

Commission d'évaluation - Phase Conception : évaluée le 21/11/2023  
 Commission d'évaluation - Phase Réalisation : non évaluée à ce jour  
 Commission d'évaluation - Phase Usage : non évaluée à ce jour

# ZAC LA SABLA

## PLAISANCE-DU-TOUCH (31)



© GAU



Lauréat Fonds Friches  
*Reconquête des friches et maîtrise de l'étalement urbain*



Lauréat appel à projets  
 « Désimperméabilisons les sols urbains » (Région)



Engagé dans la démarche Ecoquartier



A venir: Réponse à l'AMI « Démonstrateurs de la Ville Durable »

ZAC La Sabla  
 Plaisance-du-Touch  
 31

Phase d'évaluation : **Conception**  
 Prérequis : **Argent**  
 Version référentiel : **V1**  
 Contexte : **Habitat et périurbain**  
 Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
 Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
 Dernière mise à jour :  
 16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

Maitre d'ouvrage / Aménageur	Maîtrise d'œuvre	AMO (DD, AMU...)
------------------------------	------------------	------------------

ARAC Occitanie / Ville de Plaisance-du-Touch

Groupement GAU (architecte/urbaniste/paysagiste), BETEM (BET), La Capitainerie (Concertation), EODD (Développement durable), Transmobilités (éco-mobilité) et Bellastock/UNA Ingénierie (conomie circulaire)

SYOLA CONSEIL (QDO)  
 VIZEA (label Ecoquartier)  
 Atelier d'Ecologie Urbaine  
 (désimperméabilisation/renaturation)

La démarche QDO est soutenue par :

# L'équipe projet présente / Les intervenants



REALISATION

non évaluée à ce jour

USAGE

non évaluée à ce jour

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



La démarche QDO est soutenue par :



## Maîtrise d'ouvrage

ARAC Occitanie (aménageur): Marc BARBEZAT,  
Responsable d'opération



## Maîtrise d'œuvre

GAU Architecte/urbaniste/paysagiste (mandataire): Laura LOPEZ, responsable de l'opération  
La Capitainerie: Suzie PASSAQUIN, en charge de la concertation  
UNA Ingénierie: Suzanne MARRIER, en charge de l'économie circulaire  
BETEM: Fabrice FARRUGIA, chargé de projet



## AMO Ecoquartier

Marine GOUZEL / VIZEA



## Accompagnement QDO

Estelle BARRET / SYOLA CONSEIL

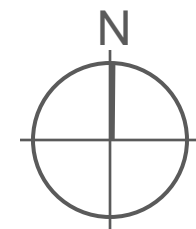


# Contexte territorial / Genèse du projet

- Projet situé à Plaisance-du-Touch (CC Grand Ouest Toulousain), en limite de Toulouse Métropole
- Territoire métropolitain et commune très attractive



- Quelques ambitions initiales de la commune:
  - Introduire la nature en ville,
  - Gérer intelligemment l'eau,
  - Atteindre un haut niveau de performance énergétique,
  - Intégrer l'économie circulaire,
  - Réaliser des constructions durables,
  - Construire en prenant en compte le confort et les nuisances,
  - Faire évoluer les modes de déplacements (écomobilité),
  - Développer le vivre ensemble et favoriser le local.



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023









# Contexte territorial / Genèse du projet

- Une friche industrielle en bordure de ville



USAGE  
non évaluée à ce jour

REALISATION  
non évaluée à ce jour

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



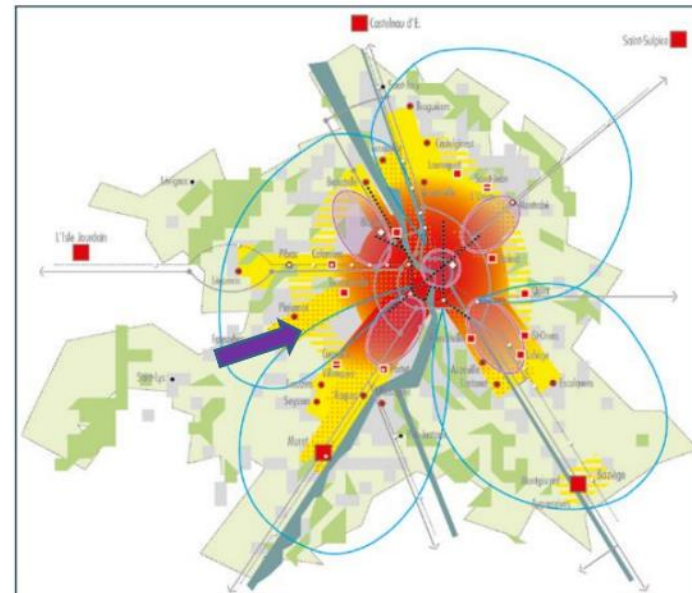




# Enjeux stratégiques

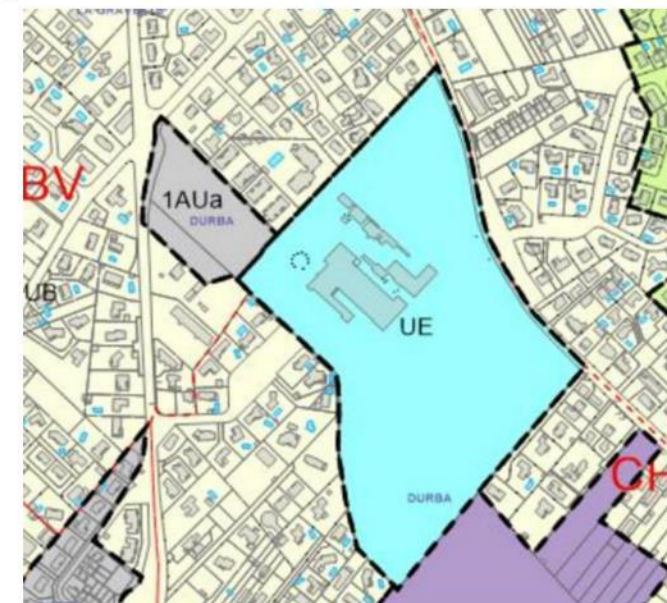
Principales motivations et compatibilité avec les documents de planification

- Réaliser un écoquartier exemplaire.
- Répondre aux besoins en logements y compris sociaux et équipements de la commune
- Dent creuse (environ 10 ha) nécessitant une requalification urbaine / limitation de l'extension urbaine et réponse aux objectifs ZAN
- Site constituant un trait-d'union urbain entre les zones résidentielles pavillonnaires voisines et les espaces de nature situées au sud (plaine agricole) et au nord (vallée du Touch)



Extrait du SCoT

- Projet compatible avec le SCOT et les densités qui y sont recommandées (favoriser le renouvellement urbain, combler les espaces libres urbains, densité  $\approx 50$  lgts/ha, extension de la « Ville Intense » sur l'axe sud-ouest jusqu'à Plaisance...)
- Projet qui répond aux orientations du PLH, commune très attractive, nécessité d'accueillir la population et de créer des logements sociaux
- MEC du PLU nécessaire afin d'adapter le zonage (ancienne usine encore en zone UE) et permettre une mixité d'usages sur le site. Création d'une OAP



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V1**

Contexte : **Habitat et périurbain**

Type de travaux :

**Réhabilitation et neuf**

Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :

**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**

Dernière mise à jour :

16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





# Fiche d'identité



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)

La démarche QDO est soutenue par :



## Programme

- **Zone d'habitat mixte**
- Logements (460 dont 100 sociaux et 40 indiv.)
- Equipements (groupe scolaire, gymnase, parking silo, tiers-lieu...)
- Activités/ commerces

## Contextes

- **Friche industrielle**
- **Péri-urbain, en limite de zone agricole**
- **Rénovation urbaine**

## Altitude

• **165 mNGF**

## Zone climatique

• **Plaines et collines / H2c**

## Calendrier

- **AVP validé**
- **PRO-DCE : décembre 2023**
- **Travaux remise en état: 01->09/24**
- **Travaux aménagement: 03/24 -> 04/25**

## Budget prévisionnel HT

- **Budget total : 21,2 M€**
- **Foncier: 6,9 M€**
- **Etudes et honos: 3,7 M€**
- **Aménagements: 8,6 M€**
- **Coûts divers: 2 M€**

## Subventions

- **Fonds friche: 500 000€**
- **Désimperméabilisons les sols urbains: 600 000€**

## Surface de l'opération

• **10,68 ha**

## Espaces végétalisés

- **Surfaces des espaces verts: ND**
- **Surface perméable: environ 50%**
- **Taux d'imperméabilisation de la zone aménagée: 0,41**

## Surface de plancher par usage

- **Environ 29 000m<sup>2</sup> SDP logements**
- **Entre 1 300 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup> SDP pour commerces et services**
- **Entre 1600 et 1900 m<sup>2</sup> SDP pour un gymnase**
- **Entre 4 000 et 5000 m<sup>2</sup> SDP pour un complexe éducatif**

## Densité résidentielle ou d'emploi brute

• **Nombre de logements / ha: 43 logements/ha**

## Logements

- **Environ 460 logements**
- **420 logements collectifs dont 100 logements sociaux**
- **40 logements individuels libres**

# Le projet à travers les thèmes QDO



USAGE  
non évaluée à ce jour

REALISATION  
non évaluée à ce jour

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)

La démarche QDO est soutenue par :







# Le projet à travers les thèmes QDO

## GESTION DE PROJET



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)

La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

## GESTION DE PROJET

- Présentation de l'équipe pluridisciplinaire et de la gouvernance du projet

Maîtrise d'ouvrage	
SPL ARAC Occitanie (aménageur)	Ville de Plaisance-du-Touch

Maître d'oeuvre
<b>GAU:</b> architecte-urbaniste, paysagiste
<b>BETEM:</b> BET VRD
<b>EODD:</b> dépollution, renaturation, environnement
<b>Transmobilités:</b> mobilités
<b>UNA Ingénierie:</b> réemploi
<b>La Capitainerie:</b> concertation, animation

AMO
<b>SYOLA Conseil:</b> accompagnement QDO
<b>VIZEA:</b> accompagnement label Ecoquartier
<b>AEU:</b> accompagnement dépollution, désimperméabilisation, renaturation
<b>Efficacity:</b> accompagnement bilan carbone
<b>UNA Ingénierie:</b> accompagnement réemploi / AMU

Etudes complémentaires
<b>EB Environnement:</b> suivi chantier chiroptères
<b>GEO+, CERA Env., ECTARE:</b> Etude d'impact et écologie
<b>EODD:</b> actualisation étude d'impact
<b>Fondasol, GFC:</b> géotechnique
<b>Novatec:</b> diagnostics structures
<b>Vizea, AREC:</b> scénarios énergie
<b>Sol&amp;Co:</b> étude de qualité des sols

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

Twitter, LinkedIn, Facebook icons

La démarche QDO est soutenue par :





# Une charte de développement durable



USAGE  
non évaluée à ce jour

REALISATION  
non évaluée à ce jour



## CHARTRE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE EcoQuartier « La Sabla » - Plaisance-du-Touch



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



La démarche QDO est soutenue par :



**Vizea Agence Sud-Ouest, 13 Avenue de la Libération Charles de Gaulle 33110 Le Bouscat**  
VSO - SAS au capital de 130 000 euros – 894 836 055 RCS de Bordeaux.fr - - Tel : 05 35 54 20 10 - [contact@vizea.fr](mailto:contact@vizea.fr) – [www.vizea.fr](http://www.vizea.fr)



# Enjeux durables du projet

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31  
Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

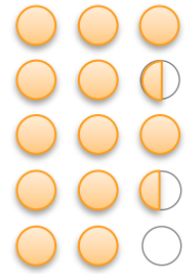
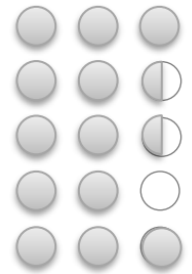
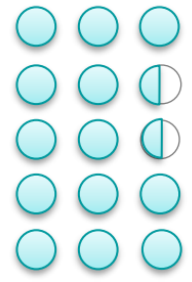


## RÉSILIENCE ENVIRONNEMENTALE | Un urbanisme résilient et durable adapté au contexte de friche existant

1. Reconvertir la friche Bonna Sabla pour s'inscrire dans une trajectoire de sobriété et de résilience nécessaire à l'atteinte de l'objectif ZAN
2. Intégrer et valoriser les interfaces agricoles dans un projet paysager et urbain : « Habiter à la campagne »
3. Mettre en réseau le site au Touch pour permettre des continuités écologiques favorables à la biodiversité
4. Retrouver un sol perméable et gérer l'eau en surface afin de rétablir le cycle naturel de l'eau
5. Adopter une approche bioclimatique à l'échelle du quartier et des bâtiments



### Hiérarchisation



## ECONOMIE DES RESSOURCES | Un aménagement sobre et frugal promouvant l'économie circulaire

6. Minimiser la consommation énergétique à la conception et à l'usage
7. Construire une stratégie énergétiques pour réduire la dépendance aux énergies fossiles
8. Promouvoir une approche bas carbone et circulaire de la construction
9. Accompagner une démarche collective de réduction et de valorisation des déchets
10. Economiser la ressource en eau

## QUALITÉ DU CADRE DE VIE | Un quartier attractif, favorable à la santé et proposant une diversité d'usages

11. Restreindre l'usage de la 2<sup>ème</sup> voiture et réduire la place de la voiture dans le quartier
12. Créer des continuités actives favorables à l'ouverture et à l'apaisement du quartier
13. Faire du cœur de quartier un lieu de vie et de rencontre
14. Adapter les usages en prenant en compte l'état sanitaire du site
15. Anticiper la gestion et la limitation des nuisances de la phase chantier

Extrait de la charte de développement durable de l'opération (Vizea)





# Le projet à travers les thèmes QDO

## GESTION DE PROJET

- Démarches d'évaluation



Engagement dans le label Ecoquartier



Lauréat Fonds Friches

*Reconquête des friches et maîtrise de l'étalement urbain*



Lauréat appel à projets « Désimperméabilisons les sols urbains » (Région)



A venir: Réponse à l'AMI « Démonstrateurs de la Ville Durable » 

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.envirobat-oc.fr



La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

## GESTION DE PROJET

- Concertation et maîtrise d'usage :

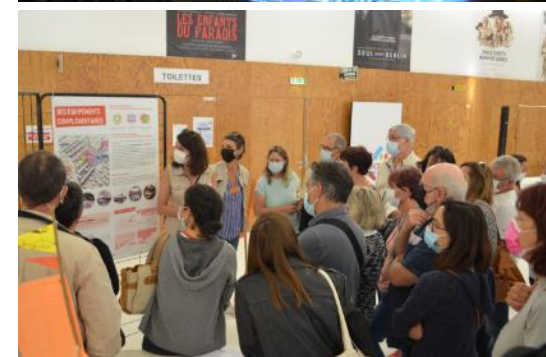
Projet accompagné par La Capitainerie depuis 2021 *(membres de l'équipe de définition du plan guide puis de l'équipe de MOE)*

- Plusieurs types d'actions ont été menées depuis 2021:

- Des entretiens avec des riverains, acteurs locaux, commerçant·es et membres d'associations
- Des actions destinées à échanger avec ces acteurs sur leurs attentes, inquiétudes, ressentis et envies pour le quartier :
  - Stand sur le marché
  - Parcours à vélo
  - Ateliers de travail
- Des réunions publiques à proximité du site et dans une salle municipale pour présenter le plan guide et le groupe scolaire

- Un plan d'actions ambitieux pour la suite et une stratégie d'activation du site

- Des activations éphémères en 2024 sur le futur parc Durba
- La mise en œuvre d'une cité de chantier (maison du projet, mini tiers-lieux) pour permettre une appropriation du site par les habitant·es et riverain·es
- Une communication grand format sur les palissades
- Des partenariats locaux



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

## GESTION DE PROJET

- L'activation du site

### 0 - CLÔTURE DU SITE

janvier 2024

### 1 - LE MINI DURBA

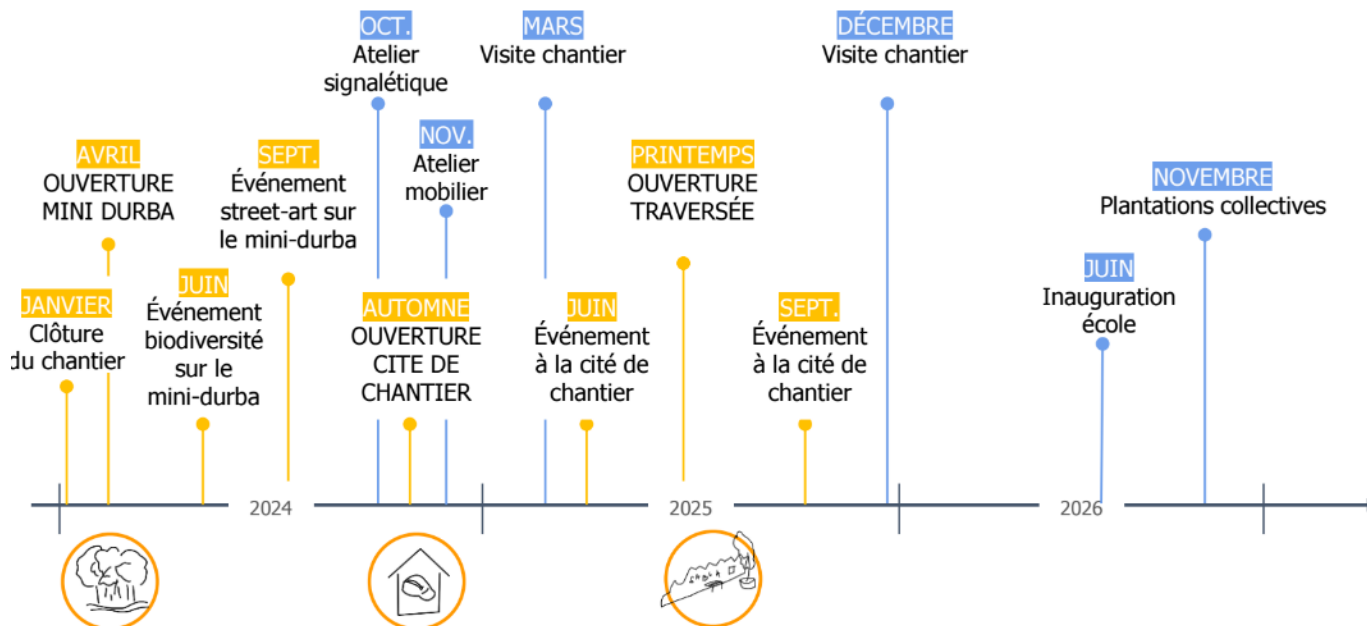
avril 2024 - automne 2024

### 2 - LA CITÉ DE CHANTIER

automne 2024 > jusqu'à la fin du chantier

### 3 - LA TRAVERSE

printemps 2025



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

## CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



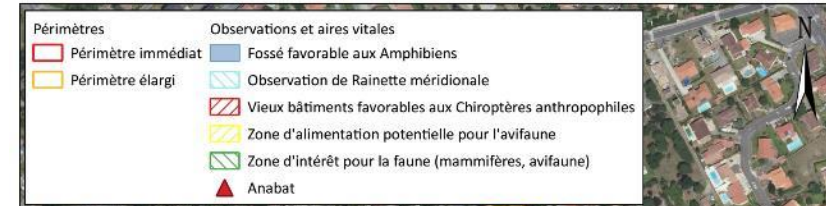
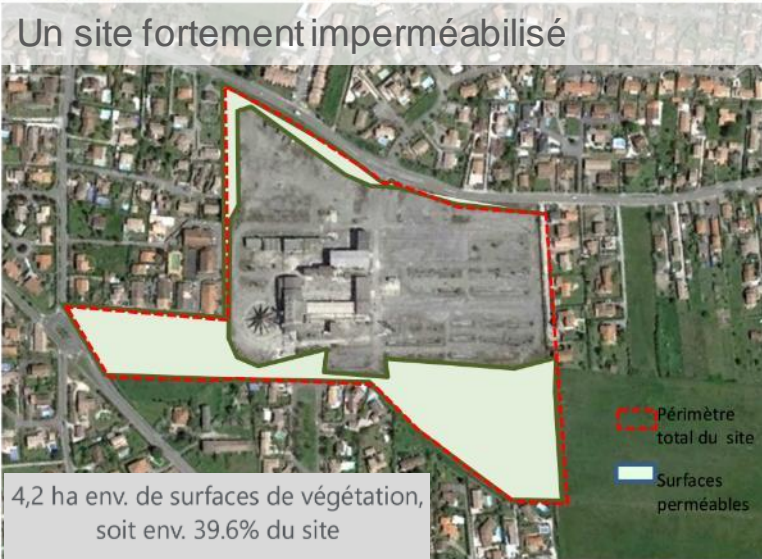
La démarche QDO est soutenue par :



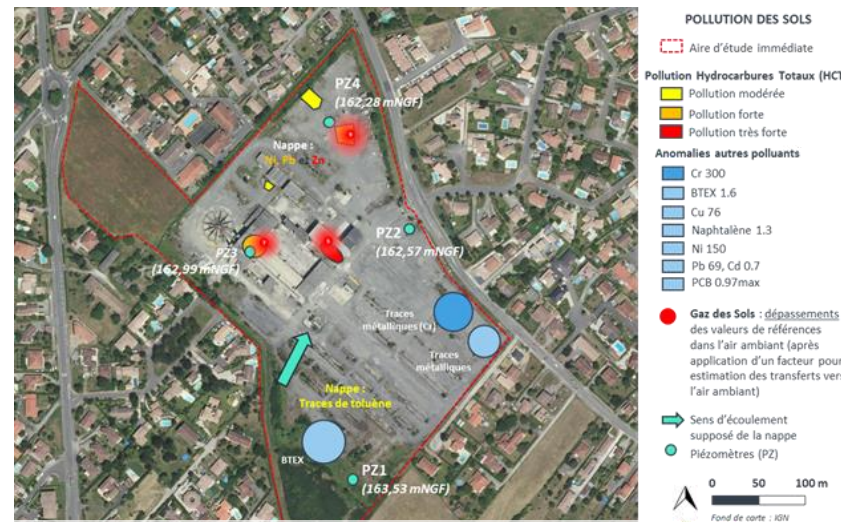
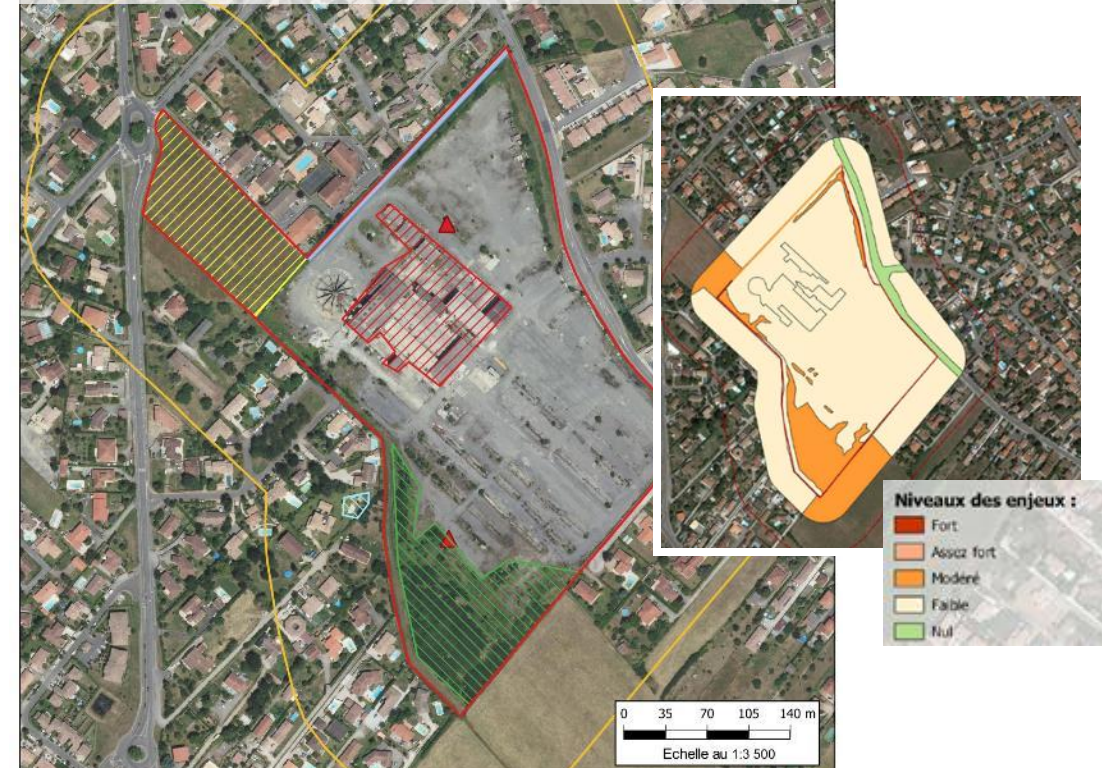
# Le projet à travers les thèmes QDO

## CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

- Le site : une friche industrielle en bordure de ville



Des enjeux écologiques faibles à modérés



Des pollutions à gérer

	<b>ZAC LA SABLA - PLAISANCE-DU-TOUCH (31)</b> Dossier de Création de ZAC Etude d'Impact	Figure 15
	Cartographie des espèces sensibles et de leurs aires vitales Sources : IGN, GéoPlusEnvironnement, CERA Environnement, ECTARE	

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023





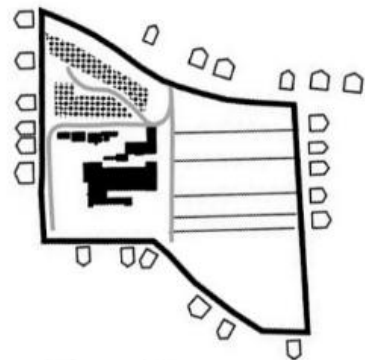


# Le projet à travers les thèmes QDO

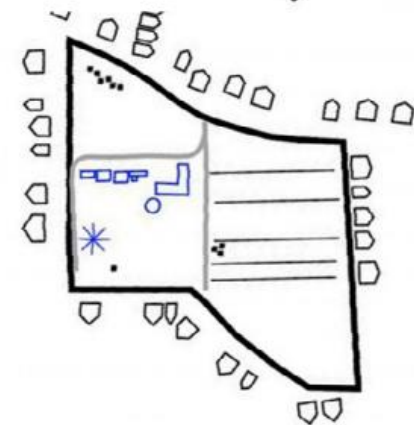
## CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

- Quelques éléments fondateurs pour le projet

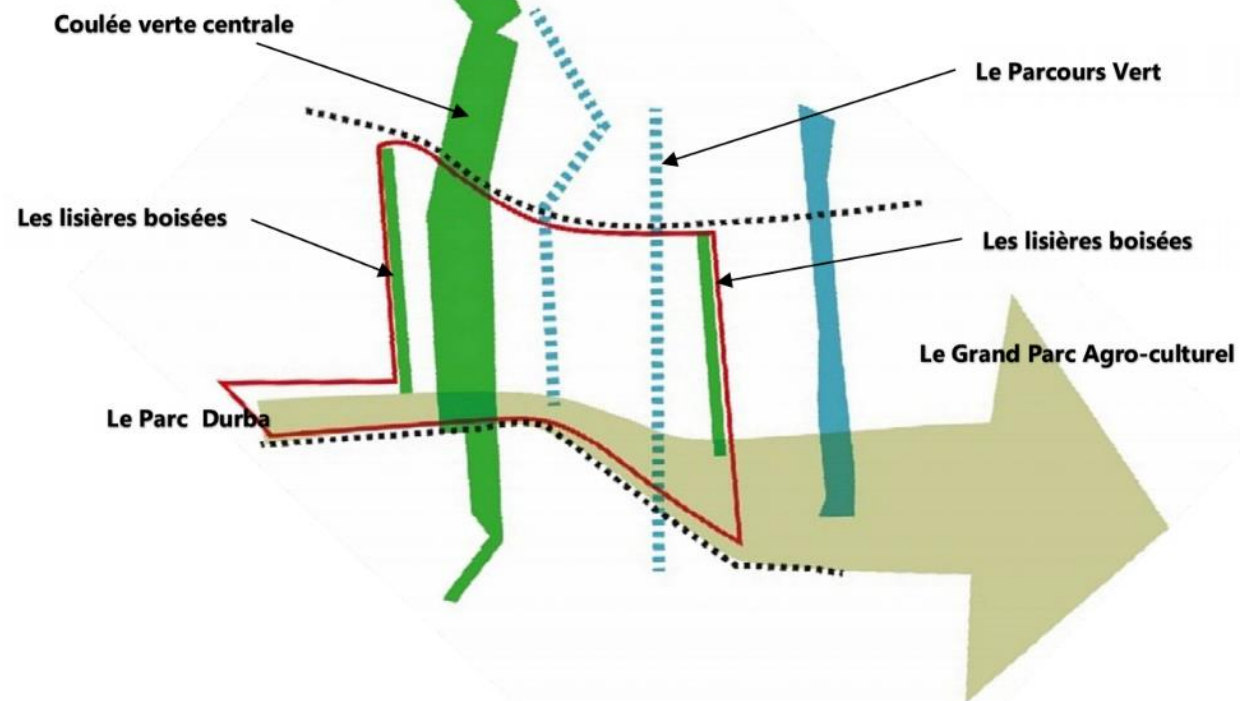
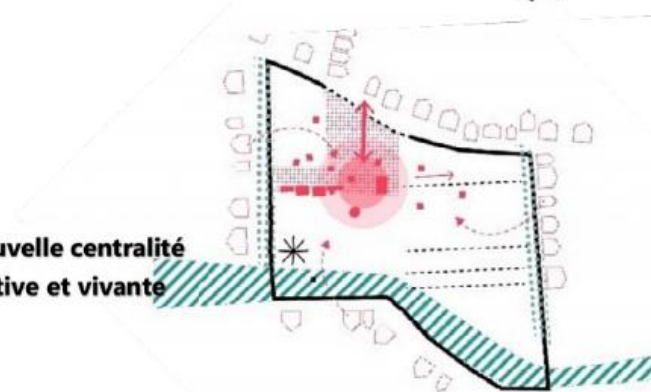
**L'histoire du site**  
Les bâtiments existants



**Les traces du présent :**  
L'héritage du patrimoine industriel



**Une nouvelle centralité**  
attractive et vivante



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.enirobat-oc.fr](http://www.enirobat-oc.fr)





# Le projet à travers les thèmes QDO

## CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

USAGE : non évaluée à ce jour

REALISATION : non évaluée à ce jour

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



### Le plan masse








CONCEPTION

qdo ARGENT

REALISATION

non évaluée à ce jour

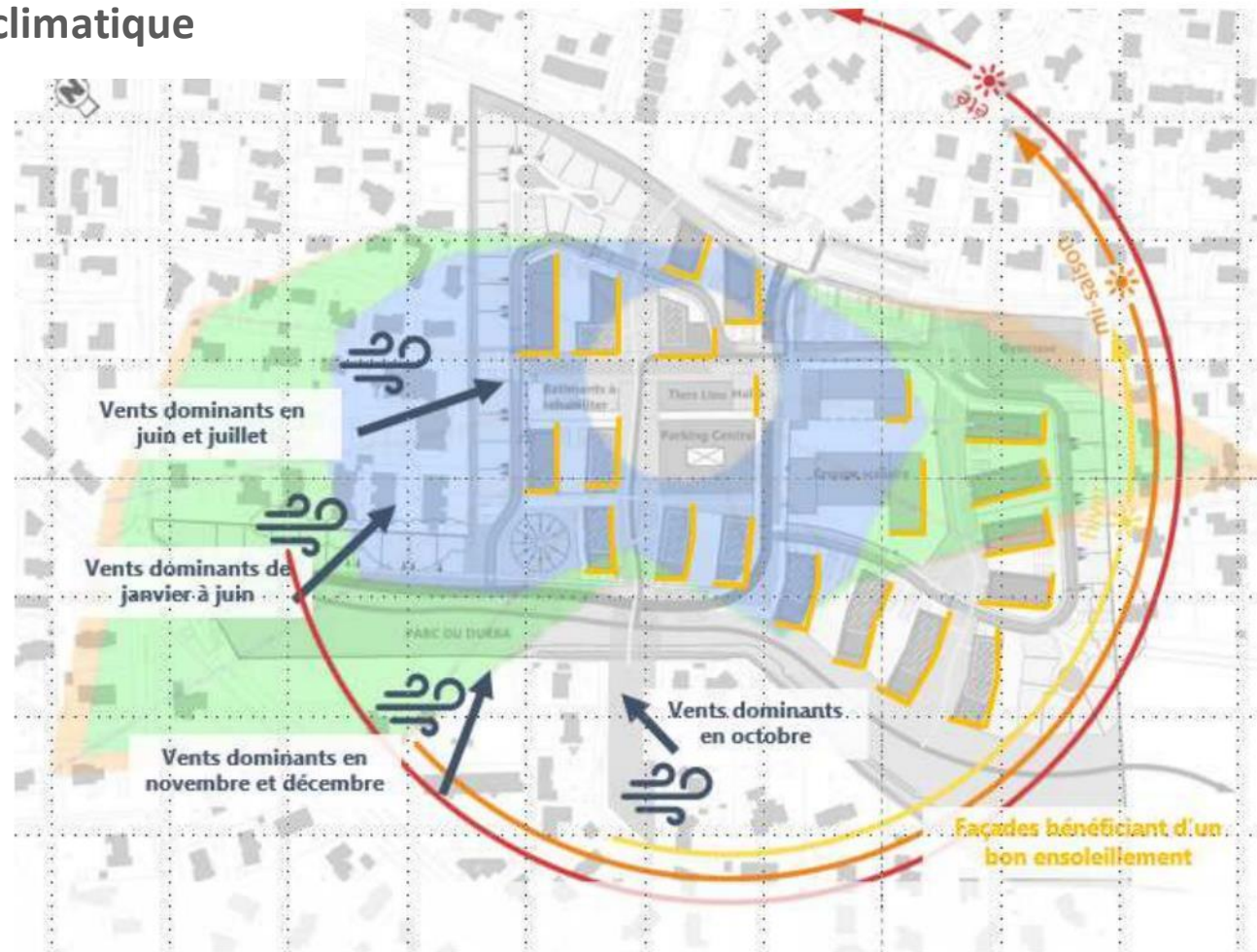
USAGE

non évaluée à ce jour

# Le projet à travers les thèmes QDO

## CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

### Plan masse bioclimatique



*Les façades les plus exposées qui sont surlignées portent un double enjeu : apport passif en hiver et protection solaire pour le confort d'été passif*

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.envirobat-oc.fr





La démarche QDO est soutenue par :







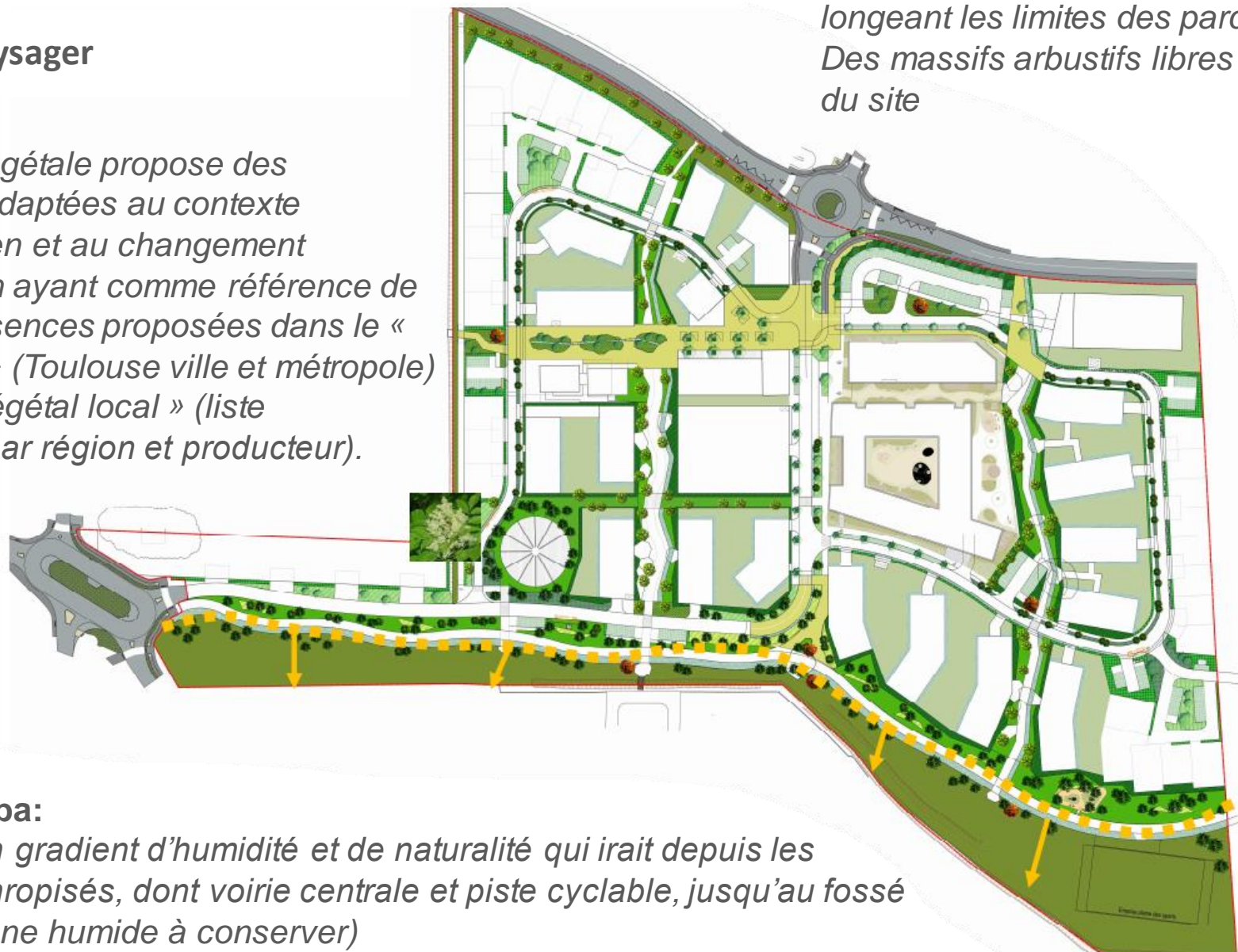

# Le projet à travers les thèmes QDO

## CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

### Le projet paysager

*La palette végétale propose des plantations adaptées au contexte méditerranéen et au changement climatique en ayant comme référence de base, les essences proposées dans le « plan arbres » (Toulouse ville et métropole) et le site « végétal local » (liste d'essences par région et producteur).*

*Des haies à feuillage persistant longeant les limites des parcelles  
Des massifs arbustifs libres en vitrine du site*



### Le Parc Durba:

*Création d'un gradient d'humidité et de naturalité qui irait depuis les espaces anthropisés, dont voirie centrale et piste cyclable, jusqu'au fossé du Durba (zone humide à conserver)*

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023





# Le projet à travers les thèmes QDO

## AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



La démarche QDO est soutenue par :



# Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

**UNE FORTE HIERARCHISATION DES ESPACES PUBLICS POUR CRÉER DES ESPACES DE VIE ET D'ECHANGES AU CŒUR DU NOUVEL ECO-QUARTIER.**



**Une optimisation des voies et la mise en valeur des parcours doux intégrés aux espaces verts**

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023







# Le projet à travers les thèmes QDO

## AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

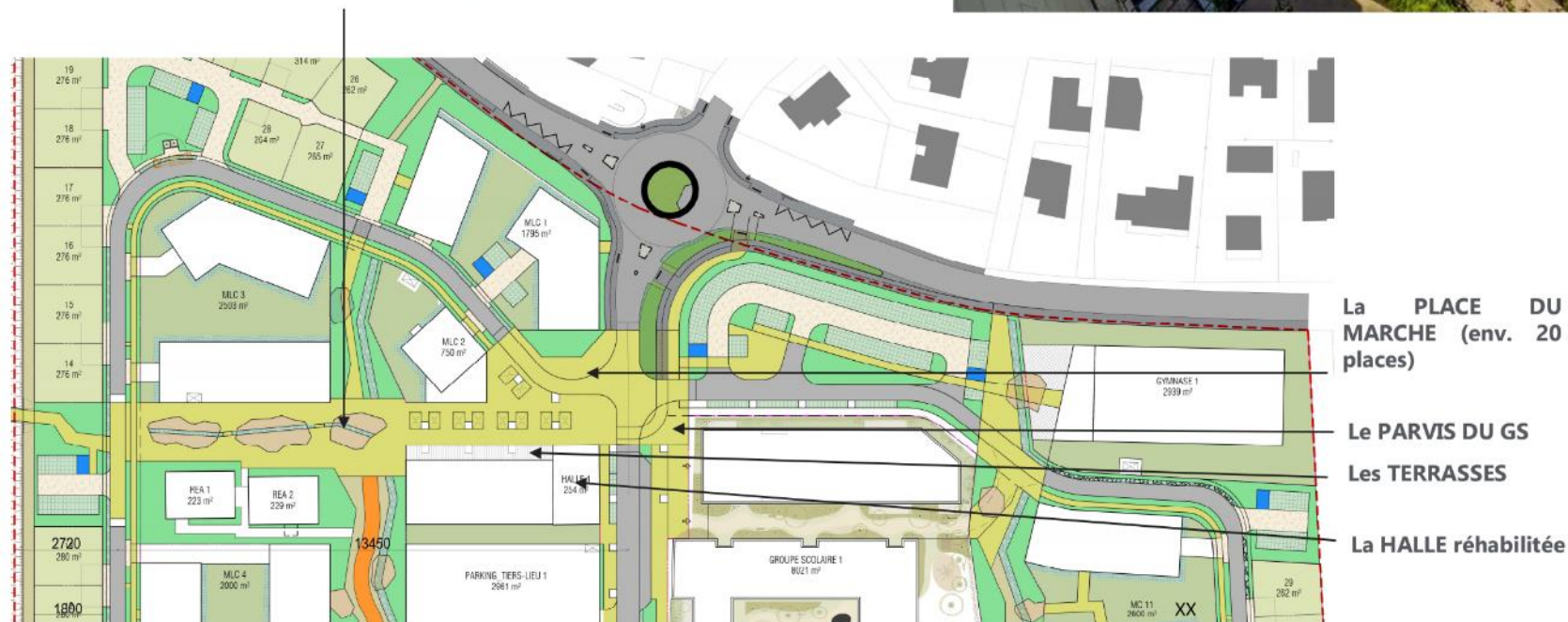
**LES ESPACES DE CONVIVIALITE, des formes organiques favorisant des ambiances apaisées**

**Le mail central** prévoyant des espaces partagés : *l'espace de convivialité principal :*

- des espaces ouverts et apaisés,
- Visibilité des vitrines des commerces et accès aux services,
- des emplacements pour les stands du marché hebdomadaire, ( la place du marché)
- des terrasses pour les espaces de de coworking,
- des îlots arborés proposant des haltes paysagères ombragées



### Les ILOTS de fraîcheur



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



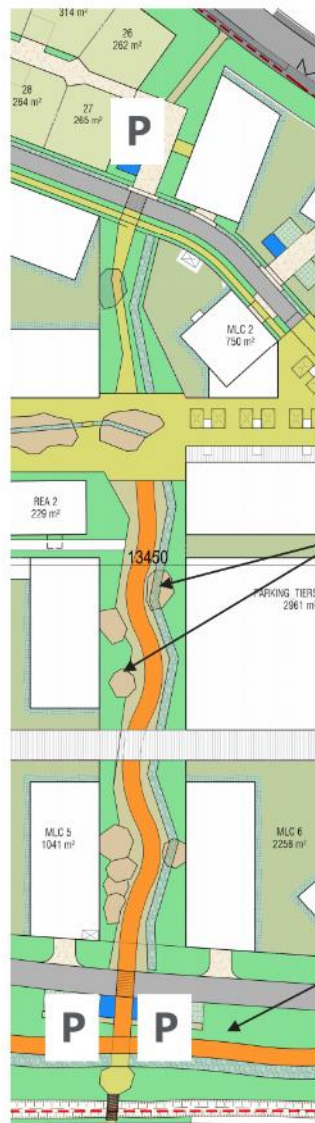




# Le projet à travers les thèmes QDO

## AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

### LES DEPLACEMENTS DOUX, des formes structurées guidant et rythmant les espaces dynamiques



- Les coulées vertes menant au parc de Durba : Le mail ombragé et le parcours vert  
 - Les placettes: des espaces permettant l'accessibilité piétonne aux macrolots organisées depuis les axes doux, Des haltes paysagères ponctuelles le long du parcours et des poches de stationnement intégrées et connectés aux cheminements

#### Les placettes

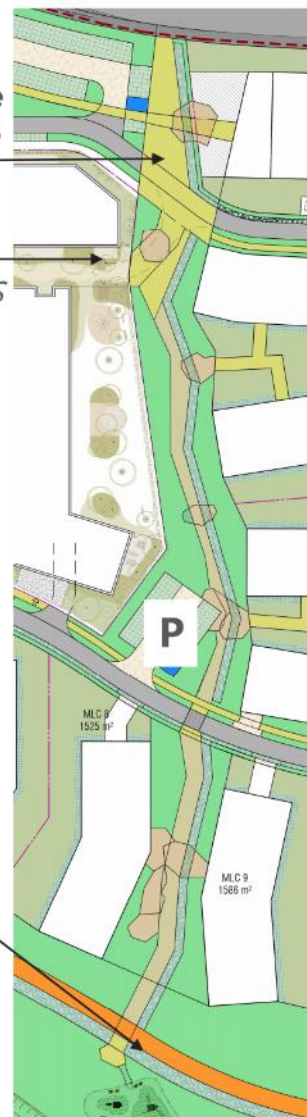
← Le mail ombragé : une VOIE VERTE cyclable partagée depuis les équipements publics de l'espace centralité principale, tiers lieu, commerces et parking silo, Des espaces d'appui en stabilisé renforcé + bordurettes pour sécuriser les piétons.

#### Le Parc Culturel Durba

Le parcours vert : une coulée verte piétonne en revêtement désactivé renforcé avec bordurettes (perméable) depuis les équipements publics gymnase et groupe scolaire →

#### La Place des Sports

Sortie pompiers pour le GS



ZAC La Sabla  
 Plaisance-du-Touch  
 31

Phase d'évaluation : Conception  
 Prérequis : Argent  
 Version référentiel : V1  
 Contexte : Habitat et périurbain  
 Type de travaux : Réhabilitation et neuf  
 Points hors bonus : 65

Accompagnateur QDO :  
 Estelle BARRET / SYOLA Conseil  
 Dernière mise à jour :  
 16/11/2023








CONCEPTION

qdo ARGENT

USAGE

non évaluée à ce jour

REALISATION

non évaluée à ce jour

# Le projet à travers les thèmes QDO

## AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

### LE PARC DURBA : un ourlet végétal offrant des activités ludiques de plein air

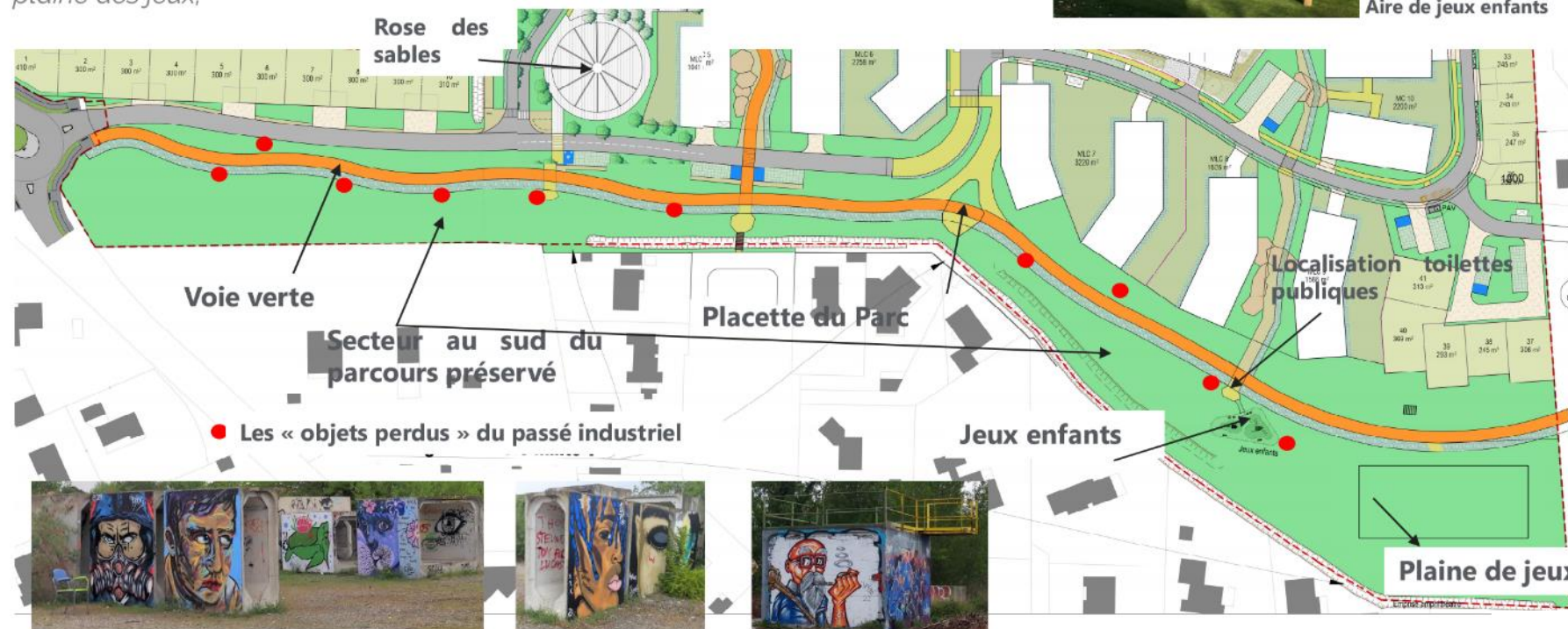
- l'occasion de proposer **un parcours de santé** d'env. 1,5 km ponctué d'agrès sportifs
  - **un parcours rappelant la mémoire du site**, accompagnant la voie douce et un sentier de découverte exposant les objets préservés : graffitis sur murs et sur éléments préfabriqués en béton. Le rattachement de la rose des sables au parc avec sa végétalisation pédagogique.
  - **Une grande clairière** aménagée en **aire de jeux**, avec des **poches de stationnements intégrées au parc** le long de la voirie
  - Création d'une **plaine de jeux** en forme de clairière permettant des activités sportives et de loisir en plein air.
- Des toilettes publiques seront mises à disposition près des jeux d'enfants et la plaine des jeux,



La Plaine de jeux



Aire de jeux enfants



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.envirobat-oc.fr

Twitter icon

LinkedIn icon

Facebook icon

La démarche QDO est soutenue par :







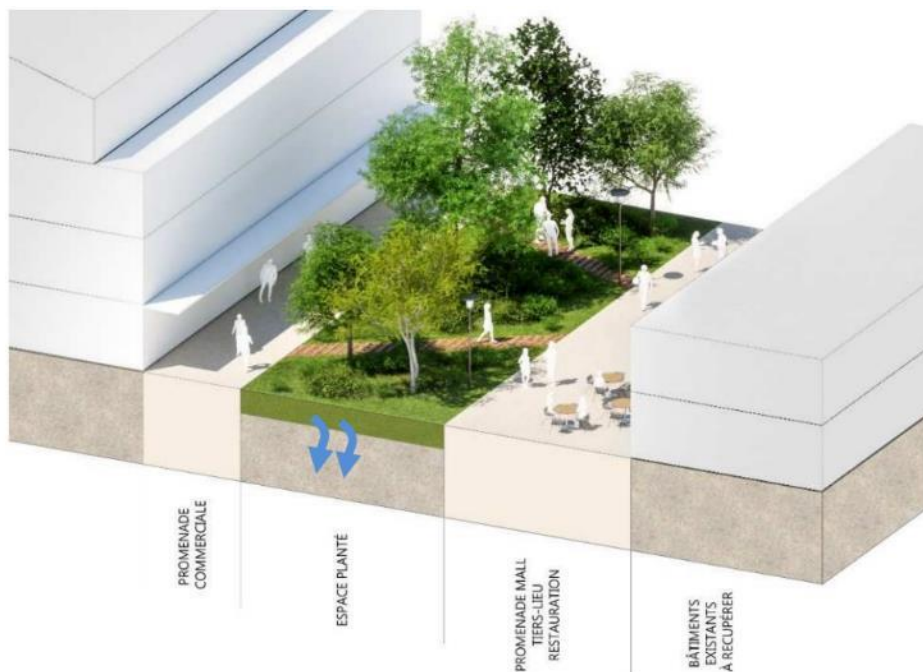

USAGE  
non évaluée à ce jour

REALISATION  
non évaluée à ce jour

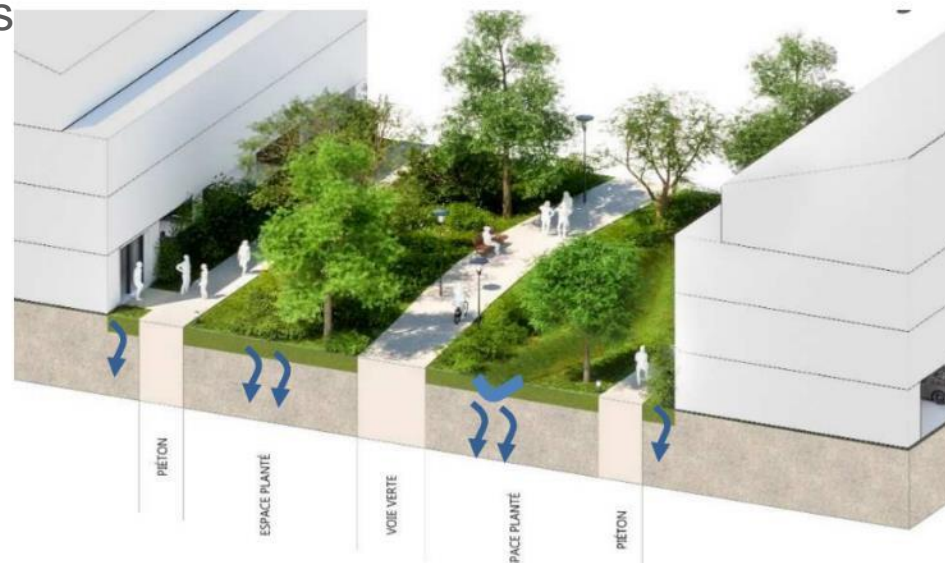
# Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- Ambiances des espaces publics structurants



## - Le Mail ombragé (profil N°7) :



## - Le Parcours vert (profil N°8)



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.envirobat-oc.fr



La démarche QDO est soutenue par :

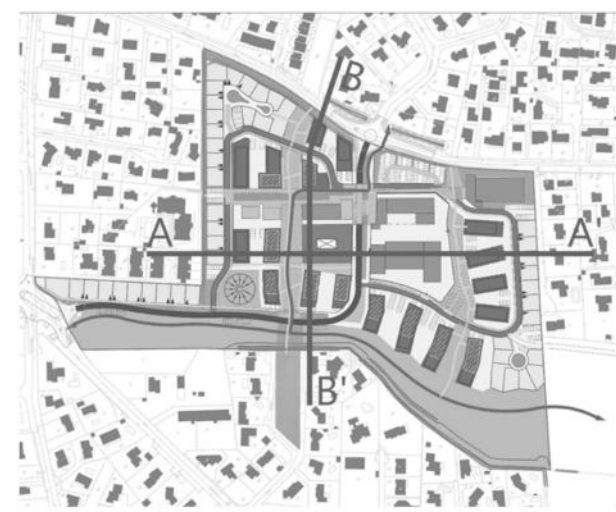






# Coupes

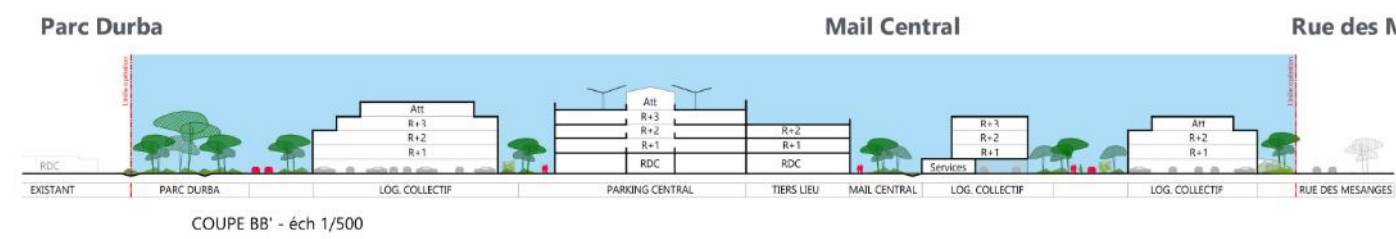
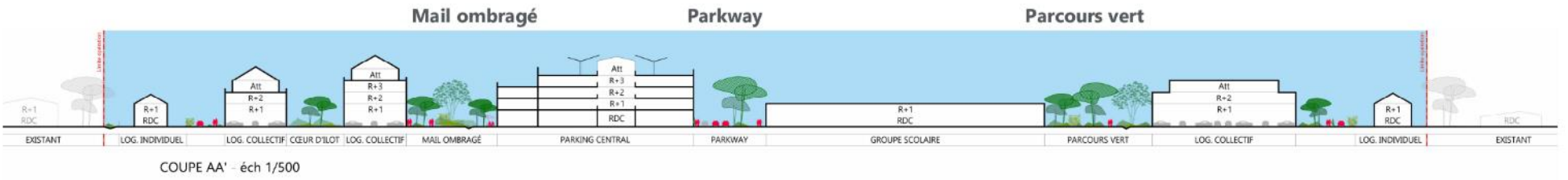
## LES PROFILS LONGITUDINAUX



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

## AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- La prise en compte des nuisances et pollutions



Bâtiments écran face aux nuisances sonores et aux pollutions

Trafic qui évite les cœurs d'îlots

Logements dans les zones les plus apaisées

Activités et tertiaires à proximité des sources de nuisances

Poumons verts du quartier : le parkway du Durba

Circulations d'air pour limiter les concentrations de polluants

Zone suspectée de concentration de polluants

Établissement sensible (école)

Rose des vents (origine du vent)

1 > Ajout d'un bâtiment (gymnase) à proximité de la rue des Mésanges, écran efficace face aux émissions polluantes et aux nuisances acoustiques.

2 > Pour les bâtiments proches des voies routières, la concentration en polluants baisse significativement avec la hauteur. Privilégier donc les **activités et services au RDC**.  
> Privilégier les implantations des prises d'air du côté le moins exposé de chaque bâtiment et loin des bouches d'air vicié, de parkings ou de cheminées. Très bons **débîts de ventilation** à prévoir

3 > Le **cœur d'îlot est ouvert** pour permettre une bonne circulation de l'air et éviter les concentrations ponctuelles de polluants  
> La direction des venelles est perpendiculaire aux vents dominants, ce qui limite la dissémination des polluants routiers dans le quartier.

4 > La **fluidité du trafic** est privilégiée à la mise en place de zones lentes : les arrêts/freinages récurrents conduisent à une augmentation de la diffusion de certaines particules fines dans l'air et à des fortes nuisances sonores

5 > **Ouvrir les venelles** pour permettre une meilleure dispersion des polluants  
> Des **logements traversants** privilégiés pour favoriser la ventilation naturelle  
> **Des couloirs de 16m entre les bâtiments** sont conservés ou un rapport *largeur de rue / hauteur bâtiments* supérieur à 2,5 ou 1,5 à minima est garanti

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :







# Le projet à travers les thèmes QDO

EAU & BIODIVERSITE

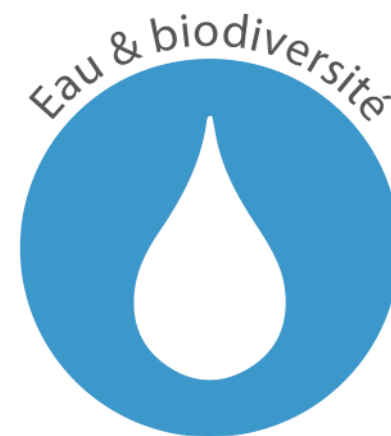
ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



La démarche QDO est soutenue par :







CONCEPTION  
qdo  
ARGENT

REALISATION  
non évaluée à ce jour

USAGE  
non évaluée à ce jour

# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

- Le long des voiries: noues de collecte, tranchées drainantes et infiltrantes intégrées dans les espaces verts
- Des canalisations étanches dans les zones avec résidus de pollutions (80m de linéaire)
- Rétention à la parcelle pour les maisons individuelles et les collectifs
- Des revêtements de sols perméables pour les espaces de circulations douces (dalle, enrobé, béton, stabilisé renforcé...)
- Des poches de stationnement public végétalisées et perméables
- Un exutoire principal au niveau du Durba et un exutoire secondaire à l'ouest du site (pour les lots individuels et la voirie associée). Mise en charge du Parc Durba lors des événements exceptionnels

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**

Prérequis : **Argent**

Version référentiel : **V1**

Contexte : **Habitat et périurbain**

Type de travaux :

**Réhabilitation et neuf**

Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :

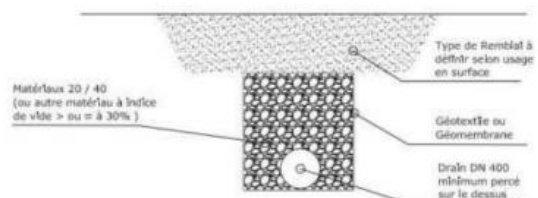
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**

Dernière mise à jour :

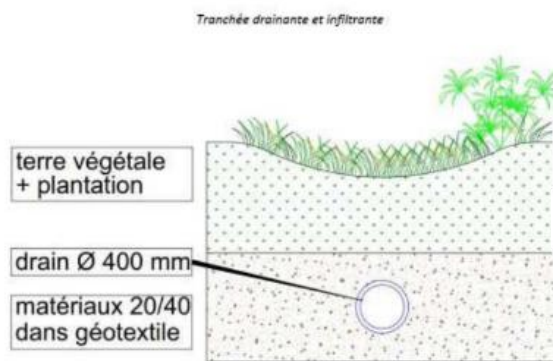
16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

Twitter, LinkedIn, Facebook icons



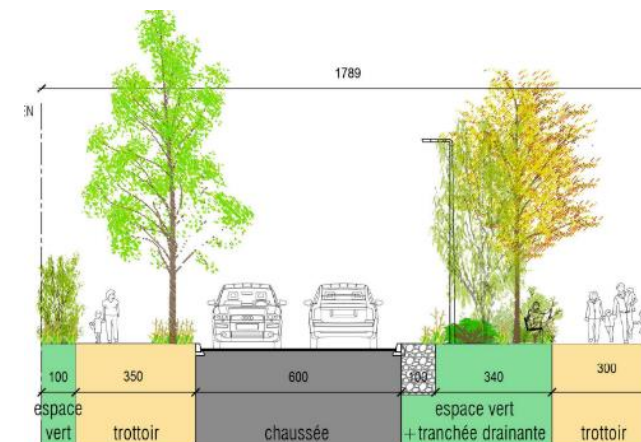
## La gestion des eaux pluviales



Noue de collecte associée à une tranchée drainante et infiltrante



le traitement des tranchées et des massifs drainants et infiltrant accompagnant les voies douces et les voies de circulation





# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

USAGE  
non évaluée à ce jour

REALISATION  
non évaluée à ce jour

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

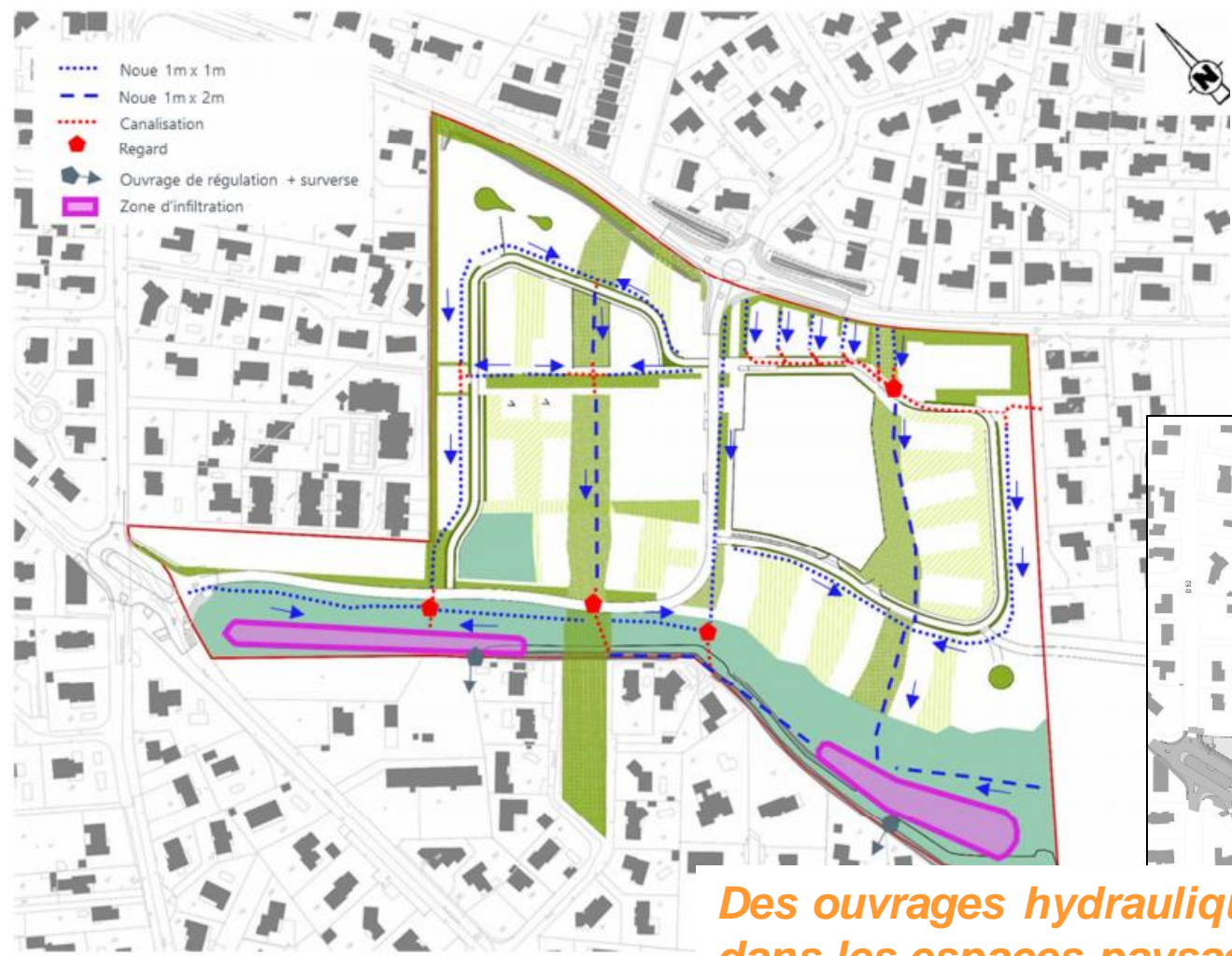
Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

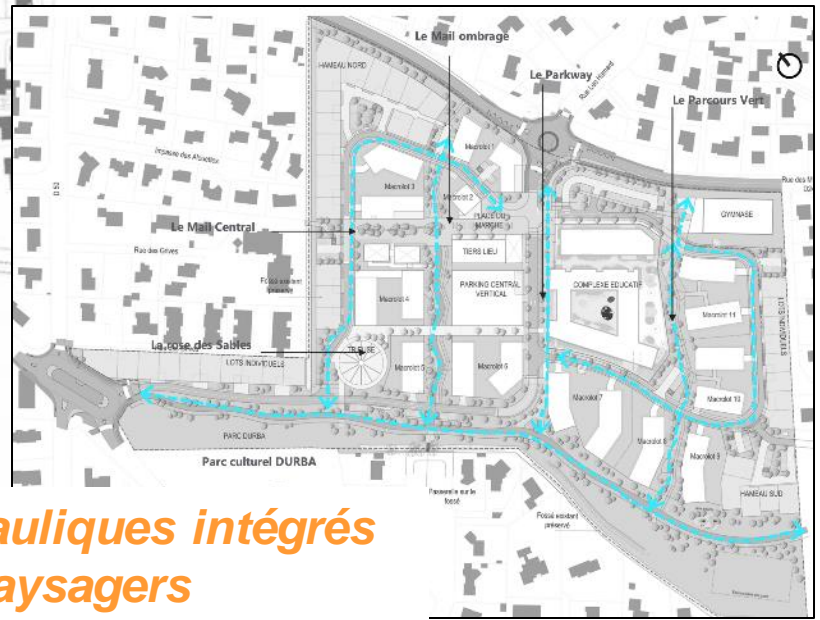


www.enirobat-oc.fr

La démarche QDO est soutenue par :



La trame bleue



*Des ouvrages hydrauliques intégrés dans les espaces paysagers*







# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

- Le projet dans la TVB

USAGE non évaluée à ce jour

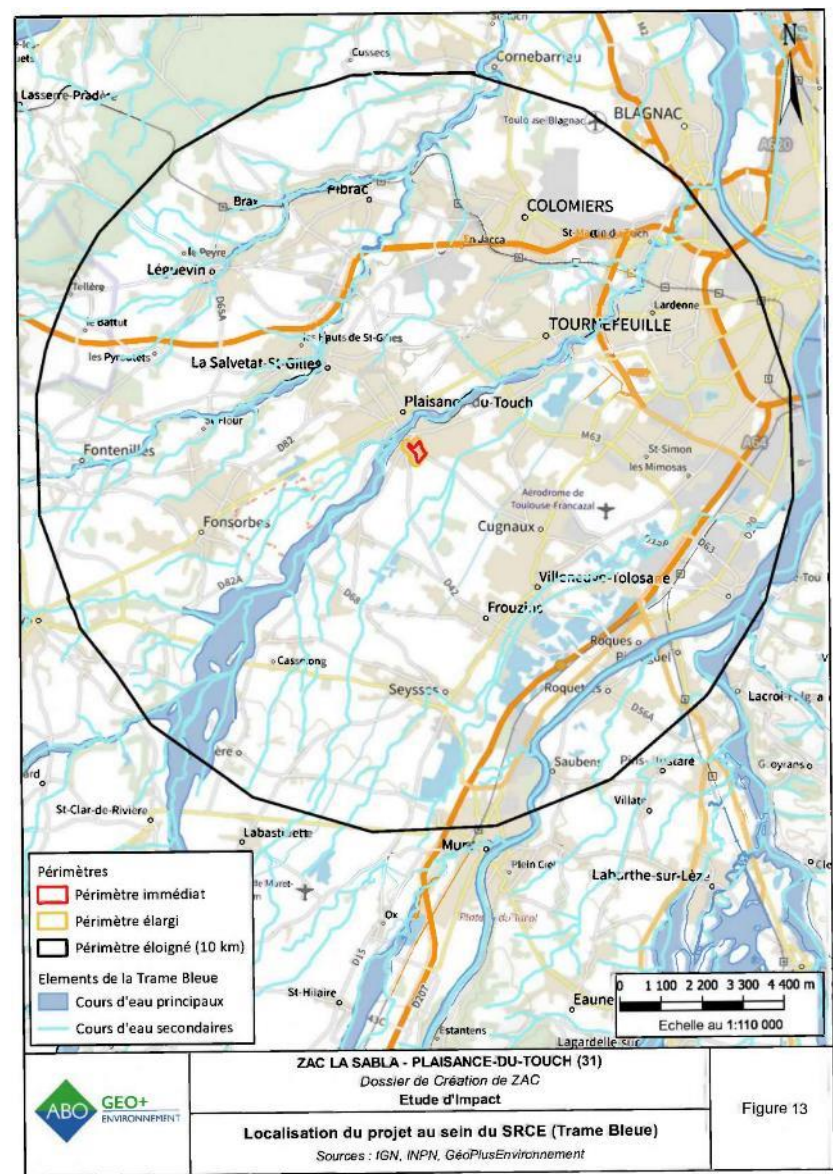
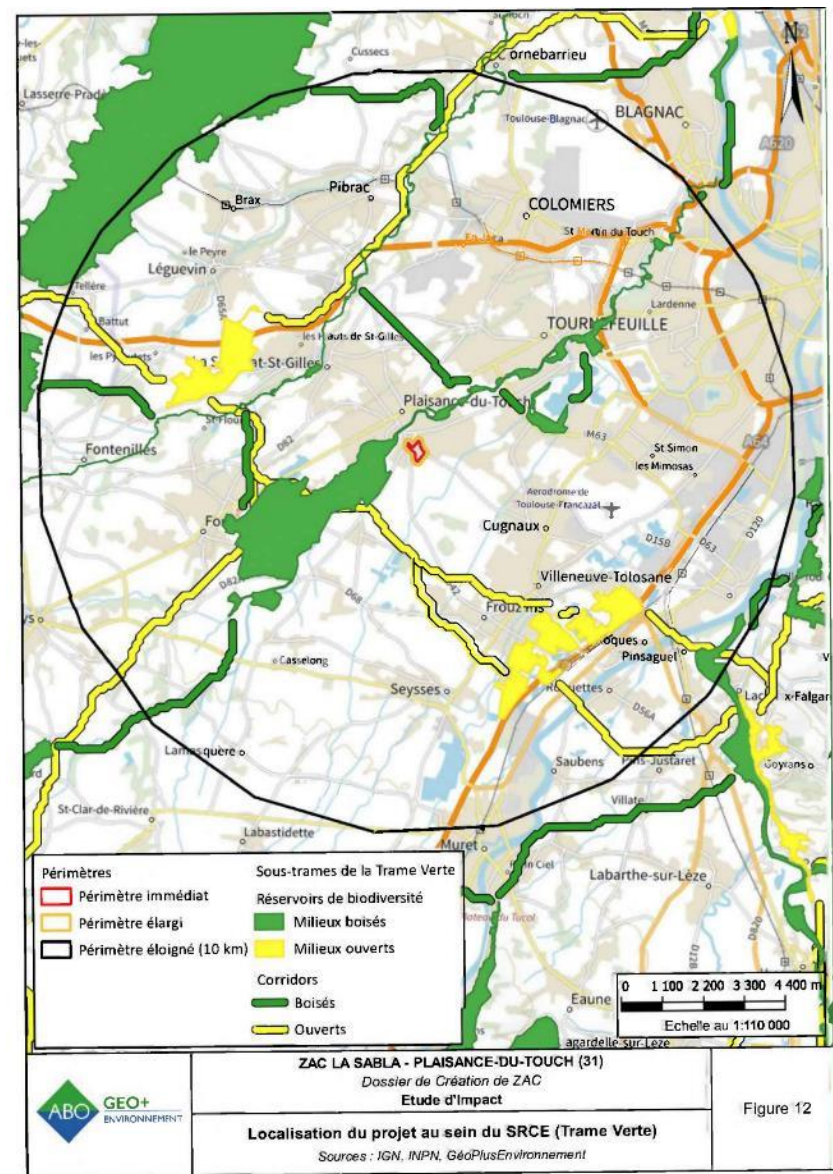
REALISATION non évaluée à ce jour

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)







# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

- La biodiversité

Principales mesures ERC liées au milieu naturel :

- Adaptation des périodes de travaux
- Précautions lors de la destruction du bâti (visite écologique préalable, dispositifs anti-retour) / prévention de l'installation des chiroptères
- Revalorisation du fossé en tant que zone humide, élargissement et renforcement de la ripisylve
- Suivi de chantier et post-chantier par un écologue
- ...

**Pas de demande de dérogation auprès du CNPN**



	<p><b>ZAC LA SABLA - PLAISANCE-DU-TOUCH (31)</b>          Dossier de Création de ZAC          Etude d'impact</p>	<p>Figure 38</p>
	<p><b>Cartographie des mesures en faveur des milieux naturels</b>          Sources : IGN, GéoPlusEnvironnement, CERA Environnement, ECTARE</p>	

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
 Prérequis : **Argent**  
 Version référentiel : **V1**  
 Contexte : **Habitat et périurbain**  
 Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
 Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
 Dernière mise à jour :  
 16/11/2023





# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

CONCEPTION  
qdo  
ARGENT

REALISATION  
non évaluée à ce jour

USAGE  
non évaluée à ce jour

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

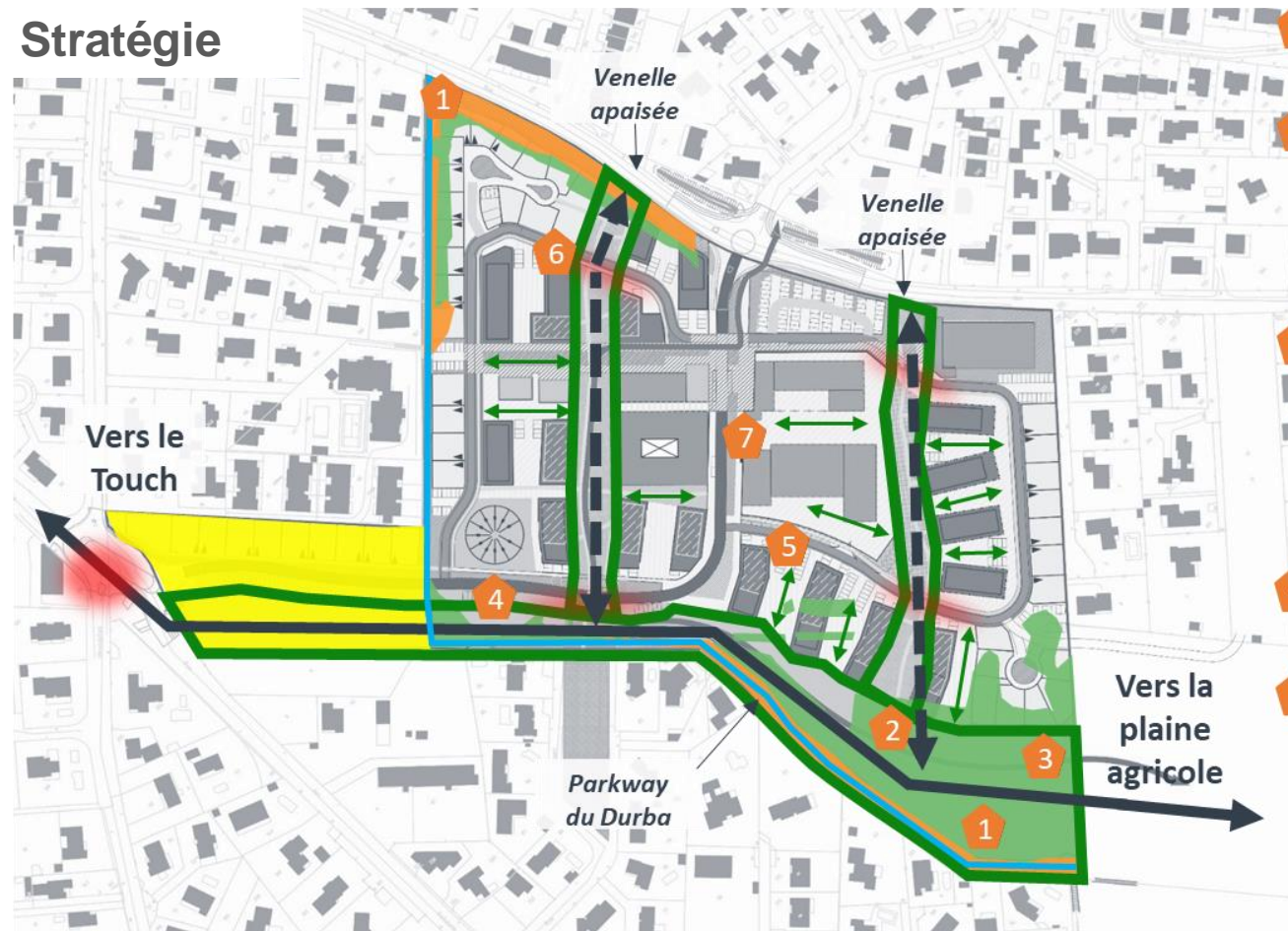
Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : 65

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

www.enirobat-oc.fr

La démarche QDO est soutenue par :

### Stratégie



#### Habitats naturels existants

- C2.5 x C3.24 Eaux courantes temporaires x Communautés non-graminides de moyenne-haute taille bordant l'eau
- E2.2 Prairies de fauche
- F3.1 Fourrés tempérés
- I1.52 Jachères avec communautés rudérales annuelles

#### Trame végétale projetée

- Principaux espaces publics végétalisés
- Corridor principal
- Corridors internes secondaires
- Continuité et porosité
- Obstacles aux corridors / risques de collisions et d'écrasement : vigilance !

- > **Maintenir les berges du fossé** (habitat de zone humide existante) ou les améliorer  
> **Maintenir le talus** au maximum
- > Dépoulluer si besoin, apporter des terres saines en couverture, et renaturer les sols  
> Interdire certains accès si il reste une pollution résiduelle localisée, et **garantir l'absence de transfert de la pollution dans l'écosystème**  
> Dépoullution des sols par déblai : possibilité de laisser des dépressions pour créer des zones humides et diversifier les faciès
- > **Maintenir au maximum les habitats (fourrés) existants**, qui abritent des espèces protégées  
> Travailler « en patch » dans les fourrés pour maintenir la biodiversité  
> **Mettre en défens certaines zones** pour garantir la tranquillité de la faune et de la flore  
> Aménager des mosaïques d'habitats : créer des espaces de « chambres/clairières », et jouer sur la **topographie pour créer des milieux humides**
- > Garantir une **largeur maximale du corridor écologique le long du cours d'eau du Durba** en maintenant la voirie la plus éloignée possible
- > Travailler les espaces végétalisés en pieds de bâtiments et le long des espaces publics  
> Choisir une **palette végétale** composée d'un mix diversifié avec un maximum d'essences locales, d'essences adaptées au réchauffement climatique, d'essences comestible set non-allergisantes  
> Ne pas introduire d'espèces exotiques envahissantes dans les palettes, et gérer celles déjà présentes en évitant leur dispersion  
> Garantir les **continuités écologiques avec les cœurs d'îlots végétalisés** en assurant une **porosité des limites** séparatives (végétation ou dispositifs laissant passer la faune)

- > Travailler les interfaces avec les axes qui pourraient présenter des **obstacles au déplacement des espèces** et représenter un danger pour elles
- > Regrouper au maximum les surfaces végétalisées pour éviter de fragmenter les habitats  
> Intégrer le cheminement des eaux via une gestion à ciel ouvert (noues) au sein des espaces végétalisés



# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

- Pour le projet paysager: choix d'essences locales: sélection parmi le Plan Arbres de Toulouse Métropole et guide « Plantons local en Occitanie »
- Respect et renforcement des continuités écologiques
- Préverdissement: clôture et plantation des haies des lots privés par l'aménageur
- Travail collaboratif écologue / paysagiste

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

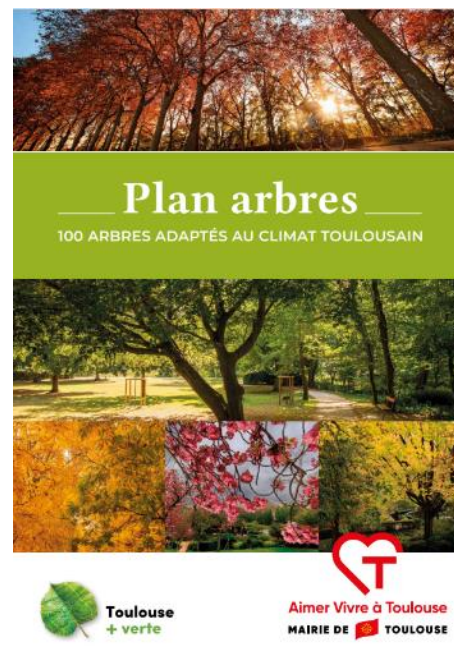
Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

Twitter, LinkedIn, Facebook icons

La démarche QDO est soutenue par :



La biodiversité



# Le projet à travers les thèmes QDO

## SOCIAL & ÉCONOMIE

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



La démarche QDO est soutenue par :



# Le projet à travers les thèmes QDO

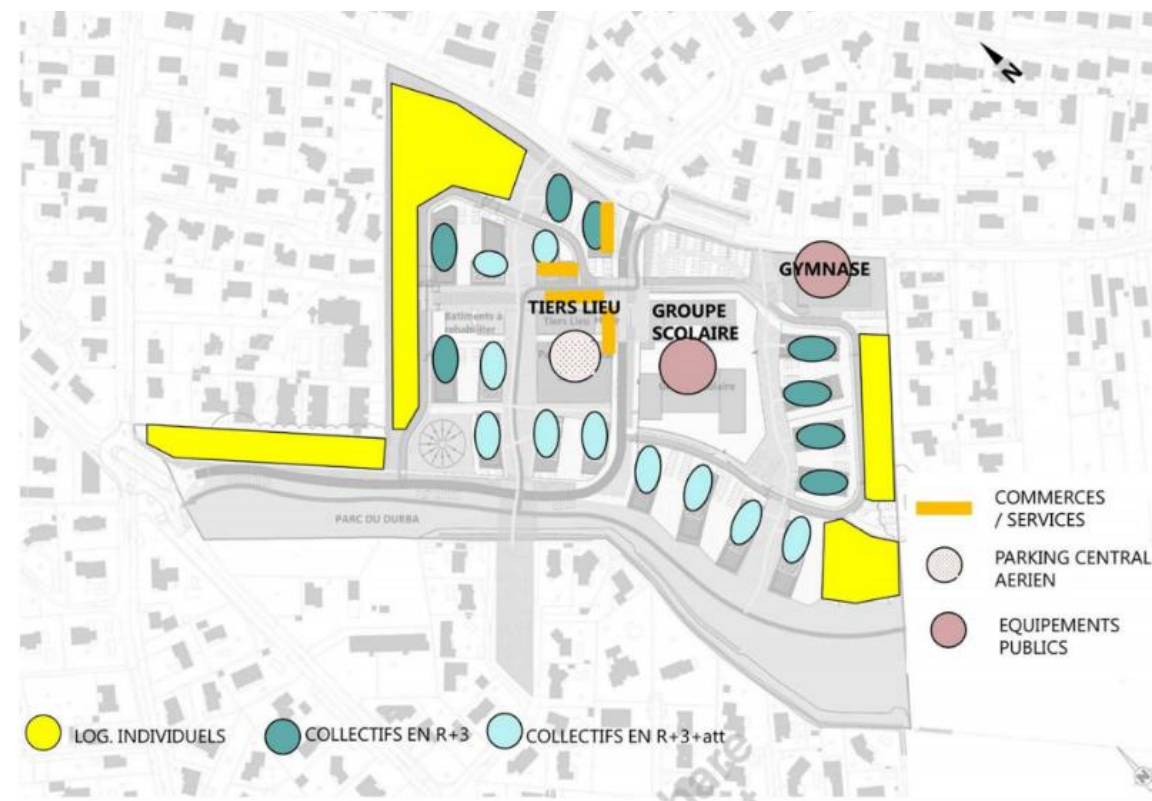
## SOCIAL & ÉCONOMIE

- Une programmation mixte, reposant sur un ensemble d'études complémentaires

- Environ 460 logements dont :
  - 420 logements collectifs dont 100 logements sociaux (22%)
  - 40 logements individuels libres
- Entre 1300 et 1500 m<sup>2</sup> SDP de commerces et services
- Entre 1600 et 1900 m<sup>2</sup> SDP pour un gymnase
- Entre 4000 et 5000 m<sup>2</sup> SDP pour un complexe éducatif
- Un tiers-lieu

A ce stade on envisage :

- ✓ Une surface entre 300 et 900 m<sup>2</sup>
- ✓ Un RDC animé, ouvert sur la rue, café citoyen, lieu de culture urbaine, espace pouvant accueillir des évènements, ateliers, salle de réunion, fablab, vente de produits locaux / vêtements / seconde main, salle de cours divers (yoga, gym...) qui compléterait l'offre du gymnase
- ✓ Un 1er étage calme, bureaux partagés ou individuels, espace de coworking, salle de formation, espace de convivialité...



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023







# Le projet à travers les thèmes QDO

## SOCIAL ET ECONOMIE

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

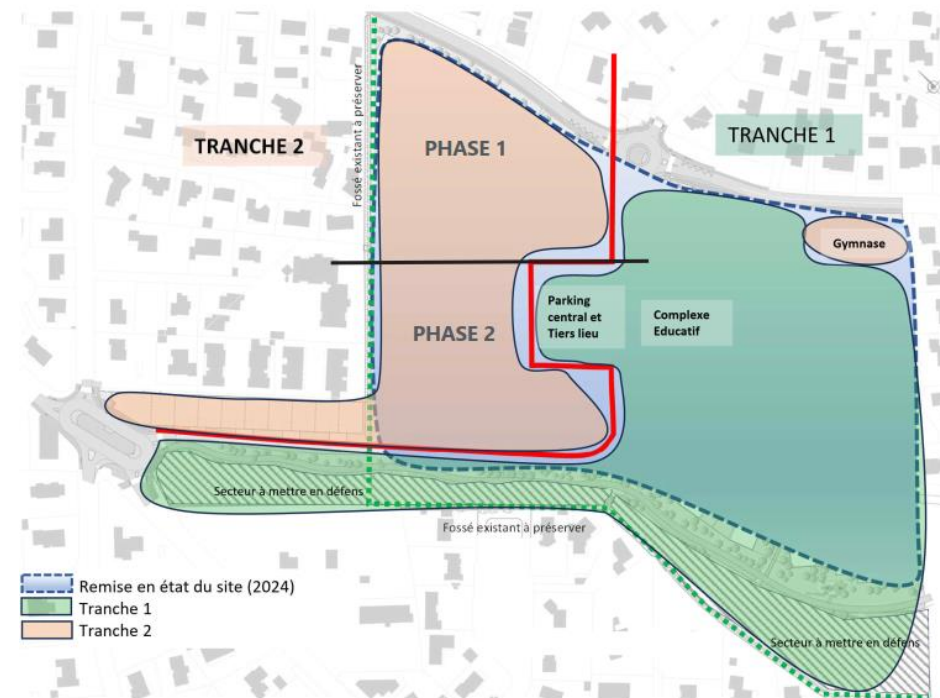
## SOCIAL & ÉCONOMIE

### Des actions validées:

- l'intégration de clauses d'insertion dans les marchés de travaux d'aménagement
- l'activation du site par la création d'une Cité de Chantier
- la mutabilité et l'évolutivité du parking silo
- le phasage de l'opération

### Des actions en cours de discussion:

- l'intégration de clauses d'insertion dans les lots privés
- des clauses relatives au recours aux matériaux locaux
- la forme et le fonctionnement de la Cité Chantier (étude de faisabilité à engager)
- la création d'une réserve foncière au niveau du bâtiment « losange », en fonction des possibilités de réaménagement (étude structurelle en cours)



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :







# Le projet à travers les thèmes QDO

## DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



La démarche QDO est soutenue par :






CONCEPTION

REALISATION

USAGE

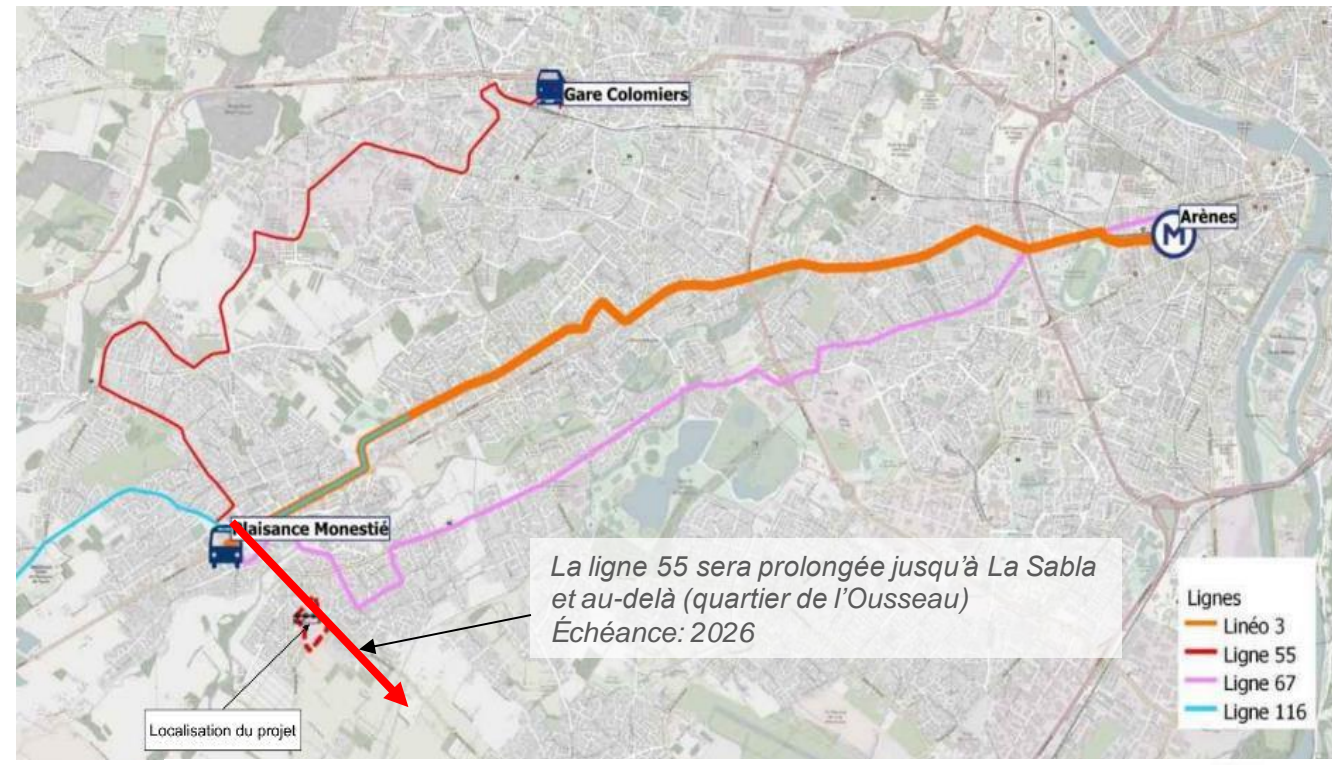
non évaluée à ce jour

non évaluée à ce jour

# Le projet à travers les thèmes QDO

## DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Transports en commun



**Ligne Linéo 3:** liaison à haut niveau de service Plaisance Monestié / Les Arènes

**Ligne 55:** liaison Plaisance Monestié (puis Plaisance L'Ousseau après extension) / Gare de Colomiers

**Ligne 67:** liaison Plaisance Monestié / Les Arènes

**Ligne 116:** liaison Lycée de Tournefeuille / St Lys

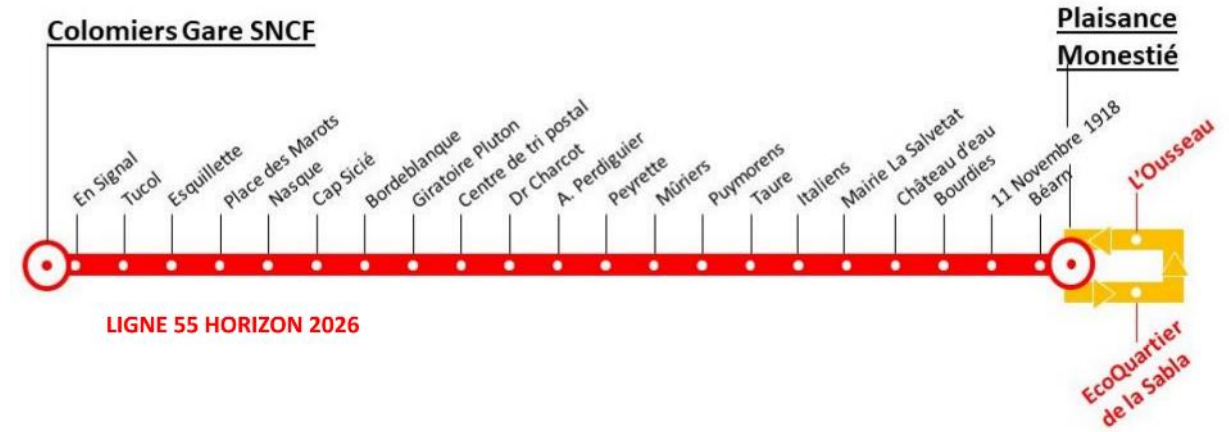
ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.enirobat-oc.fr

La démarche QDO est soutenue par :








CONCEPTION

REALISATION

USAGE

non évaluée à ce jour

non évaluée à ce jour

# Le projet à travers les thèmes QDO

## DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Réseau cyclable

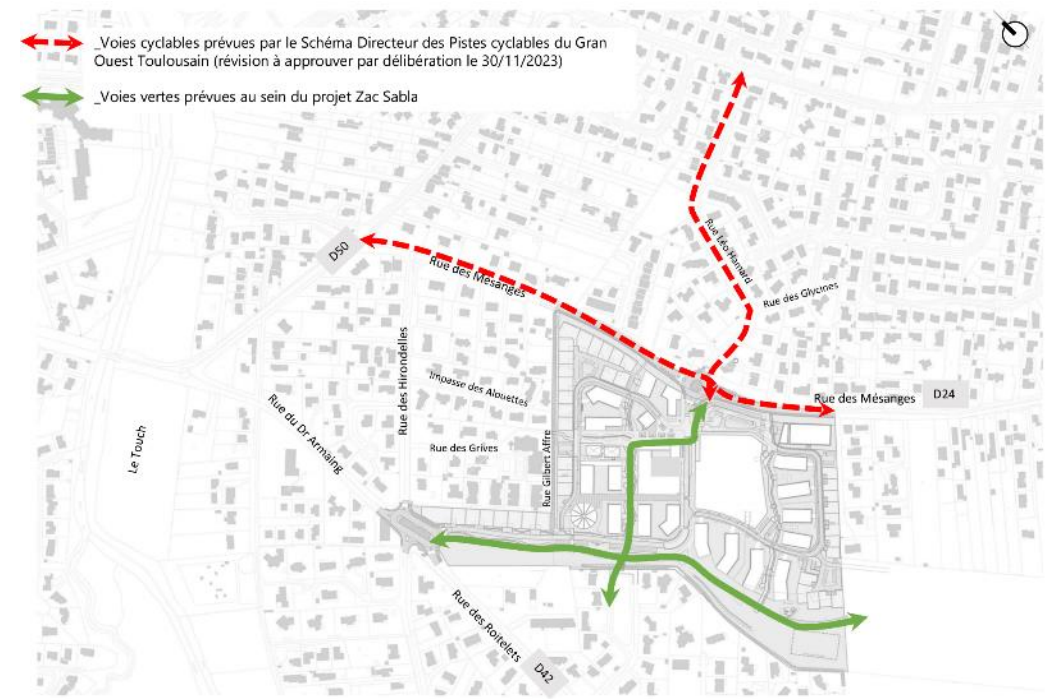
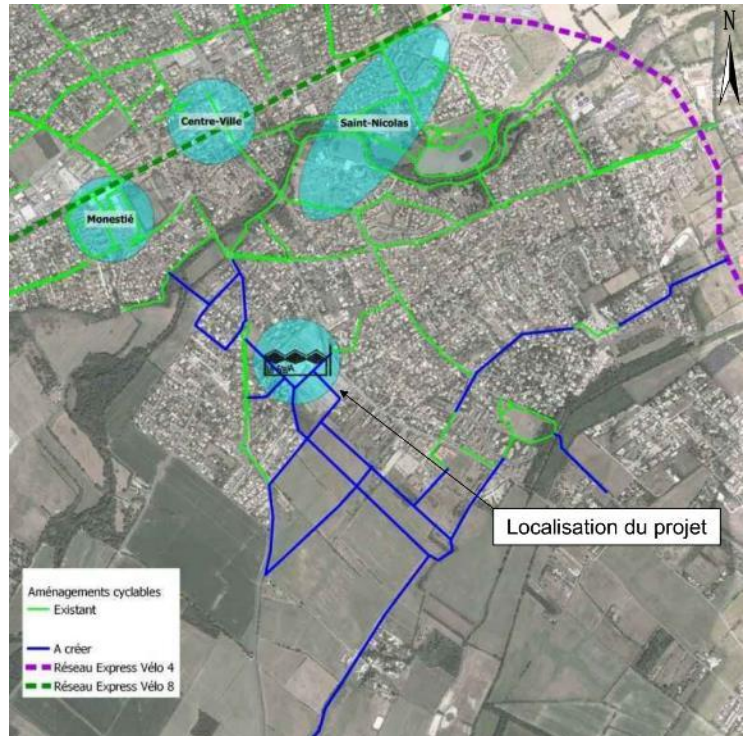
ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.enirobat-oc.fr

Source: Schéma Directeur des Pistes Cyclables du Grand Ouest Toulousain (à approuver par délibération le 30/11/2023)  
Connexion cyclable vers le centre-bourg prévue en 2024.

La démarche QDO est soutenue par :



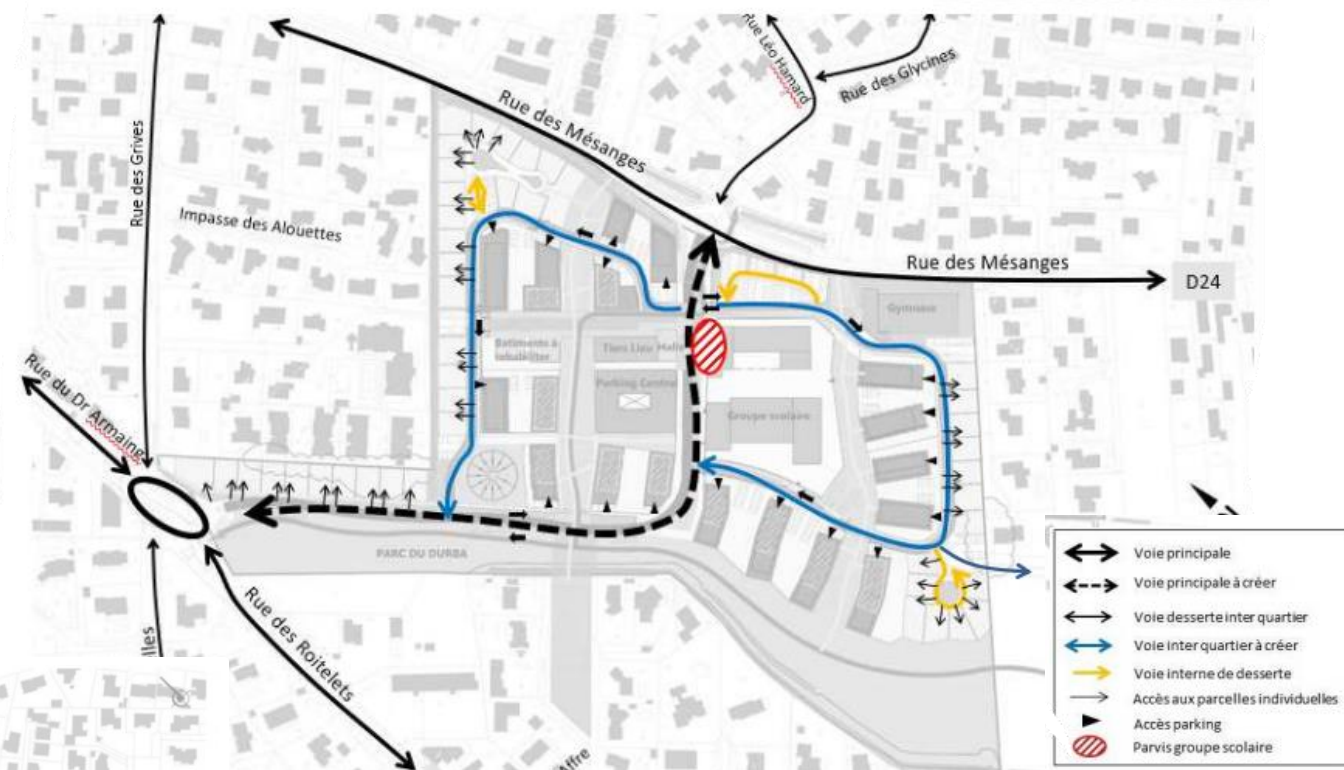
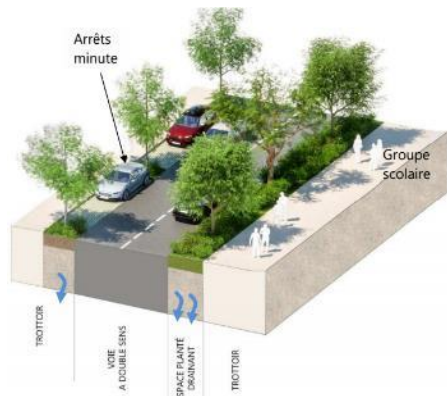


# Le projet à travers les thèmes QDO

## DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Le réseau viaire et les stationnements

Profil en perspective du ParkWAY



- ✓ Logements libres: 1,5 place/logement (dont 0,5 dans le pk silo)
- ✓ Logements sociaux: 1 place/logement
- ✓ Commerces, bureaux: 1 place/25m<sup>2</sup>
- ✓ Logements indiv.: 2 places/logement
- ✓ 110 places visiteurs en surface + arrêts minute
- ✓ 1 parking silo central
- ✓ Mutualisation pk groupe scolaire/gymnase
- ✓ Vélos: stationnement privé obligatoire dès 2 logements, en cours de définition

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.enirobat-oc.fr







# Le projet à travers les thèmes QDO

## DEPLACEMENTS ET MOBILITES ACTIVES

- Les modes doux



- Espaces de centralité**
- Voie verte**
- Pistes cyclables prévues à relier**
- Parcours doux**
- Parcours de santé**

*Une optimisation des voiries et la mise en valeur des parcours doux intégrés aux espaces verts*

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



# Le projet à travers les thèmes QDO

## STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)

La démarche QDO est soutenue par :

Gestion de projet

Contexte et territoire du projet

Ambiances, qualité de vie & santé

Social & économie

Stratégies de transition énergétique

Déplacements & mobilités actives

Eau & biodiversité

Matériaux, terrassements & gestion des déchets





# Le projet à travers les thèmes QDO

## STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- Le bioclimatisme au cœur du projet
- Un plan masse prenant en compte les paramètres du bioclimatisme urbain (orientations, revêtements, ombres, lutte contre l'ICU, évapo-transpiration...)
- Des prescriptions pour les bâtiments à travers les fiches de lot et le CPAUPE (en cours de finalisation) avec notamment un travail sur:
  - Optimisation de l'orientation des bâtiments
  - Compacité
  - Enveloppe performante
  - Favoriser le rafraichissement passif / la ventilation naturelle (logements traversants)
  - Favoriser l'éclairage naturel
- La performance des équipements publics:
  - Complexe scolaire BDO et Zéro Clim

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

## STRATEGIES DE TRANSITION ENERGETIQUE

- La production d'énergies renouvelables
- En toiture:
  - Un maximum de panneaux photovoltaïques sur les équipements publics (parking silo et parking mutualisé: >50% PV en toiture / ombrières)
  - Des obligations de production d'énergies renouvelables dans les lots privés (prescriptions en cours de définition)
- Eclairage public solaire, centralisé. Détection de présence le long de la voie verte et des cheminements
- Les arbitrages à venir:
  - Taux de production d'EnR et règles de production
  - Autoconsommation EnR
  - Niveaux de performance énergétique minimal des bâtiments

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)

La démarche QDO est soutenue par :





USAGE  
non évaluée à ce jour

REALISATION  
non évaluée à ce jour

# Le projet à travers les thèmes QDO

## MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)



La démarche QDO est soutenue par :

# Le projet à travers les thèmes QDO

## MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

### LE PARTI PRIS/ LA VALORISATION DU PATRIMOINE INDUSTRIEL, RECUPERATION ET REEMPLOI DES MATERIAUX



déchets inertes (bétons, enrobés, ...) concassés et réemployés à 100% sur site



éléments béton de caniveau technique réemployables en pas japonais



buses béton préfabriquée réemployables en plaine de jeux ou en mobilier urbain



© Parc Tour Taxis - Rotor



© Play\_Land-Jugendtreff-in-Oberhausen-Holten - wbp Landschaftsarchitekten GmbH

*\_Le diagnostic PEMD a permis de cibler sur les objets pouvant être réemployés ainsi que le réemploi des matériaux,*

*\_Celui-ci, identifie les matériaux pouvant être redevables d'un concassage en quantités significatives: des bétons de démolition après concassage en couche de forme des voiries et des enrobés de démolition après opération de fraisage en couche de forme ou base de trottoirs,*

*\_Du mobilier urbain, (création d'un prototype) des pergolas seront objet de la récupération de matériel existante sur place. Les buses et objets perdus seront réutilisés pour accompagner les espaces verts.*

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

La démarche QDO est soutenue par :



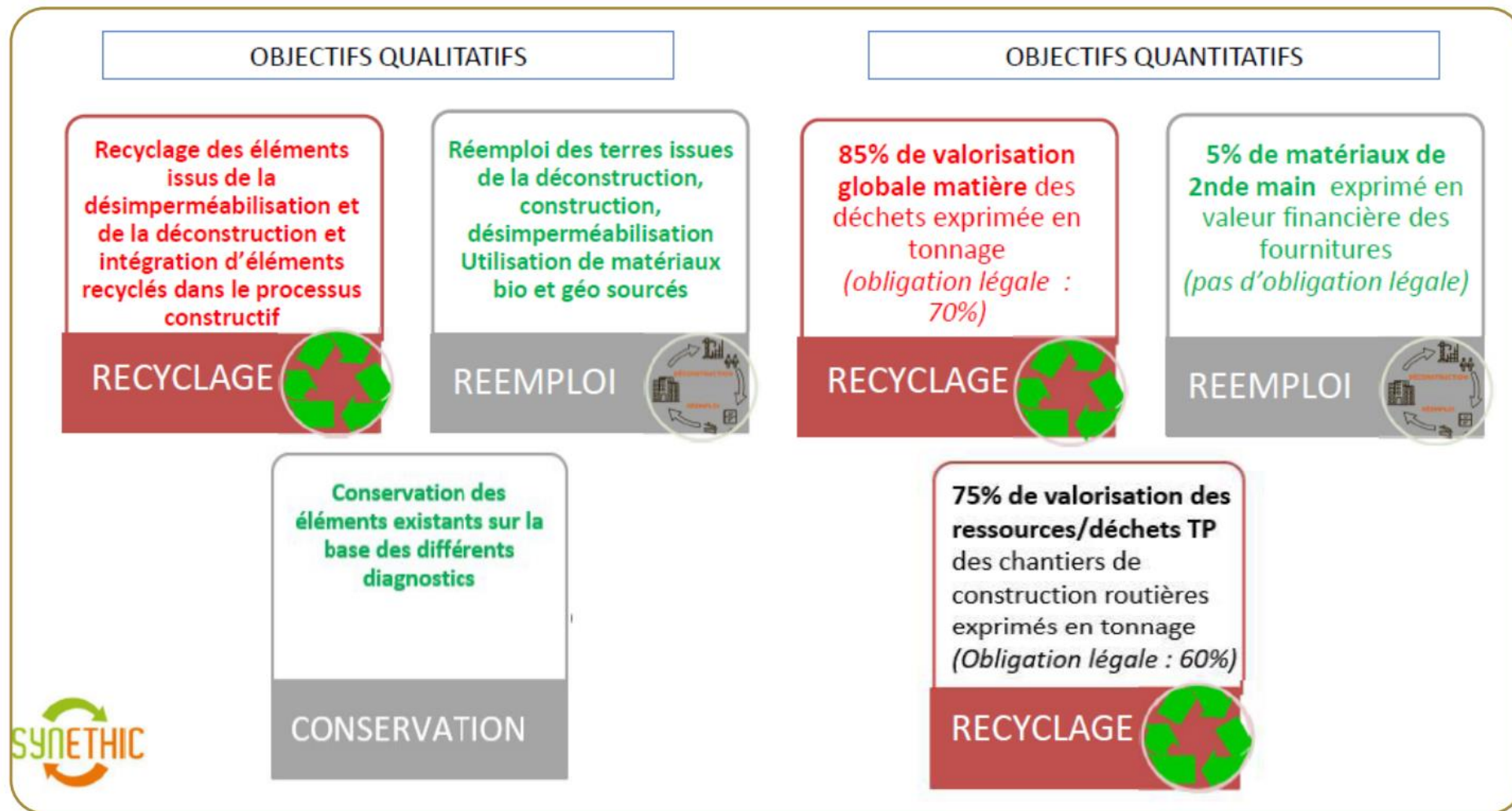


# Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

*Objectifs issus du projet Life Waste2build*

## Objectifs opérationnels



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



# Le projet à travers les thèmes QDO

## MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

### LE PARTI PRIS/ LA REVALORISATION DU PATRIMOINE INDUSTRIEL, RÉCUPÉRATION ET RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX



structure métallique réemployées pour des pergolas et/ou intégration des objectifs de réemploi dans la construction neuve



réutiliser les architectures du site pour réanimer la mémoire des lieux



portail et garde-corps non plombés réemployés en éléments de serrurerie, en guidage, en portail...



@ Maison des Canaux - Paris - Bellstock et Grand Huit



@ Réutiliser les architectures du site - La Capitainerie



@ Garde-corps et installation artistique Matali Cras-set - Métamo - Toulouse

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

La démarche QDO est soutenue par :








# Le projet à travers les thèmes QDO

## MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

### LE PARTI PRIS/ LA REVALORISATION DU PATRIMOINE INDUSTRIEL, RÉCUPÉRATION ET RÉEMPLOI DES MATÉRIAUX

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.envirobat-oc.fr





La démarche QDO est soutenue par :




**bardage sandwich de bâtiment détournés de leur usage pour de la palissade de chantier**



© Projet Palissage AREP - Edouard Chassaing



**blocs béton et GBA réemployé en éléments de sécurité anti-bélier ou envahissement de terrain**



© Moutonium - Bruit du Frigo - Guillaumit



**structure métallique réemployées et bâches publicitaires upcyclée pour une structure ou un espace public**



© Station MUE - Bruit du Frigo - Lyon



# Le projet à travers les thèmes QDO

## MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- Stratégie de renaturation des sols

Les sols en place ont souffert de l'imperméabilisation qu'ils ont subi et des tassements (compactage). Ils ont un potentiel pédologique faible à très faible, excepté sur le terrain agricole au nord-ouest.

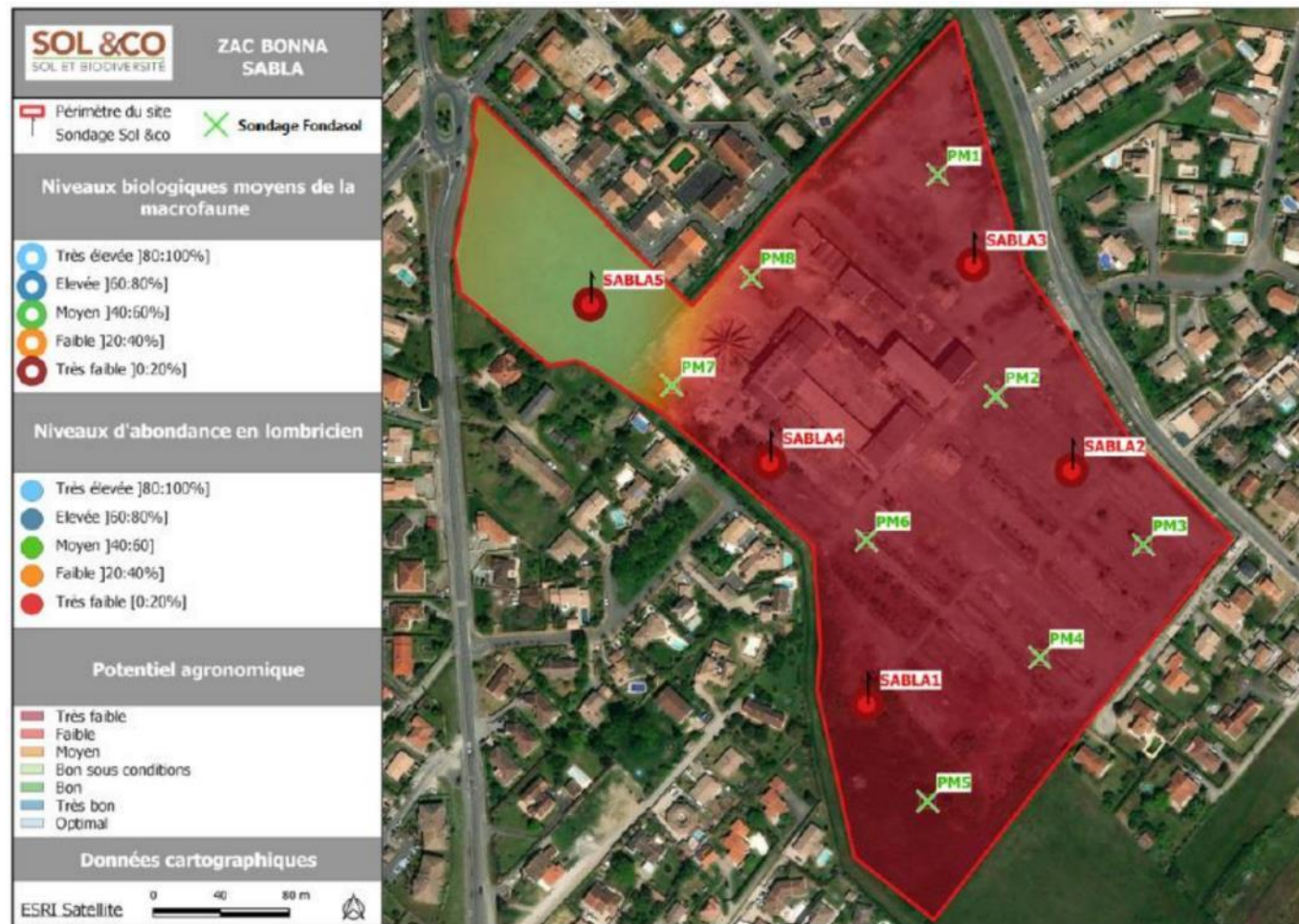
ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :








USAGE  
non évaluée à ce jour

REALISATION  
non évaluée à ce jour

# Le projet à travers les thèmes QDO

## MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- Stratégie de renaturation des sols

### EQUILIBRES ENTRE LES SECTEURS

- Des excédents pour le secteur vert
- Des besoins pour les secteurs rouges et bleus
- Dans une moindre mesure des besoins pour le secteur jaune

Des possibilités d'échanges entre les secteurs sont possibles

1. soit directement
2. soit avec un stockage temporaire (1000 à 2000 m<sup>3</sup>)



Grâce à cette stratégie, le besoin en terre végétale d'origine externe est réduit de 3900 à 2560 m<sup>3</sup>  
En complément, 5000 m<sup>3</sup> de compost seront utilisés (10 cm sur l'ensemble des espaces verts)

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.envirobat-oc.fr





La démarche QDO est soutenue par :







# Le projet à travers les thèmes QDO

## MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- Les choix de matériaux

### LES REVETEMENTS PROPOSES

*Des matériaux simples à mettre en œuvre et en fonction de leur albedo. (capacité d'une surface à renvoyer l'énergie solaire incidente).*

#### ESPACES TRES QUALITATIFS ET A GRAND USAGE

Béton sablé avec pochages ou bandes en pierre



Béton recuperé



Béton désactivé



- La démarche consiste à privilégier l'économie de matériaux en réduisant les emprises des espaces artificialisés, en utilisant des matériaux simples à mettre en œuvre facilitant la maintenance,
- L'utilisation des bordures sera évitée,
- Les enrobés noirs seront limités
- Des revêtements comme le béton balayé, le béton désactivé, béton perméable ou les enrobés grenillés seront privilégiés, tout comme la perméabilisation des aires de stationnement,

#### SECTEURS PERMEABLES

Dalles alvéolaires béton



Stabilisé renforcé



#### LES PISTES CYCLABLES

Enrobé calcaire clair



#### LES PROMENADES URBAINES

Pavé drainant végétalisé



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.envirobat-oc.fr







# Le projet à travers les thèmes QDO

MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

**UN RAPPEL DE L'ESPRIT INDUSTRIEL DU SITE**

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

La démarche QDO est soutenue par :



**Mats d'éclairage solaires**

**Une ligne acier corten-bois**

**ASSISES**



**Une ligne béton-bois**

**ASSISES**



**CORBEILLES ET ARCEAUX VELOS**



**Des éléments du paysage**



**Potelets**

# Pour conclure



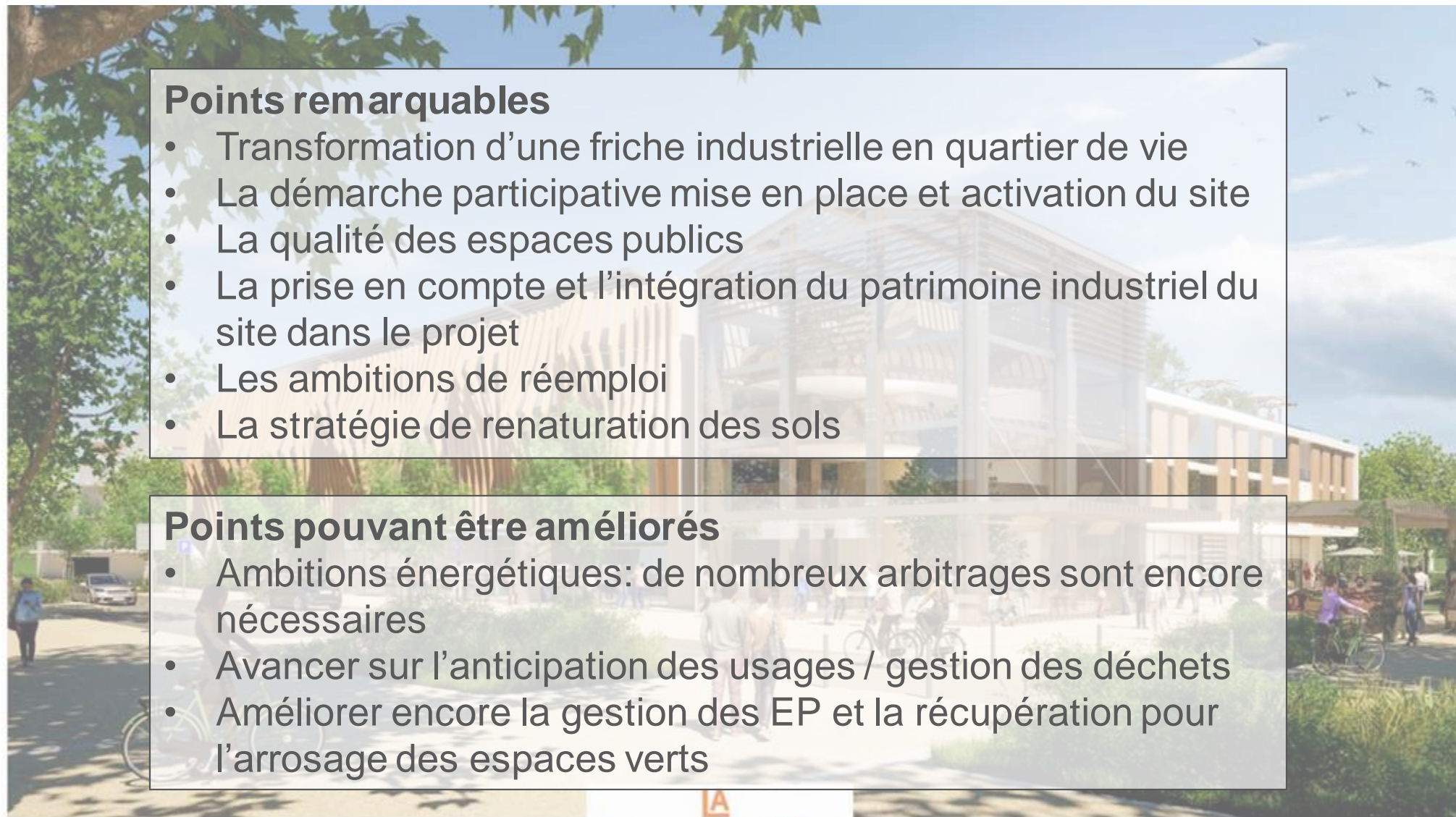
ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



## Points remarquables

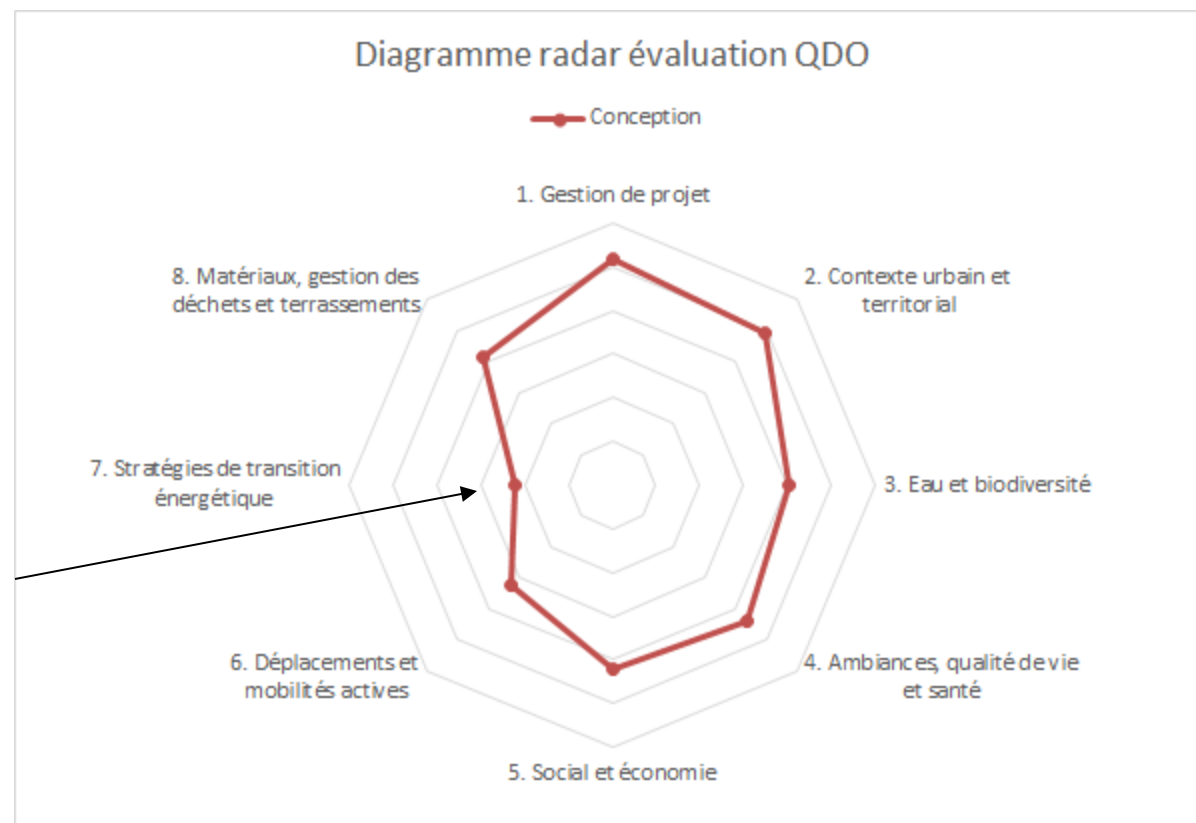
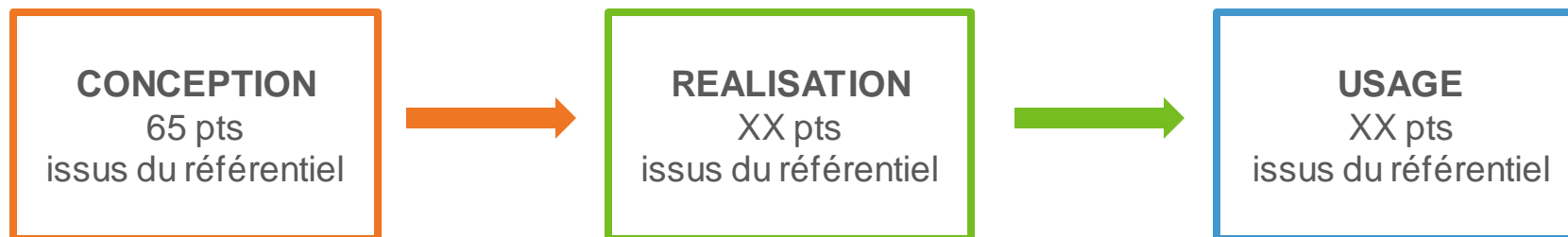
- Transformation d'une friche industrielle en quartier de vie
- La démarche participative mise en place et activation du site
- La qualité des espaces publics
- La prise en compte et l'intégration du patrimoine industriel du site dans le projet
- Les ambitions de réemploi
- La stratégie de renaturation des sols

## Points pouvant être améliorés

- Ambitions énergétiques: de nombreux arbitrages sont encore nécessaires
- Avancer sur l'anticipation des usages / gestion des déchets
- Améliorer encore la gestion des EP et la récupération pour l'arrosage des espaces verts



# Vue d'ensemble au regard de la Démarche QDO



Ce plus faible score sur la thématique énergétique est lié à des arbitrages en attente et non à un manque d'ambition

- % d'EnR produits
- Autoconsommation
- Niveaux de performance énergétique des lots privés

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023





# Points demandés à la commission

INNOVATION & FRUGALITE : 3/5 points demandés



## Les démarches participatives et d'assistance à maîtrise d'usage :

Prise en compte des attentes, réalisation d'animations, activation du site progressive avec les projets Mini-Durba et La Cité chantier, etc.

1 point



## Les ambitions en matière de réemploi des matériaux in situ :

pour les palissades de chantier, VRD, les revêtements de surface, le mobilier urbain et de sécurité...

1 point

## La stratégie de renaturation des sols / l'étude agro-pédologique et la gestion

optimisée des terres en place, réduisant le besoin d'apport de terre végétale externe au projet

1 point

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :







# Points bonus attribués par la commission

## INNOVATION & FRUGALITE : 2/5 points attribués



**Les démarches participatives et d'assistance à maîtrise d'usage**  
1 point → *validé*



**Les ambitions en matière de réemploi des matériaux in situ**  
**La stratégie de renaturation des sols / l'étude agro-pédologique et la gestion optimisée des terres en place**  
1 point → *1 point attribué sur 2 demandés*

## COHERENCE DURABLE : 7/10 points attribués



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



# Les acteurs du projet

## MAITRISE D'OUVRAGE

### CONCEDANT

VILLE DE PLAISANCE  
DU TOUCH (31)



### AMÉNAGEUR

ARAC OCCITANIE (31)



## ASSISTANTS A MAITRISE D'OUVRAGE

### AMO ECOQUARTIER & ENERGIE

VIZEA (33)



### AMO QDO

SYOLA CONSEIL (31)



### AMO RÉEMPLOI / AMU

UNA INGÉNIERIE (31)



### AMO désimperméabilisation, dépollution, renaturation

ATELIER D'ÉCOLOGIE  
URBAINE (75)



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)




La démarche QDO est soutenue par :






# Les acteurs du projet

## ASSISTANTS A MAITRISE D'OUVRAGE

<b>AMO DD</b>
ÉCOLOGIE URBAINE & CITOYENNE (31)



<b>AMO REEMPLOI</b>
SYNETHIC (31)


<b>AMO HYDROLOGIE URBAINE</b>
URBAN WATER (75)


<b>AMO BILAN CARBONE</b>
EFFICACITY (77)


<b>AMO ENVIRONNEMENT</b>
GÉOPLUSENVIRONNEMENT (31)


<b>AMO ENVIRONNEMENT</b>
CERA ENVIRONNEMENT (31)


<b>AMO ENVIRONNEMENT</b>
ECTARE (31)


<b>AMO ENVIRONNEMENT REGLEMENTAIRE</b>
EODD (34)


ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

 [www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)

La démarche QDO est soutenue par :



# Les acteurs du projet

## ASSISTANTS A MAITRISE D'OUVRAGE

### AMO GEOTECHNIQUE

FONDASOL (31)



### AMO GEOTECHNIQUE

GEOTECHNIQUE  
FONDATION  
CONTRÔLE  
(31)



### AMO STRUCTURES

NOVATEC (31)



### AMO ENERGIE

AREC OCCITANIE (31)



### AMO SOL

SOL & CO (54)



### PROGRAMMATION COMMERCIALE

RELAIS D'ENTREPRISES (31)



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



[www.envirobat-oc.fr](http://www.envirobat-oc.fr)

La démarche QDO est soutenue par :





# Les acteurs du projet

## MAITRISE D'ŒUVRE ET ÉTUDES

ARCHITECTE /  
URBANISE / PAYSAGISTE

GAU (34)

**GAU**<sup>®</sup>

VRD

BETEM (31)

  
**BETEM**  
INGENIERIE

MOBILITES

TRANSMOBILITES (31)

  
Trans  
Mobilités

ENVIRONNEMENT,  
DÉPOLLUTION, RENATURATION

EODD (34)

  
**EODD**  
ingénieurs conseils

REEMPLOI

UNA INGÉNIERIE (31)

  
Una  
ingénierie

CONCERTATION

LA CAPITAINERIE (31)

*La Capitainerie*



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

# ANNEXES

La démarche QDO est soutenue par :







# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

### Les ratios eau et biodiversité

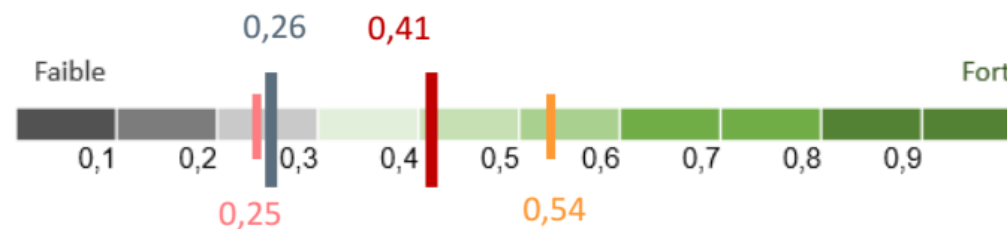
Etat initial

Projet global

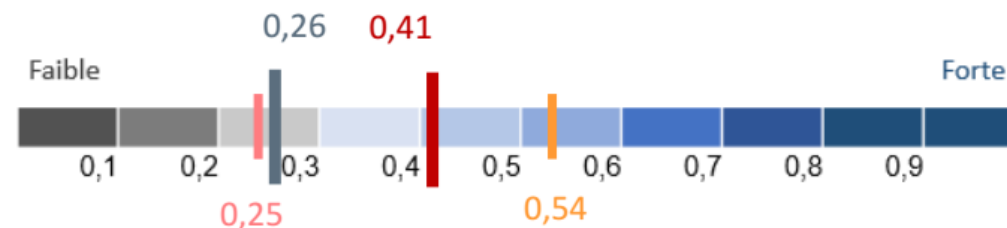
- Espace public

- Lots

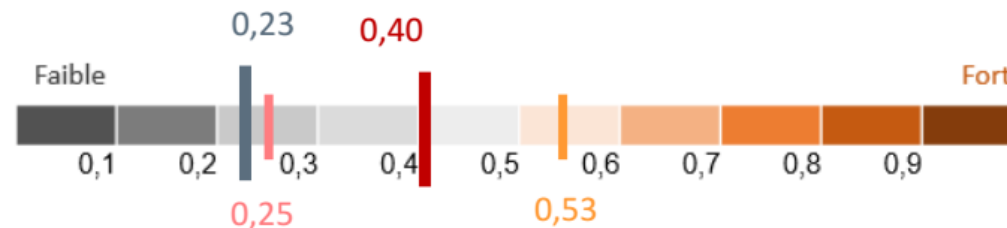
**CBS ADEME**  
(Coef. de Biotope par Surface)



**Perméabilité**



**Pleine terre (%)**



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



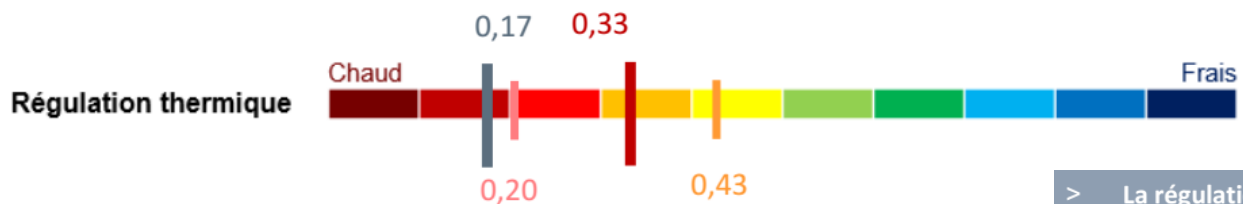
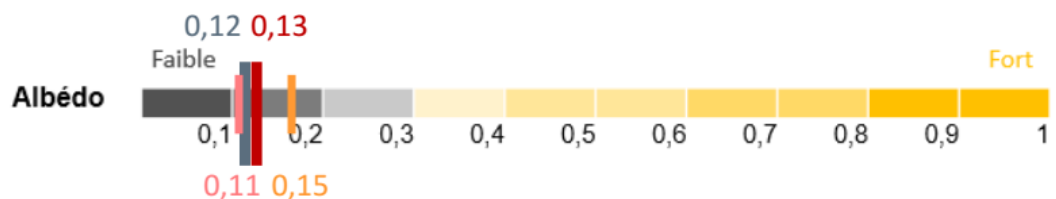
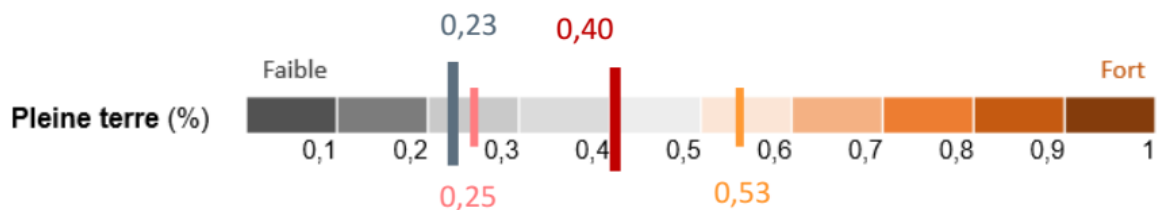
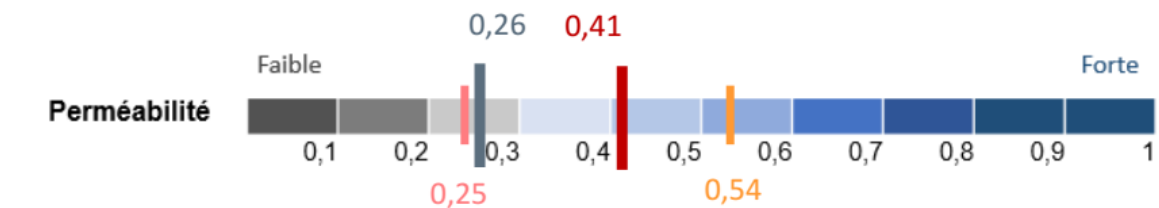


# Le projet: les ratios « bioclimatiques »

Etat initial

Projet global

- Espace public
- Lots



> **La régulation thermique**

Cet indicateur représente la régulation thermique des ambiances climatiques sur l'espace extérieur. Sa définition est faite en fonction des revêtements des sols, façades et toitures du projet et non des bâtiments seuls. Ce coefficient exprime la capacité d'un revêtement à limiter l'effet d'ICU : les surfaces les plus à mêmes de limiter l'ICU (surfaces en eau, toitures végétalisées, plantations arborées...) sont donc pondérées de manière plus importante que celles qui vont l'accroître (revêtement minéral ex. béton, bitume...).

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



www.envirobat-oc.fr







# Le projet à travers les thèmes QDO

## CONTEXTE & TERRITOIRE DE PROJET

- L'OAP

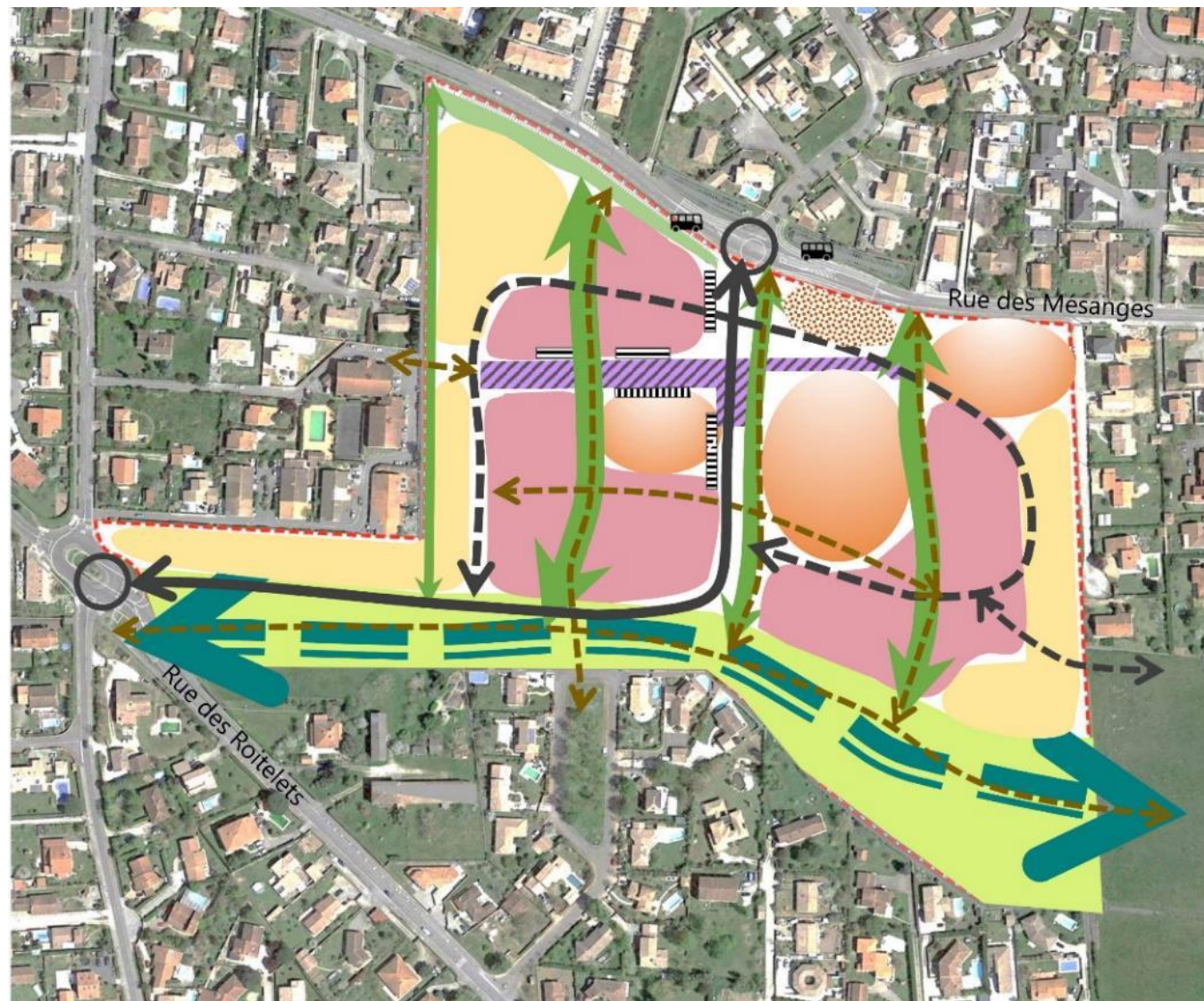
ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : 65

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



- ..... Périmètre de l'OAP
- Principes urbains, paysagers et patrimoniaux**
  - ↔ Trame verte existante à mettre en valeur
  - ↔ Bandes vertes et bleues de liaison avec le grand paysage
  - ↔ Espace vert existant à maintenir
- Principes de desserte et traitement des espaces collectifs**
  - ↔ Voie principale
  - ↔ Voie secondaire
  - ↔ Cheminements doux : piétons, cycles.
  - ▨ Emprise esplanade publique (espace de centralité)
  - ▨ Espace collectif aérien de stationnement à revêtement perméable
  - ▨ Implantation de commerces/activités en RDC des immeubles
  - Accès à aménager
  - 🚌 Arrêt bus prévu
- Vocation à créer**
  - ▨ Emprise équipements publics ou collectifs
  - ▨ Emprise habitat urbain dense et mixte
  - ▨ Emprise pour habitat individuel





# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

Ambition: recréer les processus naturels liés au cycle de l'eau

**1 Utiliser la ressource en eau**  
Les précipitations participent à l'activation des milieux. L'eau de pluie est une ressource qui permet de valoriser les espaces et l'environnement dans son ensemble tout en offrant des possibilités de gestion alternative

**2 Activer les végétaux**  
Le captage des eaux par les végétaux participe à l'hydratation des plantes. Elles deviennent plus feuillues et plus résistantes aux variations climatiques. Par leur développement elles contribuent à la régulation thermique des espaces urbanisés (îlot de fraîcheur urbain).

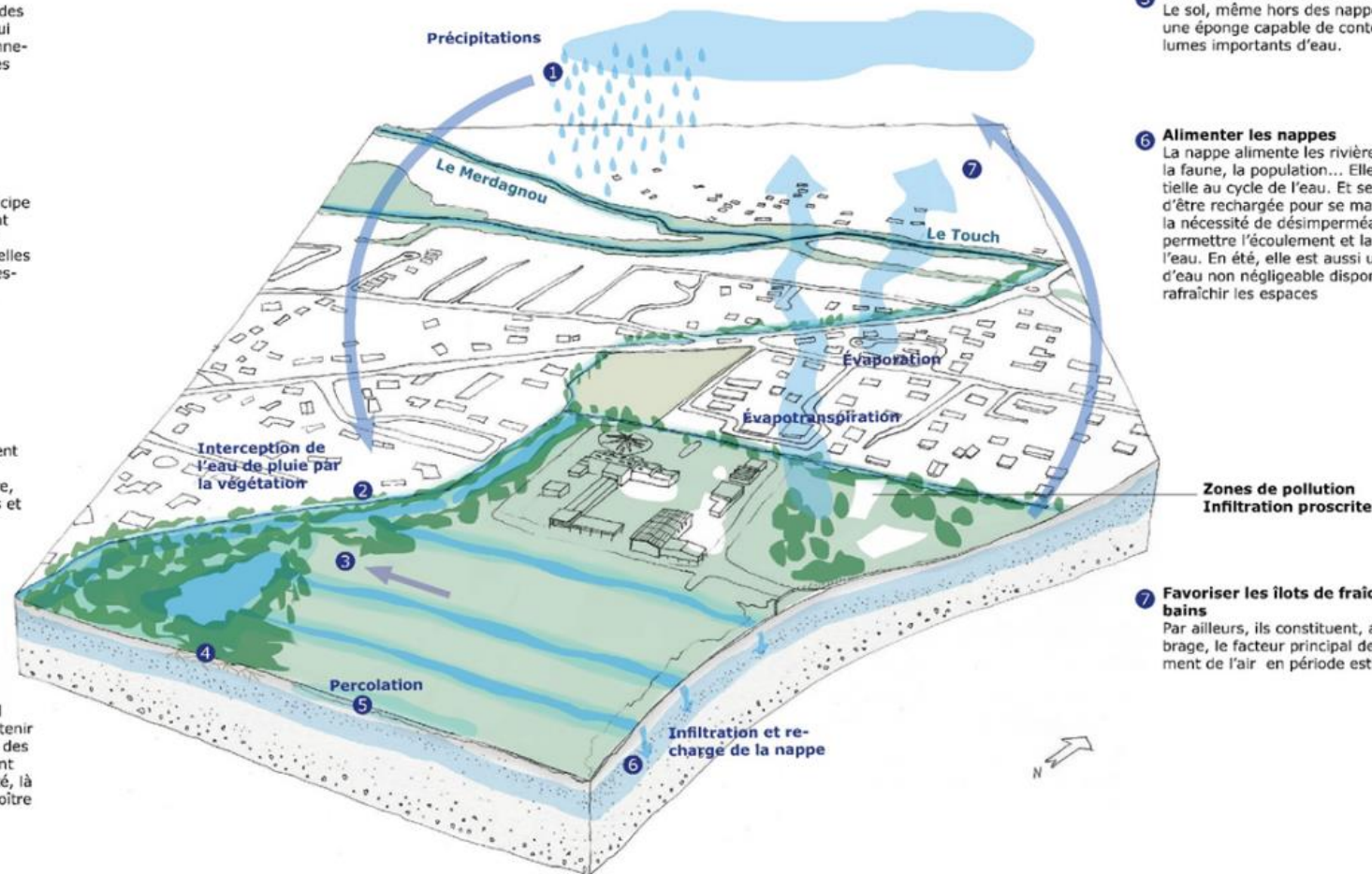
**3 Réduire les ruissellements**  
Les eaux qui ruissellent en surface entraînent les pollutions, ne participent pas au cycle naturel de l'eau ni à l'activation de la nature, en revanche elles font déborder les rivières et polluent leur environnement

**4 Renforcer les écosystèmes du sous-sol**  
La vie dans le sous-sol ne pourrait se maintenir sans eau. De même sans cette spongiosité des sols, les écoulements et inondations seraient nombreux et destructeurs. D'où la nécessité, là encore, de maintenir l'infiltration pour accroître la ressource et diminuer les risques.

**5 Rétention diffuse dans le sol**  
Le sol, même hors des nappes, constitue une éponge capable de contenir des volumes importants d'eau.

**6 Alimenter les nappes**  
La nappe alimente les rivières, la flore et la faune, la population... Elle est essentielle au cycle de l'eau. Et se doit donc d'être rechargée pour se maintenir, d'où la nécessité de désimperméabiliser pour permettre l'écoulement et la filtration de l'eau. En été, elle est aussi une source d'eau non négligeable disponible pour rafraîchir les espaces

**7 Favoriser les îlots de fraîcheurs urbains**  
Par ailleurs, ils constituent, avec l'ombrage, le facteur principal de rafraîchissement de l'air en période estivale



## La gestion des eaux pluviales

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : Conception  
Prérequis : Argent  
Version référentiel : V1  
Contexte : Habitat et périurbain  
Type de travaux : Réhabilitation et neuf  
Points hors bonus : 65

Accompagnateur QDO :  
Estelle BARRET / SYOLA Conseil  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



@Urban Water





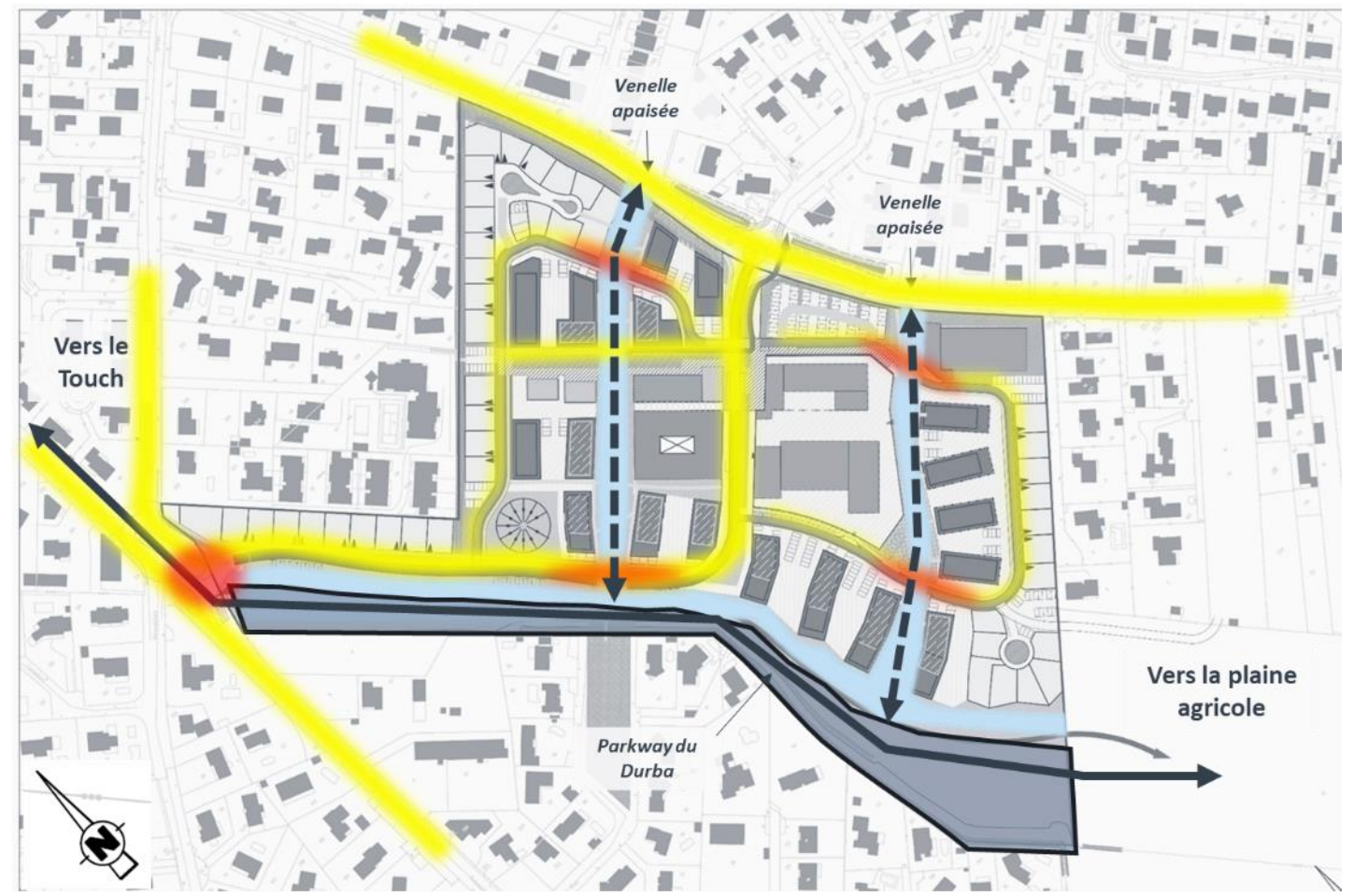
# Le projet à travers les thèmes QDO

## EAU & BIODIVERSITE

- La trame noire

### Stratégie d'éclairage et trame noire

- Trame noire : espace apaisé et tamisé
- Corridor principal
- Corridors internes secondaires
- Axes éclairés par éclairage public
- Espace de transition lumineuse
- Zone de vigilance : nuisance lumineuse possible à proximité de la trame noire



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

## AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- La gestion des pollutions des sols

### Scenarii de gestion de la pollution retenus :

#### 1) Dépollution des 2 zones centrales (pollutions fortes, hydrocarbures C10-C40 > 2 500 mg/kg)

- Au droit des futurs collectifs
- 2 scénarios de gestion étudiés :
  - scénario 1 = excavation et traitement hors site ;
  - scénario 2 = excavation, traitement sur site (50%) et hors site (50%)
- Le traitement sur site (50%) par biopile du scénario 2 n'apparaît pas comme une alternative technico économique concurrentielle par rapport au scénario 1,
  - Faibles volumes en jeu (262m3)
  - Surcout de 5 à 10%
  - Immobilisation de foncier et efficacité incertaine

#### 2) Dépollution complémentaire des 2 zones au droit de futures maisons individuelles avec jardin (pollution d'intensité modérée, hydrocarbures C10-C40 autour de 1 000 mg/kg)

- Excavation totale pour libération de la constructibilité des zones ;
- Ré emploi sur site et traitement hors site.

#### 3) Gestion des déblais issus des travaux d'aménagement des espaces publics (hors zones de pleine terre)

- Gestion adaptée des déblais non inertes en fonction de leur qualité chimique ;
- Réemploi des déblais sur site, fonction de la nature et des concentrations des pollutions;

#### 4) Gestion adaptée de l'infiltration des eaux pluviales

- Pas d'infiltration directe au droit des zones de pollutions résiduelles (concerne de très modestes emprises);

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux :  
**Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :







# Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- Adaptation du projet aux pollutions des sols

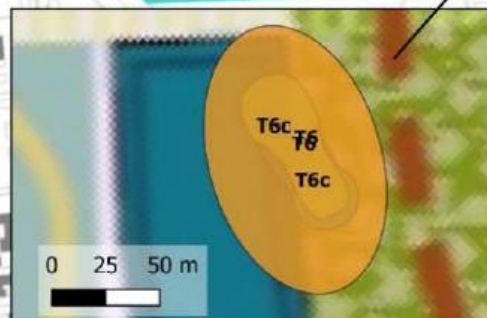
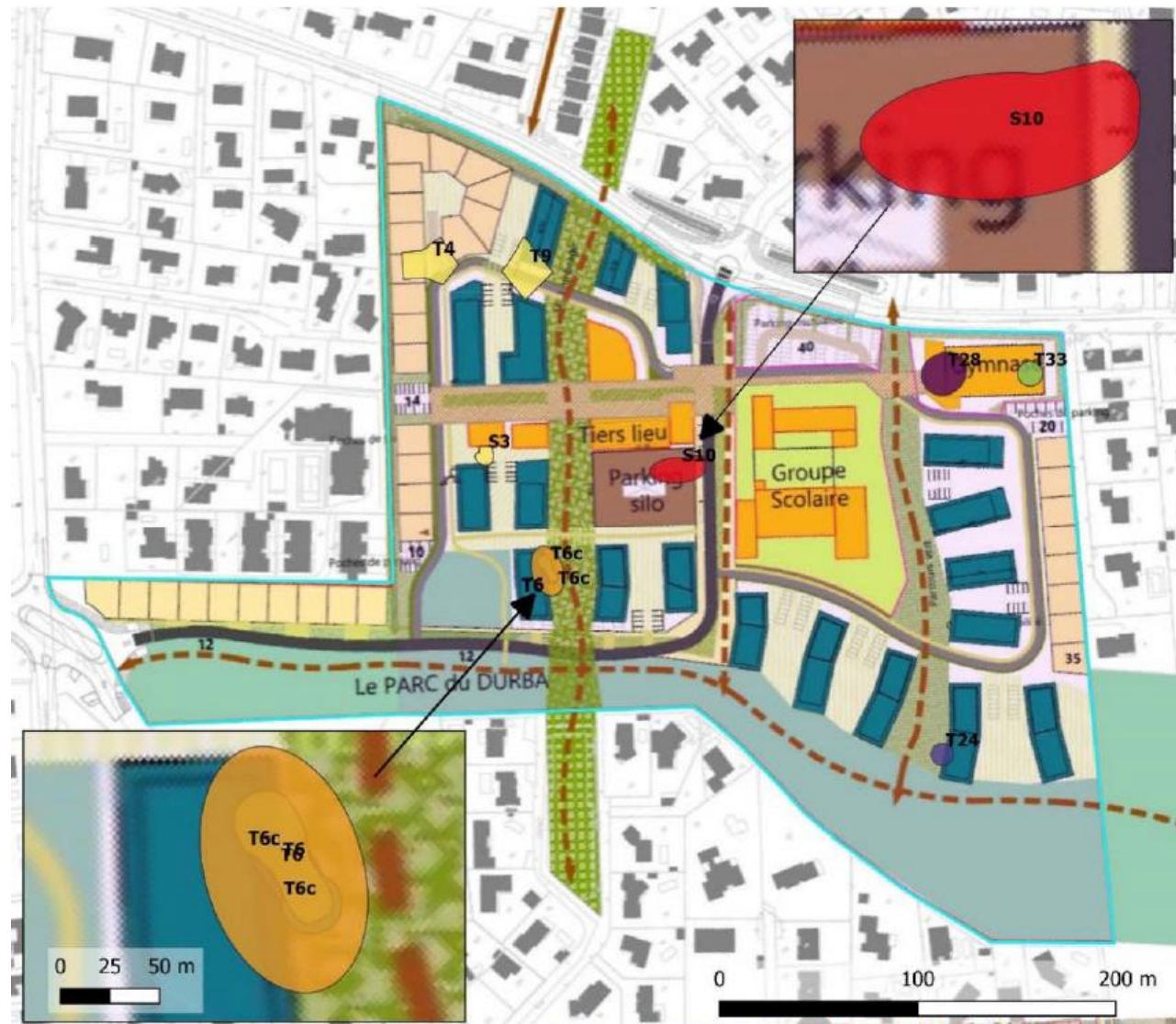
ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :



### Légende

- Périimètre ZAC
- Périimètre
- Pollutions identifiées**
- Zones polluées HCT
  - Pollution modérée
  - Pollution forte
  - Pollution très forte
- Anomalies autres polluants**
  - ETM (Cr)
  - BTEX
  - PCB
  - HAP
  - ETM
- Cadastre**
  - parcelles\_p
  - ▨ batiments\_p






CONCEPTION

ARGENT

REALISATION

non évaluée à ce jour

USAGE

non évaluée à ce jour

# Le projet à travers les thèmes QDO

AMBIANCES, QUALITÉ DE VIE & SANTÉ

- Exemple de prise en compte des pollutions: la relocalisation du groupe scolaire

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

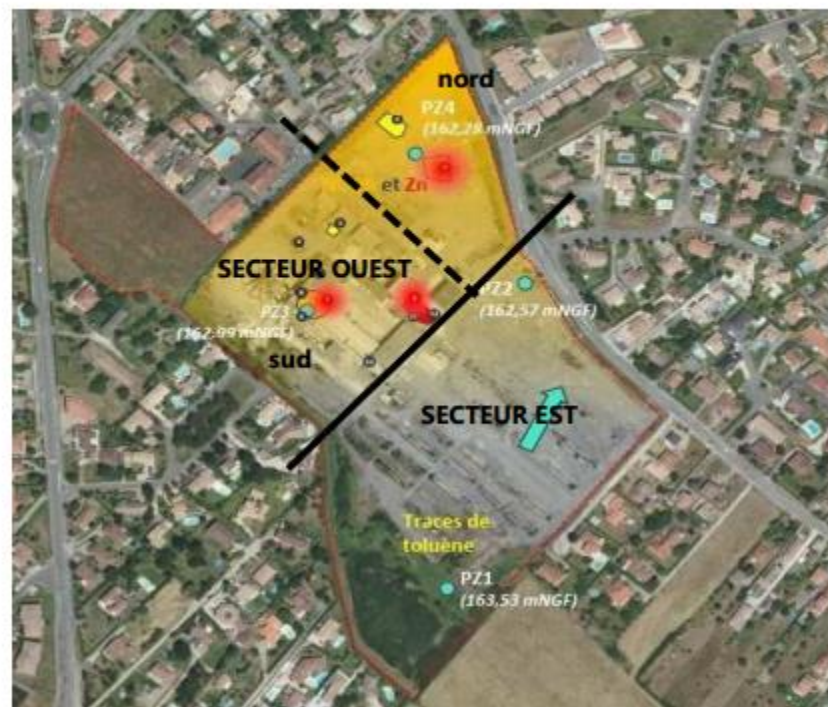


www.envirobat-oc.fr





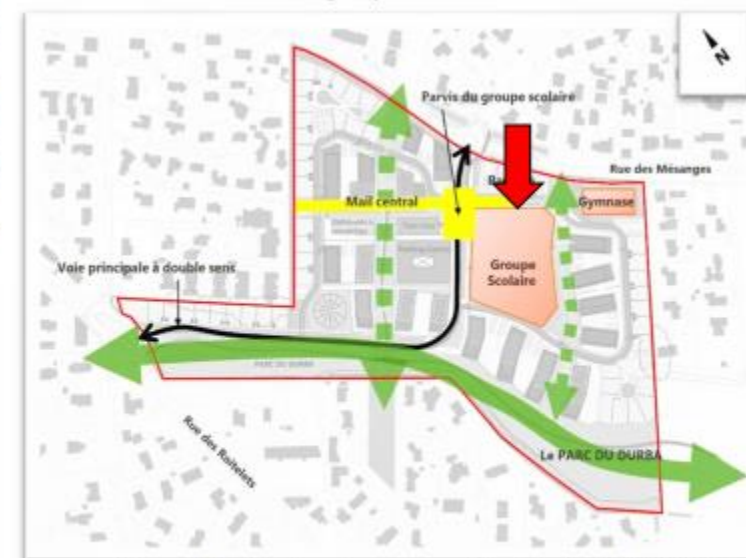
La démarche QDO est soutenue par :

Carte de synthèse des pollutions des sols et des eaux souterraines



Ancienne localisation du groupe scolaire dans le SECTEUR OUEST



Nouvelle localisation du groupe scolaire dans le SECTEUR EST





# Le projet à travers les thèmes QDO

## MATÉRIAUX, TERRASSEMENTS & GESTION DES DÉCHETS

- Stratégie de renaturation des sols

### LES SOLUTIONS

#### La réponse technique

La mise en œuvre est déclinée par secteur

#### Secteur rouge et bleu :

- Teneurs résiduelles après dépollution des points concentrés
- ➔ Besoins en apport de terres car on ne peut pas considérer ces terres comme favorable à la renaturation

#### Secteur vert (zone agricole) :

- Des déblais de terres végétales
- ➔ Des ressources de terres végétales pour les autres secteurs

#### Secteur vert, orange, gris et violet :

- On souhaite utiliser uniquement les matériaux en place
- ➔ Uniquement renaturation avec les sols en place

#### Secteur jaune :

- On souhaite utiliser uniquement les matériaux en place
- Cependant la qualité des sols est médiocre ; des apports depuis d'autres seraient favorables
- ➔ Uniquement renaturation avec les sols en place et quelques apports depuis les autres secteurs.

26/06/2023

### Données d'entrée - Surfaces



ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : Conception  
Prérequis : Argent  
Version référentiel : V1  
Contexte : Habitat et périurbain  
Type de travaux :  
Réhabilitation et neuf  
Points hors bonus : 65

Accompagnateur QDO :  
Estelle BARRET / SYOLA Conseil  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023



La démarche QDO est soutenue par :





# Le projet à travers les thèmes QDO

## SOCIAL & ÉCONOMIE

- Une programmation mixte, reposant sur un ensemble d'études complémentaires

**ADÉQUATION**

1. Synthèse et recommandations  
**Un projet de développement de logements collectifs et de lots à bâtir en accession au sein de la ZAC Sabla à Plaisance-du-Touch**

**Synthèse des éléments observés**

<b>Contexte territorial</b>	0,50 - 1,00 - 1,50 - 2,00
<b>Commercialité du site</b>	0,50 - 1,00 - 1,50 - 2,00
<b>Marché de la promotion</b>	0,50 - 1,00 - 1,50 - 2,00
<b>Marché de la construction</b>	0,50 - 1,00 - 1,50 - 2,00

**L'Avis du consultant**

Le projet prévoit le développement de logements collectifs et de lots à bâtir à Plaisance-du-Touch, dans une zone de bonne notoriété résidentielle et commerciale toulousaine. Le développement est inscrit au sein de la ZAC Sabla qui constitue un cadre réglementaire cohérent. Les logements collectifs et les lots à bâtir sont destinés à une utilisation mixte résidentielle et commerciale. Les surfaces d'emplacements de l'ouest et du sud de la parcelle sont destinées à une utilisation commerciale.

Le projet est conforme aux orientations de la ZAC Sabla et aux prescriptions de la réglementation en vigueur. Les surfaces d'emplacements de l'ouest et du sud de la parcelle sont destinées à une utilisation commerciale. Les surfaces d'emplacements de l'est et du nord de la parcelle sont destinées à une utilisation résidentielle.

Etude de programmation logements

Plaisance du Touch

COMMUNE DE PLAISANCE DU TOUCH  
La programmation hors habitat

Etude de programmation hors habitat



RE. Études & Expertises  
Dimensionnement d'Espaces de Travail et de vie au service de vos entreprises et associations

PROGRAMMATION COMMERCIALE SUR LA COMMUNE DE PLAISANCE DU TOUCH - AL BOU SYOLA

Etude de programmation commerciale

RE. Études & Expertises  
Dimensionnement d'Espaces de Travail et de vie au service de vos entreprises et associations

ETUDE DE PREFIGURATION D'UN TIERS-LIEU SUR LA COMMUNE DE PLAISANCE DU TOUCH - ZAC BONNA SABLA

Etude de préfiguration tiers-lieu

À l'intention de  
Plaisance du Touch

Réalisé par  
Le pôle « Etudes et Expertises » de Relais d'Entreprises

[d.valentin@relais-entreprises.fr](mailto:d.valentin@relais-entreprises.fr)

10, rue de la Tour de Guet  
31310 Rieux-Volvestre

ARAC Occitanie

À l'intention de  
Plaisance du Touch

Réalisé par  
Le pôle « Etudes et Expertises » de Relais d'Entreprises

[m.mempontel@relais-entreprises.fr](mailto:m.mempontel@relais-entreprises.fr)  
[d.valentin@relais-entreprises.fr](mailto:d.valentin@relais-entreprises.fr)

10, rue de la Tour de Guet  
31310 Rieux-Volvestre

ARAC Occitanie

www.relais-entreprises.fr

www.relais-entreprises.fr

ZAC La Sabla  
Plaisance-du-Touch  
31

Phase d'évaluation : **Conception**  
Prérequis : **Argent**  
Version référentiel : **V1**  
Contexte : **Habitat et périurbain**  
Type de travaux : **Réhabilitation et neuf**  
Points hors bonus : **65**

Accompagnateur QDO :  
**Estelle BARRET / SYOLA Conseil**  
Dernière mise à jour :  
16/11/2023

www.envirobat-oc.fr

La démarche QDO est soutenue par :

