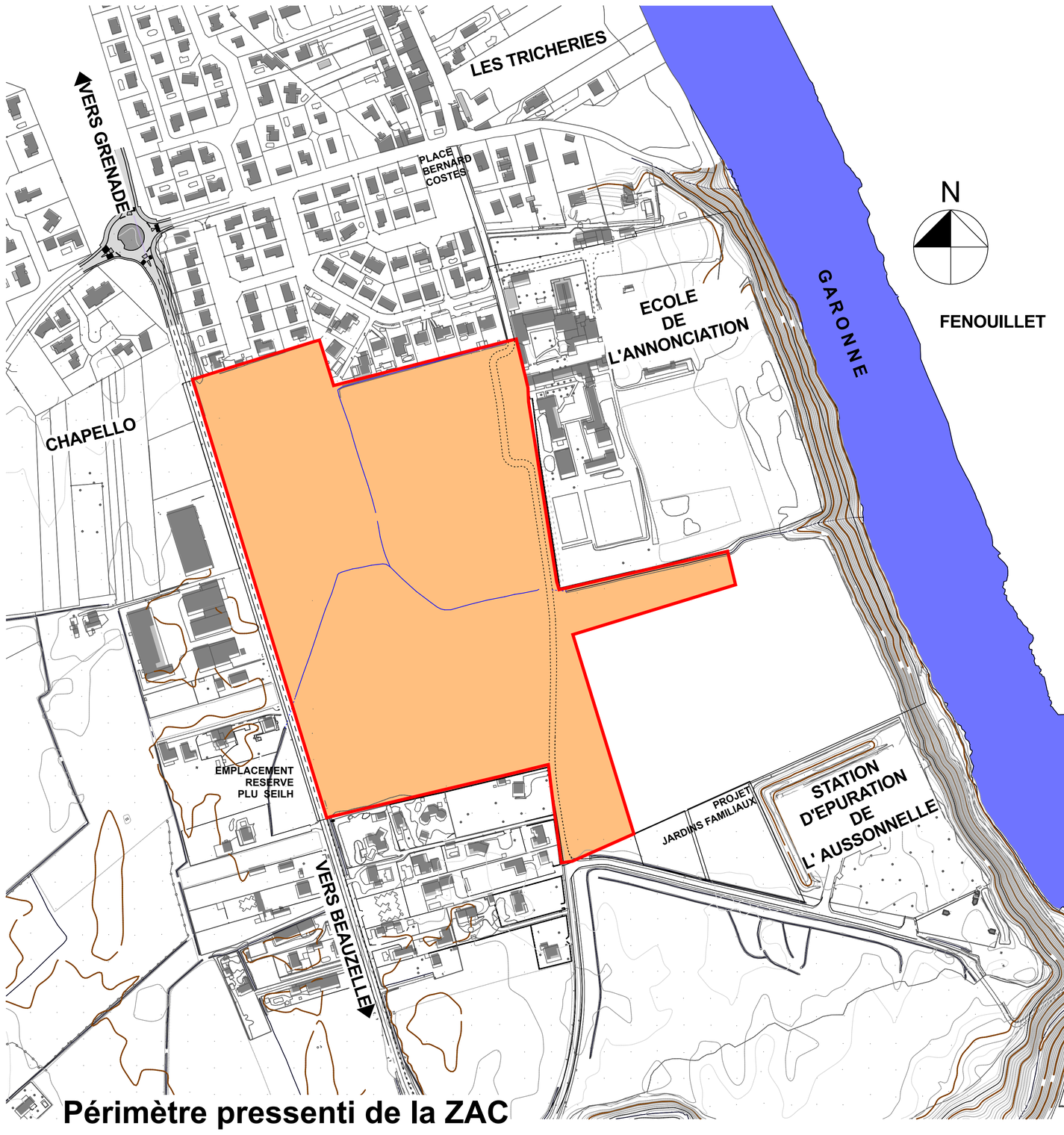
Au travers de la ZAC, la collectivité dispose donc d'outils d'urbanisme, fonciers et juridiques pour permettre, encadrer et maitriser la réalisation du projet d'aménagement.

Calendrier prévisionnel

Année 2012:
- Mise au point du projet par l'urbaniste (du diagnostic approfondi jusqu'au schéma d'aménagement)
- En parallèle, réflexion thématique partagée au travers notamment des 3 ateliers participatifs, puis concertation institutionnelle
- Rédaction de l'étude d'impact
- Engagement, en fin d'année de la procédure opérationnelle.

Année 2013:
- Création de la ZAC
- Désignation d'un aménageur
- Conduite et finalisation des études techniques
- Procédures administratives: enquête publique conduisant à une DUP (déclaration d'utilité publique), mise en compatibilité du PLU et approbation du dossier de réalisation.

Année 2014:
- Démarrage des travaux d'infrastructures (jusqu'en 2015 environ)
- Démarrage des toutes premières constructions de bâtiments (jusqu'en 2019 environ).



Périmètre pressenti de la ZAC

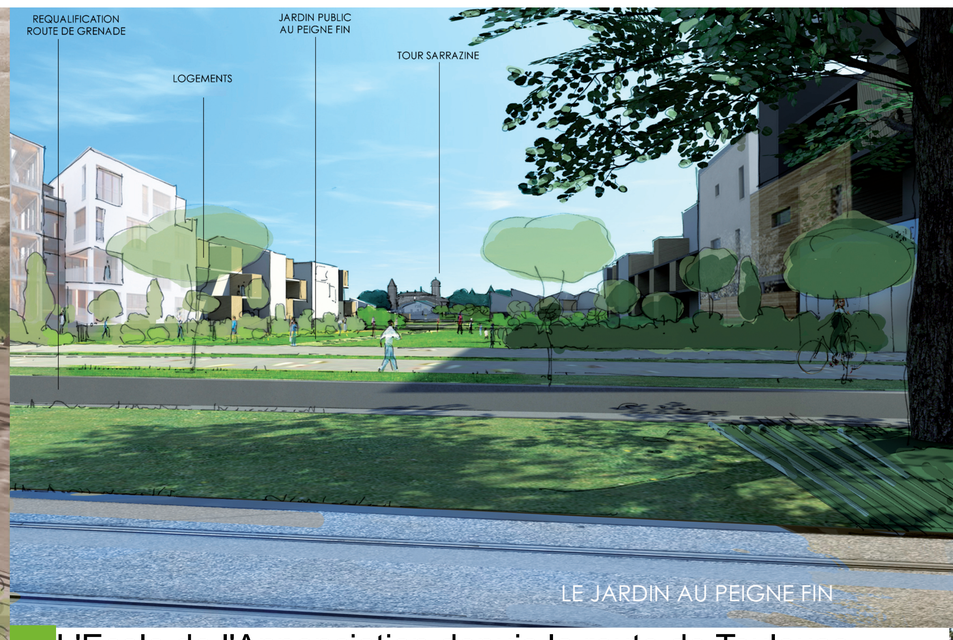
LEGENDE

PERIMETRE ZAC PRESSENTI - 13 ha environ

L'équipe de maîtrise d'oeuvre :

- AR 357 atelier d'architecture et d'urbanisme
- Atelier 6.1 paysage
- Atmosphères bureau d'étude en production énergétique
- Ecologie Urbaine Développement durable
- 2Au / Seba bureau d'étude Voierie et Réseaux Divers.

Vue aérienne - Une traduction possible du parti d'aménagement



L'Ecole de l'Annonciation depuis la route de Toulouse

Vue du site depuis le chemin du Percin

toulouse métropole COMMUNAUTÉ URBAINE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MAIRIE DE SEILH