

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine



L'Union

Plan Local d'Urbanisme

- Approuvé le 10 juillet 2006
- Modifié le 27 juin 2008
- Modifié le 29 septembre 2011
- Mise en compatibilité approuvée le 05/12/2013

1^{ère} Révision simplifiée du PLU approuvée par DCC du 19/12/2013

3 - Orientations d'aménagement

- **Orientations d'aménagement de la Violette Sud**



Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr

ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE « LA VIOLETTE SUD »

18,2 hectares

Contexte

Le projet est situé au Nord-Ouest de la commune de l'Union. Il est desservi et délimité par la D64c (chemin de la Violette) au Nord, la D61 à l'Est (route de Bessières). La zone d'activités à l'Ouest et la zone naturelle de l'Hers au Sud délimitent le futur quartier.

Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement (OA) couvre un territoire de 18,2 hectares. Il comprend des territoires d'urbanisation sur des espaces libres de toutes constructions sur 11,50 hectares ainsi que des territoires de renouvellement/reconversion de zones urbanisées occupées en majeure partie par des habitations.

La réalisation de ce nouveau quartier mixte sur le secteur de la Violette Sud doit :

- Répondre aux objectifs de production et de diversification de logements inscrits au Programme Local de l'Habitat ainsi qu'aux objectifs de mixité fonctionnelle inscrits au Schéma de Cohérence Territoriale.
- S'inscrire en cohérence avec le parti d'aménagement du Projet Urbain de Référence (PUR) du Boulevard Urbain Nord (BUN).

Atouts et contraintes du site

Atouts :

- Une situation stratégique du site au regard des polarités et des projets existants et futurs
 - Polarité existante de l'Union
 - Polarité future du quartier de Paleficat,
 - Futures stations TCSP du BUN
 - Futures stations TCSP sur la RD 888
- La présence de la zone naturelle de l'Hers en bordure du site
- Des continuités végétales à prendre en compte dans le cadre du PUR
- Une topographie et un paysage propice à la pratique et au confort des modes doux
- Des accès possibles sur la D64 c
- Un foncier potentiellement mutable en limite de l'opération
- Un important foncier libre de toute construction

Contraintes :

- Un paysage urbain existant sectorisé avec :
 - du côté Est de la route de Bessières, un tissu pavillonnaire compact, et
 - à l'Ouest de la route de Bessières, un tissu à dominante d'activités et peu organisé.
- Des contraintes d'inondabilité à prendre en compte (80 % du périmètre)
- Une absence d'espace commun fédérateur et d'équipements structurants à proximité immédiate du secteur (espaces publics, espaces partagés...), hors la vallée de l'Hers.

Enjeux

- Répondre aux objectifs du SCoT et du PLH (35 logements/ha minimum et 35 % de logements locatifs sociaux)
- Inscrire les orientations d'aménagements du nouveau quartier dans celles du Projet Urbain de Référence (PUR) du Boulevard Urbain Nord (BUN),
- Préserver les qualités environnementales de la continuité écologique de l'Hers et de ses abords tout en offrant un cadre de vie qualitatif s'appuyant sur les atouts paysagers du cours d'eau.
- Renforcer les liens vers les deux projets de transports en commun structurants (BUN et le TCSP de la RD 888)
- Inscrire l'urbanisation du quartier en relation avec le futur quartier de Paleficat à Toulouse et les pôles de services, commerces et équipements existants de la commune de l'Union
- Conforter un véritable quartier mixte en établissant des limites claires et qualitatives entre les espaces à vocation mixte et les espaces à vocation strictement économique, à la fois dans une logique d'extension urbaine et de renouvellement/reconversion de secteurs bâtis.

Principes de composition urbaine

➤ *Cadre de vie et pratique durable*

- Aménagement de l'Hers et ses abords en espaces verts. Cet espace naturel sera le support de circulations douces et devra être accessible depuis le chemin de la Violette (liaisons traversantes).
- Valorisation des espaces naturels et paysagers tels que le cours d'eau de l'Hers, sa ripisylve, la végétation existante.
La thématique de l'eau peut devenir un élément fédérateur et identitaire pour le nouveau quartier. Il va servir de vecteur pour l'aménagement du quartier.
- Gestion de l'eau par la mise en place de noues paysagères, de bassins de rétention soigneusement intégrés et au travers de l'implantation du bâti (ombre hydraulique).
- Aménagement de deux continuités vertes Nord-Sud, supports d'espaces publics qui vont rejoindre la continuité verte de l'Hers.
- Organisation d'un maillage de circulations douces pour assurer une perméabilité du quartier, un accès efficace aux différentes polarités et un lien évident à la zone naturelle de l'Hers. A l'intérieur du futur quartier, trois principales liaisons douces ont été identifiées :
 - Un parcours longitudinal le long de la voirie primaire structurante, et
 - Deux parcours transversaux reliant les bords de l'Hers avec le chemin de la Violette (espace partagé) et utilisant les couloirs formés par les continuités vertes.

Ce réseau irrigue le quartier mais rejoint aussi la liaison programmée le long de l'Hers (parcours principal uniquement cycle-piéton) pour assurer des liens inter-quartiers et intercommunaux.

- Articulation des différentes entités paysagères existantes (paysage naturel, tissu pavillonnaire, tissu d'activité, nouveau tissu d'habitat plus dense) et intégration réfléchie de la densité.
- Maintien des perspectives visuelles et paysagères renforçant la relation de la zone naturelle de l'Hers avec l'urbanisation future et existante sur le coteau.
- **Vocation des espaces et fonctionnalité**
 - Création d'une centralité de quartier autour d'un espace public structurant. Cette centralité sera en lien avec l'entrée composée par le croisement des routes départementales et accueillera de manière privilégiée une mixité fonctionnelle (commerces, services, équipements, résidence pour personnes âgées,...).
 - Création d'espaces publics fédérateurs
 - Un espace public central à l'échelle du quartier en lien direct avec les commerces / équipements et pouvant accueillir des manifestations diverses (marché, fête de quartier, brocante...).
 - Des espaces communs à l'échelle de l'îlot, espace de rencontre et de convivialité.
 - Des espaces collectifs/partagés en lien avec les bords de l'Hers.
- **Formes urbaines**

Chaque projet sera étudié au regard de la faisabilité et de la sécurité des accès, de la forme urbaine proposée, du nombre de logements, et de la capacité d'absorption des flux de circulation générés.

- Développement d'une mixité des formes urbaines en cohérence avec le site et développement de formes urbaines variées.
- Organiser un cœur de quartier composé de constructions en R+3 aux abords de l'espace public central.

Typologie

- Les vocations autres que l'habitation auront une localisation préférentielle aux abords de la place principale pour structurer la centralité.
- Principes de hauteurs et de densités :
Le parti d'aménagement est d'avoir une densité plus importante autour de la nouvelle centralité du futur quartier et entre cette centralité et l'entrée constituée par le croisement des départementales avec pour ce territoire, une hauteur maximale fixée à 13 mètres (R+3 maximum).

Sur le reste du quartier, la hauteur sera dégressive depuis cet espace central jusqu'à atteindre au maximum 7 mètres (R+1) en transition avec les espaces urbanisés et naturels limitrophes.

Aux abords de la rivière, le parti d'aménagement devra aussi composer avec le milieu naturel.

➤ **Accès et desserte**

- Création d'un lien obligatoire depuis le carrefour RD61/RD64c et bouclage de la voirie primaire interne par un piquage sur le dernier accès à créer sur la RD 64c, à proximité des ateliers municipaux.
- Création des 3 accès au quartier depuis les départementales : aménagement urbain et paysager des entrées, pour une lisibilité du quartier, une meilleure connexion avec le reste de la commune, et une gestion des flux sur le réseau viaire existant.
- Afin de limiter le nombre d'accès privés sur la départementale RD 64c, ceux-ci seront à privilégier depuis l'arrière des façades, à partir de la voirie secondaire interne au futur quartier.

Principes de traitement des espaces partagés

- Priorité donnée aux piétons et cycles avec un traitement des voiries en zone apaisée. L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux afin d'inciter à l'utilisation des futures lignes de TCSP.

Orientations paysagères

- Création d'un espace paysager de transition entre la zone naturelle de l'Hers, le lotissement existant et l'urbanisation future du quartier (traitement de la frange paysagère).
- Préservation des perspectives visuelles du chemin de la Violette vers l'Hers.
- Intégration de la thématique de l'eau comme support de composition pour l'aménagement du quartier.
- Les unités foncières privatives doivent être traitées en jardin planté et en gazonné.
- Il doit être créé des espaces vert d'accompagnement pour des aménagements plus urbains (place, square, etc).
- Les voies ayant une emprise totale supérieure à 10 mètres doivent être plantées d'arbres d'alignement.
- Les parcs de stationnement doivent être plantés.
- Les espaces situés en contact des zones UE devront être plantés d'arbres de haute-tige.
- L'espace végétalisé et situé au croisement des RD 61 et 64c, et repéré sur l'orientation d'aménagement de La Violette Sud, devra accueillir des traitements paysagers de qualité intégrant la place de l'automobile tout en créant une entrée emblématique au quartier et en préservant des perspectives visuelles vers l'Hers.

L'UNION - ORIENTATION D'AMENAGEMENT DE "LA VIOLETTE-SUD"

