

# PLUi-H

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



Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupruy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguet  
Lespinasse  
L'Union  
Mondonville  
Mondouzil  
Mons  
Montrabe  
Pibrac  
Pin-Balma  
Saint-Fonsegives  
Saint-Alban  
Saint-Jean  
Saint-Jory  
Saints-de-Garêmeville  
Seilh  
Toulouse  
Tournefeuille  
Toulouse-Tolosane

## PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

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

**5B – OAP dans chaque commune**

**5B19 - OAP Gratentour**



## **Sommaire**

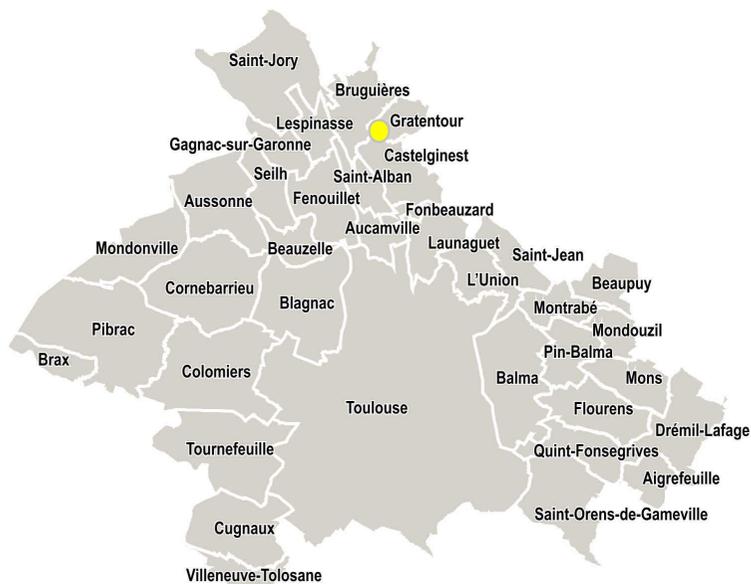
**5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

**5B - OAP dans chaque commune**

**5B19 - OAP Gratentour**

- Saudrine
- Tucol





## Situation

5.8 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ au sud-ouest de la commune de Gratentour ;
- ▶ sur environ 5,8 hectares, libre de toute construction ;
- ▶ et est desservi et délimité par la rue de Rayssac au sud, par une zone d'habitat à l'est, par la RD59 et une ZAE existante à l'ouest, et une zone agricole au Nord.

## Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

mettre en valeur l'environnement

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



### Atouts du site

- ▶ Une situation stratégique, en entrée de ville. Une proximité renforcée avec l'A62 grâce à la réalisation de la VNL ;
- ▶ Un foncier important libre de toute construction ;
- ▶ Des accès possibles sur la rue de Rayssac et la RD 59 ;
- ▶ Une topographie propice à la pratique et au confort des modes actifs ;
- ▶ Un secteur desservi par les transports en commun. Un projet de TSCP (BUN) sur le moyen terme qui renforcera l'attractivité et la desserte de la zone ;

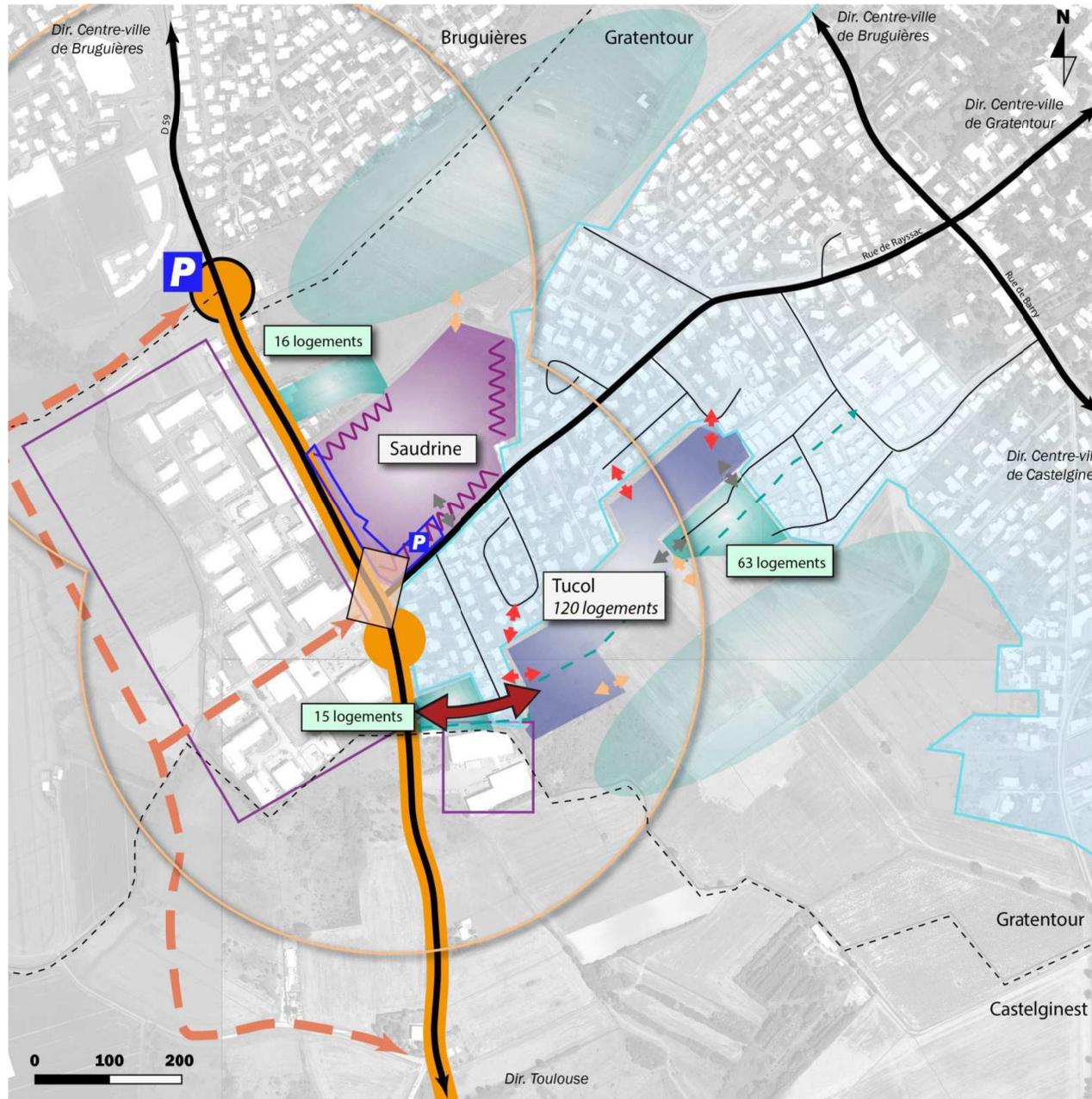
### Contraintes du site

- ▶ Un tissu urbain existant sectorisé, avec :
  - du côté Est et au Sud de la rue de Rayssac, un tissu pavillonnaire ;
  - à l'Ouest de la RD 59, un tissu à dominante d'activités ;
- ▶ Une absence d'espace commun fédérateur et d'équipements structurants à proximité immédiate du secteur (espaces publics, espaces partagés, ...) ;
- ▶ Un secteur en entrée de ville ;
- ▶ La présence d'emplacement réservé pour la réalisation du BUN.

## Enjeux et objectifs du projet

### Un nouveau quartier d'activité pour :

- ▶ Inscrire les orientations d'aménagements du nouveau quartier dans celles du Projet Urbain de Référence (PUR) du Boulevard Urbain Nord (BUN) (Délibération juin 2012\_DEL 12-473) ;
- ▶ Anticiper les liens vers le projet de transport en commun structurant (BUN) et gérer les différentes interfaces avec celui-ci ;
- ▶ Inscrire l'urbanisation de ce quartier en lien avec les tissus bâtis existants et assurer une cohabitation entre l'activité économique et l'habitat. Anticiper un potentiel développement de l'habitat sur le Nord de l'opération, secteur inscrit dans le Projet Urbain de Référence.
- ▶ Permettre une complémentarité avec la Zone d'Activités Économiques existante au Sud de l'opération (typologie des constructions, taille des différents lots, etc.). Favoriser des liens, modes actifs notamment, entre la zone existante et celle projetée ;
- ▶ Créer un aménagement urbain et paysager de qualité sur l'ensemble de la zone.



**Gratentour - Saudrine et Tucol  
Premiers questionnements urbains**

- Réseau viaire structurant à l'échelle communale
- Réseau viaire de desserte résidentielle

**Des secteurs de projet à structurer ...**

- Un potentiel foncier à organiser à des fins économiques : Une vocation mixte (hors commerces sauf à proximité du projet du BUN) ? Quelles exigences architecturales, paysagères et environnementales ?
- Gestion de la transition avec les secteurs d'habitat
- Un potentiel foncier à organiser à des fins résidentielles d'une capacité de 120 logements : Quelle typologie de logements ? Quel rapport espace public/espace privé ? Quelles exigences architecturales, paysagères, et environnementales ?
- Des principes du projet du BUN (Boulevard urbain nord) à intégrer :
  - Intégrer le principe de densification aux abords du BUN (400m) : Quelle densité envisager ? Comment l'insérer dans le tissu existant ?
  - Une accroche avec le projet de BUN à gérer et un carrefour à repenser en lien avec la VNL

**... et à connecter ...**

- Projet du BUN : nouvel axe urbain structurant (ligne de TCSP, voie verte)
- Arrêt de bus et Terminus du projet du BUN
- Emplacement réservé prévu pour l'élargissement des voies et un parking relais sur le secteur de Saudrine en lien avec le projet du BUN
- Parking relais prévus : Quelle articulation avec l'aménagement du secteur ?
- Projet VNL (Voie nouvelle de liaison) : 3 points d'accroche
  - Des accroches mixtes (viaires et mode doux) à prévoir en lien avec le réseau structurant et les projets en cours
  - Des accroches viaire et/ou mode doux à prévoir en lien avec le réseau viaire de desserte résidentielle
  - Anticiper les développements à long terme
  - Principe de liaisons douces vers le BUN à conforter ?
  - Accroche avec le projet de BUN: Quel désenclavement pour le sud de Tucol ?

**... en lien avec ses franges urbaines, rurales et administratives.**

- Zone économique
- Zone à dominante résidentielle
- Projets résidentiels
- Zone à dominante agricole et naturelle ou de développement urbain à long terme ?
- Limites communales

Protections environnementales et paysagères à intégrer

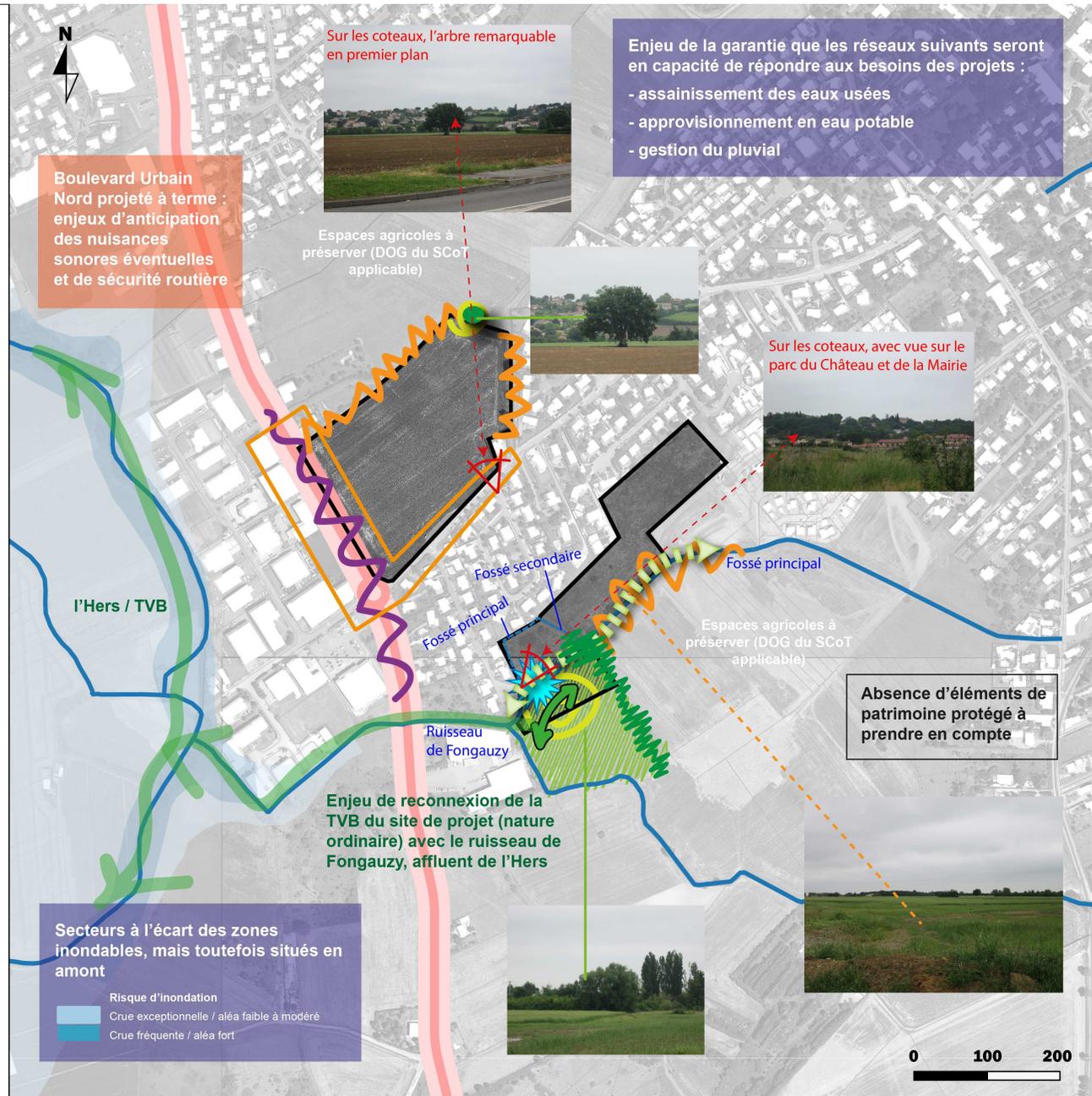
- Nuisances potentielles**
- Liées à la voie de desserte principale (nuisances sonores, pollutions, insécurité routière...)
- Protection de l'eau et de la biodiversité (Trames Vertes et Bleues)**
- Cours d'eau / Continuité Bleue (réservoir)
  - Continuité Verte (corridor écologique)

Potentialités et atouts à valoriser

- Vues ordinaires intéressantes
- Liens de covisibilité avec les coteaux
- Dialogue visuel avec la campagne
- Ecrins de végétation / Repères paysagers
- Arbre isolé à préserver (arbre remarquable)
- Végétation pionnière (friche) : nature ordinaire connectée aux ruisseaux et fossés, comme support d'une TVB urbaine à inventer
- Secteur hydromorphe où stagnent les eaux pluviales après ruissellement : potentiel pour intégrer la gestion du pluvial dans le cadre de l'aménagement d'un espace de nature

Secteurs banalisés à traiter

- Traitement des franges et zones de contact entre espaces résidentiels et ZAE
- Requalification des espaces-vitrines



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

- ▶ Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, la dominante des vocations est l'activité économique et toutes les autres vocations des constructions sont interdites.
  - L'îlot C pourra être aménagé selon un concept de village d'entreprise en cherchant à regrouper les ensembles bâtis et à mutualiser les accès, les aires de stationnement, les autres espaces communs, la signalétique etc.
  - L'îlot D pourra être privilégié pour l'accueil des activités industrielles (voir schéma page suivante)
- ▶ Création d'espaces publics / espaces verts fédérateurs :
  - En cœur d'opération en lien avec une aire de stationnement végétalisée ;
  - Aux abords de l'entrée de ville pour valoriser l'intégration de la zone ;
  - A l'échelle des îlots, où des aménagements peuvent être intégrés pour permettre la rencontre et la convivialité.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements doux afin d'inciter à l'utilisation du futur TCSP (BUN). La priorité devra être donnée aux piétons et cycles dans l'aménagement de la zone et des différentes connexions par la mise en place de « zone apaisée » ;
- ▶ Une voirie structurante, entre la rue de Rayssac et un potentiel développement urbain au Nord de l'opération, devra être prévue. Elle doit permettre la cohabitation des modes de transport motorisé et modes actifs.
- ▶ Aménager des espaces publics de qualité (matériaux, esthétique, usage ...) dans un souci de valorisation et de cohérence avec le projet du BUN.
- ▶ Assurer le confort des espaces publics pour en favoriser l'usage (bancs, zones ombragées, espace de détente ...).
- ▶ Assurer le confort des espaces publics pour en favoriser l'usage (bancs, zones ombragées, etc.)
- ▶ Favoriser le mobilier urbain à plusieurs fonctions (par exemple, un banc, un accroche-vélo ou une corbeille peuvent aussi bien barrer la voie à la circulation automobile qu'un potelet ou une barrière).
- ▶ Faire de la Trame Verte et Bleue un support pour des espaces partagés qui combinent à la fois des circulations douces et un rôle dans la gestion du pluvial.



## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

#### Formes urbaines

- ▶ Privilégier une architecture de qualité (image architecturale et qualité environnementale) sur l'ensemble des opérations du périmètre.
- ▶ Encourager la diversité du bâti et éviter la monotonie à l'échelle du périmètre de l'OAP.

#### Locaux d'activité

- ▶ Concevoir des bâtiments sobres architecturalement, en limitant notamment le nombre de matériaux et de couleurs utilisés.
- ▶ Apporter une attention particulière au traitement architectural des façades des constructions implantées le long de la RD 59 et le long de la rue de Rayssac pour limiter l'impact des nouvelles constructions depuis les axes structurants et le tissu résidentiel existant.



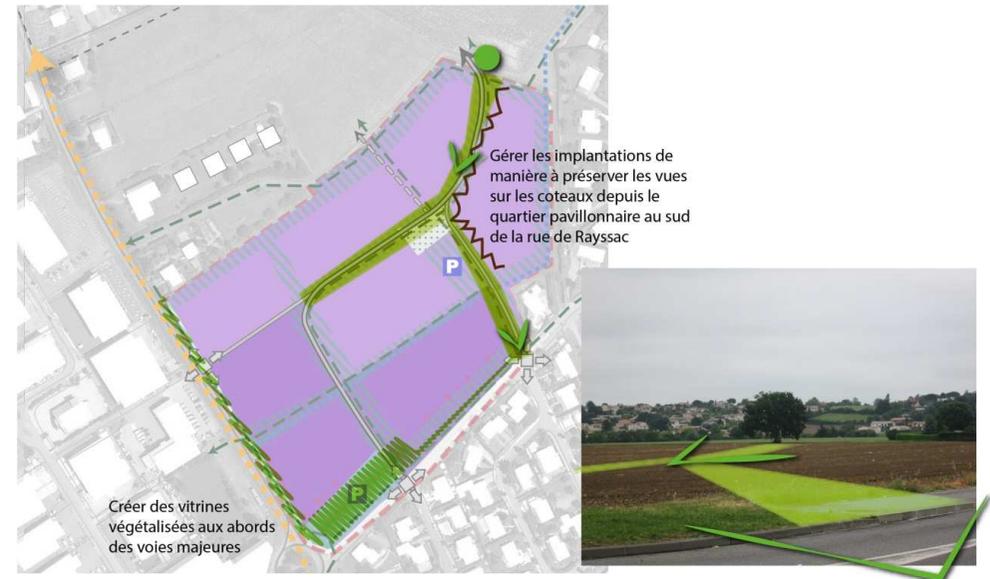
Le Causse Espace Entreprise- Castres- Mazamet (81)



ZA à Gignac (34)

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Ménager un retrait paysager et créer une vitrine végétalisée le long de la RD 59 et le long de la rue de Rayssac, de manière à valoriser l'entrée dans la zone et à faciliter l'intégration paysagère des aires de stationnement et des bâtiments à l'arrière.
- ▶ Proposer une densité adaptée au site garantissant la préservation des différentes entités paysagères (valorisation des vues sur le paysage agricole et des vues sur le coteau, cohérence avec le tissu pavillonnaire et d'activité existant).
- ▶ Renforcer le traitement paysager entre les zones de forte et de moyenne densité à l'intérieur du périmètre de l'OAP dans le but d'assurer une transition végétale de qualité entre ces deux espaces.
- ▶ Renforcer le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes dans le but d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant et de réduire les nuisances de celles-ci grâce à une épaisseur du traitement paysager suffisamment épaisse (bande boisée).
- ▶ Orienter la voirie et gérer les implantations bâties de manière à préserver et à mettre en valeur les vues sur le coteau et sur des éléments ponctuels remarquables (arbres remarquables) depuis la rue de Rayssac et l'entrée de la zone au niveau du carrefour avec la rue de Tucol.



### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Développement d'une mixité des formes urbaines en cohérence avec le site et les franges en limite d'opération.
- ▶ Le parti d'aménagement est d'organiser des façades urbaines composées de constructions le long de la RD 59 et la rue de Rayssac.
- ▶ Hauteurs
  - Sur les îlots A, B, et D : la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.
  - Sur les îlots C, E, F et G, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.L'objectif est de pouvoir accueillir des bâtiments d'activités s'intégrant dans le tissu urbain existant (proximité de quartiers résidentiels)



## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### Gestion alternative des eaux pluviales

- ▶ Gérer les eaux pluviales des parties privatives à la parcelle : prévoir des dispositifs de stockage des eaux propres (eaux de toiture) pour l'arrosage des espaces verts privatifs, prévoir des dispositifs de pré-traitement des eaux sales (parking, ...) et de régulation des débits avant rejet, selon les dispositions suivantes : respecter un débit maximum de rejet vers les milieux naturels de 10 litres par seconde par hectares sur une période de 20 ans.
- ▶ Privilégier la mise en place de noues paysagères pour une gestion alternative des eaux pluviales collectives.
- ▶ Combiner la gestion alternative des eaux pluviales avec les circulations douces et l'aménagement d'une trame verte et bleue urbaine.



*Le Causse Espace Entreprise- Castres- Mazamet (81)*

### Aménagement d'une trame verte et bleue connectée aux grandes continuités voisines

- ▶ Privilégier un préverdissement de la zone.
- ▶ Préserver l'arbre remarquable identifié en bordure de la zone de projet.
- ▶ Pour la végétalisation des noues enherbées, utiliser préférentiellement des essences locales de type saules, frênes, osiers, aulnes, ... ainsi que les vivaces et herbacées classiquement utilisées dans la phytoépuration des eaux.
- ▶ Pour les plantations d'accompagnement des voiries et des espaces verts en vitrine, privilégier les essences locales nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation. Privilégier des plantations aléatoires de manière à apporter rythme et dynamique visuelle dans la lecture du paysage de la zone.
- ▶ Pour les végétations arbustives et herbacées des espaces verts, se référer à la Palette Végétale de Toulouse Métropole dans le choix variétal.

### Gestion des risques et des nuisances

- ▶ Préalablement au démarrage des travaux, le Maître d'ouvrage devra s'assurer, à sa charge, de la réalisation d'un "chantier propre" et ainsi envisager de :
  - Réaliser un état des lieux de l'environnement immédiat du chantier voire de l'état des ouvrages avoisinants,
  - Réduire les impacts du chantier pour les riverains,
  - Informer les riverains,
  - Limiter et gérer la production de déchets de chantier,
  - Mettre en place une gestion des déchets.

### Adaptation au changement climatique

- ▶ Encourager et valoriser les démarches innovantes sur le plan de la performance énergétique des bâtiments.
- ▶ Utiliser un éclairage des espaces publics et privatifs économe en énergies.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Créer des cheminements modes actifs sur l'ensemble du territoire de l'OAP pour permettre une connexion aisée aux arrêts de la future ligne de TC.
- ▶ Conforter la ligne de bus existante (ligne 69 : La Vache – Gratentour Gravette) et anticiper l'arrivée du TCSP sur le secteur.

### Déplacements modes actifs

- ▶ Organisation d'un maillage de circulations actives pour assurer un accès efficace à l'ensemble du territoire de l'OAP. Des principales de liaisons (piétons et cycles) ont été identifiées :
  - Le long des axes structurants existants (RD59 et Rue de Rayssac) ;
  - Le long du maillage viaire à créer sur l'opération (voie principale et voies secondaires)
  - Au cœur de l'opération pour permettre une desserte de qualité paysagère de qualité (bandes enherbées, noues paysagère, etc.) permettant de relier les différentes entités stratégiques de l'opération.
  - Aux abords de l'opération, sur les chemins agricoles actuels
- ▶ Des liaisons douces secondaires sont aussi prévues aux franges de l'opération pour permettre une future connexion avec les développements à moyen terme. Elles permettent aussi d'assurer la transition entre le projet et les quartiers d'habitat sur la frange Est du projet.
- ▶ Ce réseau doit aussi permettre de lier de manière efficace les quartiers d'habitats existant à la nouvelle ligne de TCSP.

### Desserte des terrains par les voies

- ▶ La connexion viaire principale est assurée le long de la rue de Rayssac par création d'un carrefour. Cette voirie s'inscrit sur le long terme, par la prise en considération du développement potentiel sur le Nord-Ouest de l'opération d'une zone d'habitat. Cette voirie d'une largeur de 15 mètres intègre les modes actifs.
- ▶ Des connexions viaires secondaires sont prévues, sur la RD 59 sous la forme de « tourne à droite » uniquement, et sur la rue de Rayssac, en continuité de la rue du Tucol. La largeur de cette voirie secondaire sera adaptée en fonction des activités futures.
- ▶ Des voiries internes à chaque îlot pourront être mises en place pour permettre la desserte de l'ensemble des parcelles de l'opération.

## Stationnement

- ▶ Les parcs de stationnement non couverts doivent être plantés de manière paysagères (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets ...)
- ▶ Pour les surfaces de plus de 250 m<sup>2</sup>, ils doivent comporter au moins un arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> et au moins un arbre de haute tige pour 4 places de voitures (cf. palette végétale annexée au PLUIH). Si les arbres sont regroupés, l'ombrage des surfaces de stationnement devra être assuré par un autre dispositif.
- ▶ Aménager des stationnements réservés aux personnes en situation de handicap à proximité des services et des activités.
- ▶ Le parking relais prévu dans le cadre du BUN doit être intégré à l'opération.

## Desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

- ▶ Ce secteur est raccordable sur les canalisations existantes (rue de Rayssac, route de Bruguières -RD59, ou chemin en limite Nord du périmètre de l'OAP). L'aménagement de la zone est conditionné au renforcement du réseau AEP : en amont de la phase opérationnelle, il sera nécessaire d'affiner les besoins de la zone économique en fonction des entreprises qui s'implanteront.

### Eaux usées

- ▶ Ce secteur est raccordable sur les réseaux existants (rue de Rayssac ou chemin en limite Est du périmètre de l'OAP). *(Remarque : une extension EU sera réalisée sur la RD59, jusqu'au rond-point situé au Sud de l'OAP Saudrine, au premier semestre 2018)*

### Eaux pluviales

- ▶ Exutoire possible sur le réseau EP public pour le site de Saudrine. Les rejets vers le domaine public devront respecter **la limite maximum de 10l/s/ha sur une période de retour de 20 ans.**
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration des eaux. *Voir le paragraphe précédent sur la gestion alternative des eaux pluviales (page7).*
- ▶ Préférer aux bassins bâchés et grillagés de stockage des espaces paysagers de rétention des eaux pluviales.
- ▶ Veiller au prétraitement des eaux sales de ruissellement (aires de stationnement, voiries, ...) avant rejet dans les exutoires naturels.

--- Périimètre de l'OAP

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

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

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

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

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

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

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

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

**TRAME VERTE ET BLEUE**

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

**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

- Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

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







### Atouts du site

- ▶ Un foncier important libre de toute construction en continuité immédiate des espaces urbanisés : environ 4 hectares.
- ▶ Des accès possibles sur la rue de Rayssac, via l'impasse du Clos Julia et la rue du Barry via l'opération récente au Nord du territoire de l'OAP ;
- ▶ Une topographie propice à la pratique et au confort des modes actifs ;
- ▶ Un secteur desservi par les transports en commun (rue de Rayssac). Un projet de TSCP (BUN) sur le moyen terme qui renforcera l'attractivité et la desserte de la zone ;
- ▶ Une absence de nuisance environnementale forte.
- ▶ La proximité d'un pôle commercial

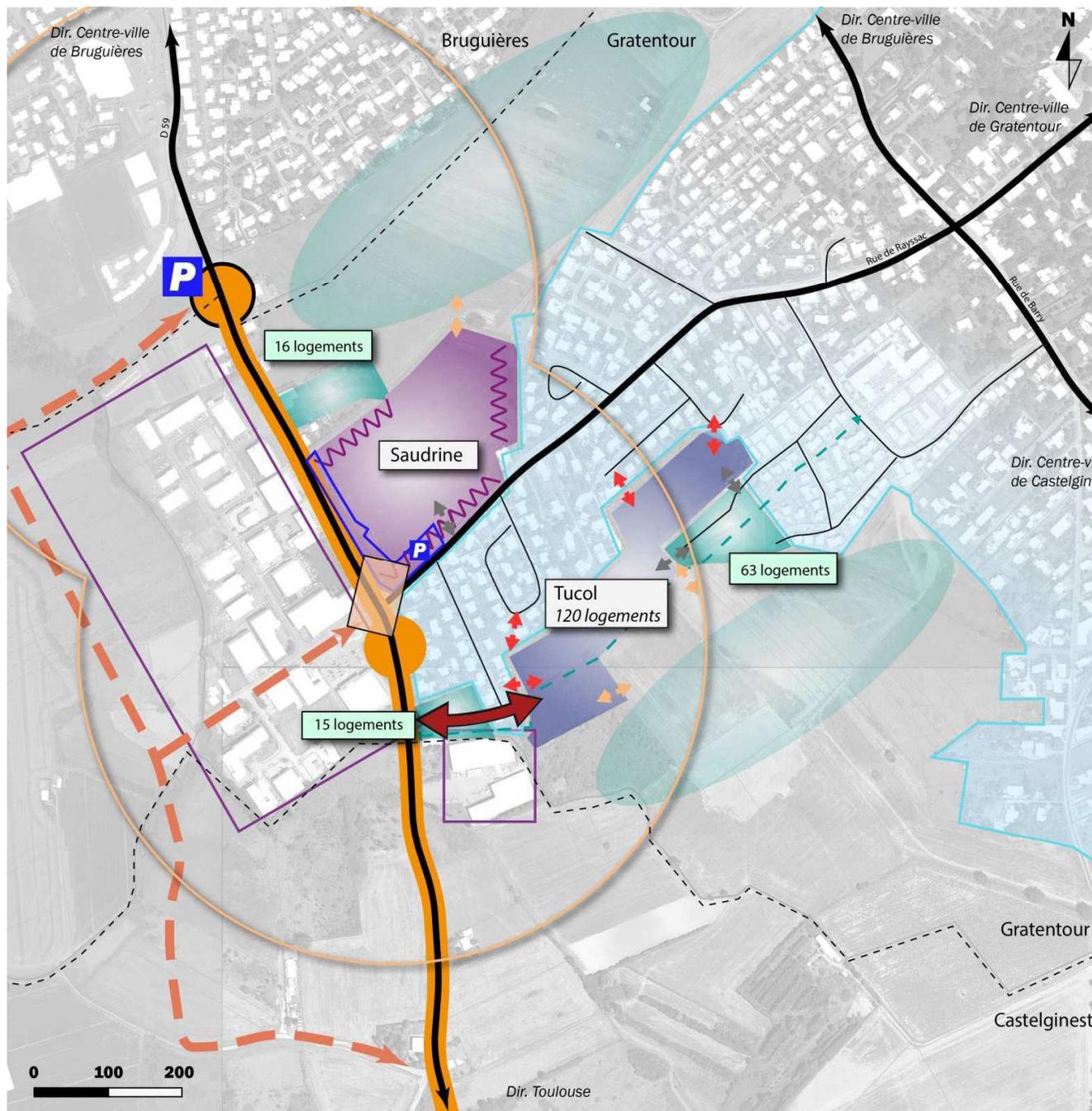
### Contraintes du site

- ▶ Une zone contrainte par la typologie des constructions sur les franges : présence d'une zone pavillonnaire au Nord et d'un collectif au Sud.
- ▶ Une absence d'espace commun fédérateur et d'équipements structurants à proximité immédiate du secteur (espaces publics, espaces partagés, ...) ;
- ▶ Proximité du ruisseau de Fongauzy « corridor bleu » de la trame verte et bleue qui pourrait abriter le Campagnol amphibie (espèce protégée).
- ▶ Un secteur en contrebas du centre bourg situé à 1km environ (dénivelé (40 m environ)
- ▶ Des difficultés d'accès et d'accroche sur la RD 59 pour la partie Sud de Tucol dues à des contraintes urbaine (présence de bâti), environnementale (présence d'un ruisseau) et administrative (limite communale)..

### Enjeux et objectifs du projet

#### Un nouveau quartier pour :

- ▶ Répondre aux objectifs de diversification de logements du POA ;
- ▶ Inscrire les orientations d'aménagements du nouveau quartier dans celles du Projet Urbain de Référence (PUR) du Boulevard Urbain Nord (BUN) (Délibération juin 2012\_DEL 12-473)
- ▶ Inscrire l'urbanisation de ce quartier en lien avec les tissus bâtis existants sur les franges du territoire de l'OAP ;
- ▶ Créer un aménagement urbain et paysager de qualité sur l'ensemble de la zone.



### Gratentour - Saudrine et Tucol Premiers questionnements urbains

- Réseau viarie structurant à l'échelle communale
- Réseau viarie de desserte résidentielle

#### Des secteurs de projet à structurer ...

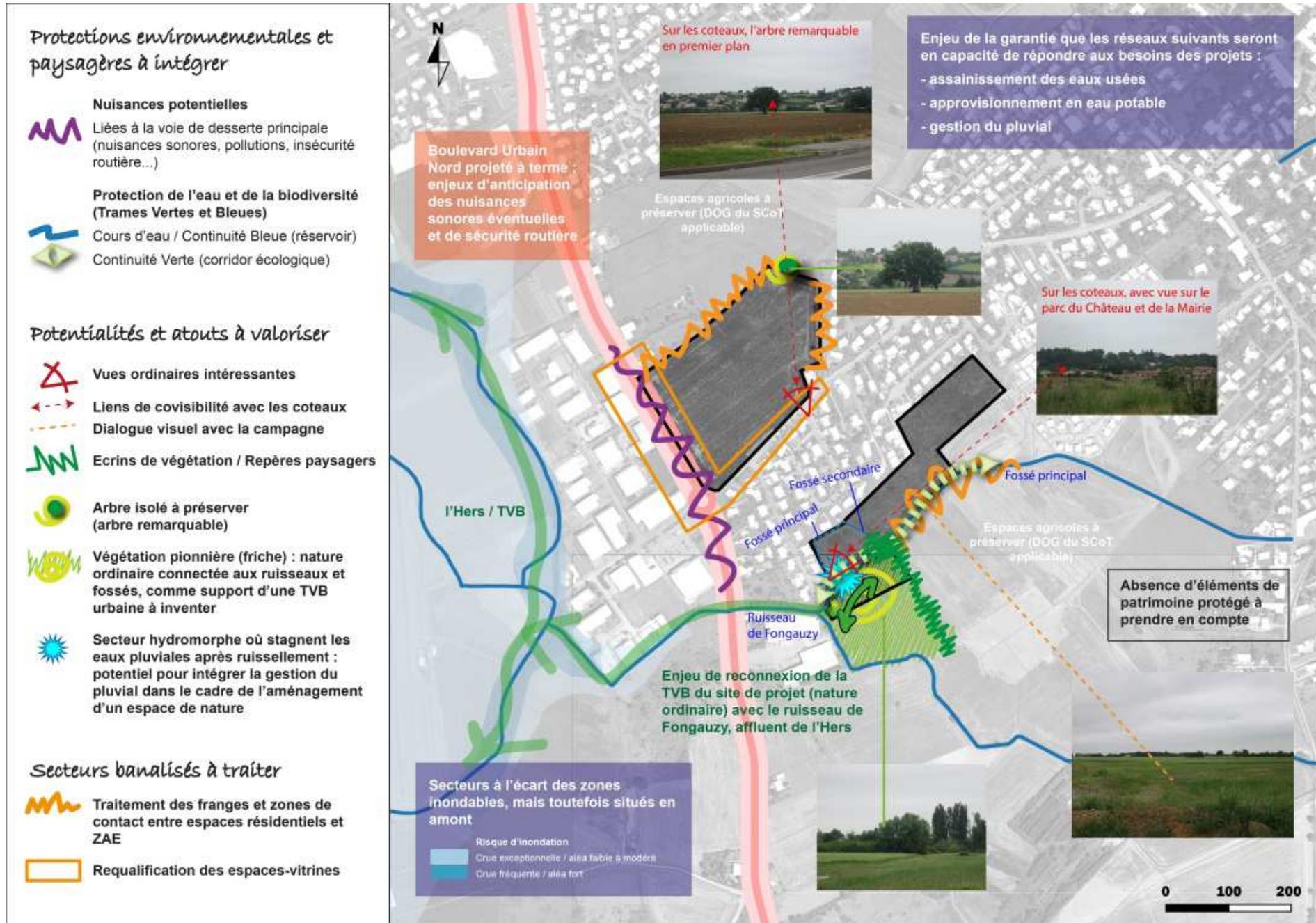
- Un potentiel foncier à organiser à des fins économiques : Une vocation mixte (hors commerces sauf à proximité du projet du BUN) ? Quelles exigences architecturales, paysagères et environnementales ?
- Gestion de la transition avec les secteurs d'habitat
- Un potentiel foncier à organiser à des fins résidentielles d'une capacité de 120 logements : Quelle typologie de logements ? Quel rapport espace public/espace privé ? Quelles exigences architecturales, paysagères, et environnementales ?
- Des principes du projet du BUN (Boulevard urbain nord) à intégrer :
  - Intégrer le principe de densification aux abords du BUN (400m) : Quelle densité envisager ? Comment l'insérer dans le tissu existant ?
  - Une accroche avec le projet de BUN à gérer et un carrefour à repenser en lien avec la VNL

#### ... et à connecter ...

- Projet du BUN : nouvel axe urbain structurant (ligne de TCSP, voie verte)
- Arrêt de bus et Terminus du projet du BUN
- Emplacement réservé prévu pour l'élargissement des voies et un parking relais sur le secteur de Saudrine en lien avec le projet du BUN
- Parking relais prévus : Quelle articulation avec l'aménagement du secteur ?
- Projet VNL (Voie nouvelle de liaison) : 3 points d'accroche
- Des accroches mixtes (viaires et mode doux) à prévoir en lien avec le réseau structurant et les projets en cours
- Des accroches viaire et/ou mode doux à prévoir en lien avec le réseau viarie de desserte résidentielle
- Anticiper les développements à long terme
- Principe de liaisons douces vers le BUN à conforter ?
- Accroche avec le projet de BUN: Quel désenclavement pour le sud de Tucol ?

#### ... en lien avec ses franges urbaines, rurales et administratives.

- Zone économique
- Zone à dominante résidentielle
- Projets résidentiels
- Zone à dominante agricole et naturelle ou de développement urbain à long terme ?
- Limites communales



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Eléments de programmation du projet

- ▶ Sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, la dominante des vocations est l'habitation, et toutes les autres vocations sont interdites.
- ▶ Ce secteur a vocation à accueillir environ 120 logements (dont environ 40 logements dans une première phase).
- ▶ La prise en compte des objectifs de diversification de logements du POA ;
- ▶ La création d'espaces verts de proximité pour permettre les rencontres et la convivialité.

### Traitement des espaces partagés

- ▶ La priorité est donnée aux piétons et cycles avec un traitement des voiries en zone apaisée. L'ensemble du secteur sera maillé par des cheminements, le long des voies et au cœur des îlots.
- ▶ Aménager des espaces publics de qualité (matériaux, esthétiques, usage) dans une logique de continuité avec les aménagements réalisés sur l'opération voisine ;
- ▶ Aménager un espace vert arboré de proximité en favorisant l'intégration de mobilier urbain pour en faciliter son usage.
- ▶ Faire de la Trame Verte et Bleue un support pour des espaces partagés qui combinent à la fois des circulations douces, des usages récréatifs, et un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

## Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

### Principes de qualité architecturale

#### Formes urbaines

- ▶ Privilégier une architecture de qualité (image architecturale et qualité environnementale) sur l'ensemble du territoire de l'OAP.
- ▶ S'assurer que les ouvrages techniques des logements ne soient pas perceptibles depuis la rue.
- ▶ Encourager la diversité du bâti et éviter la monotonie (répétition systématique, monochromie, etc).
- ▶ Encourager la réflexion pluridisciplinaire (urbanistes, paysagistes, architectes, etc.) pour apporter une diversité architecturale et urbaine tout en prenant en compte les opérations existantes et en cours d'aménagement.

#### Logements

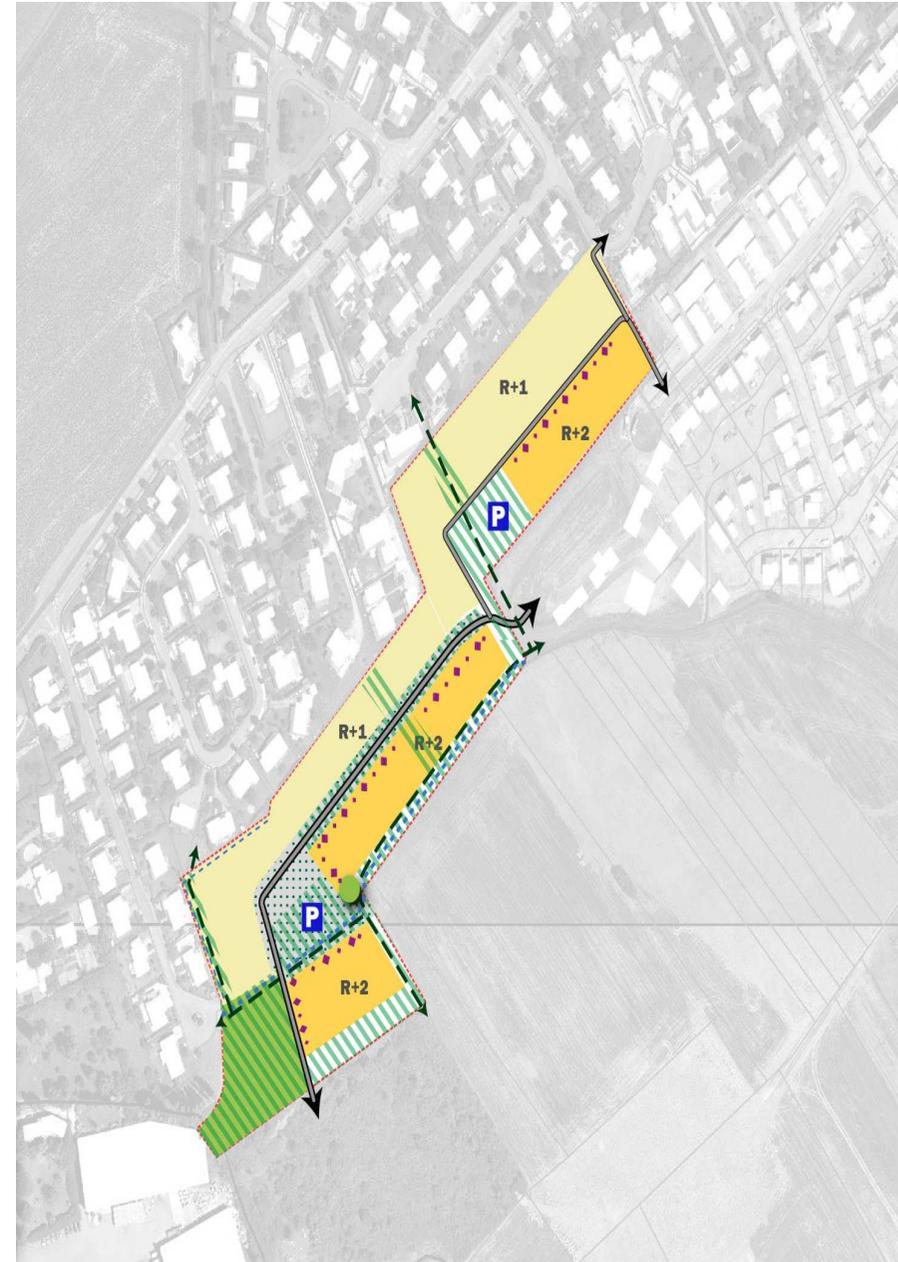
- ▶ Concevoir des bâtiments dont la profondeur permette un maximum de logements traversants ;
- ▶ Favoriser une diversification des formes d'habitat (maison individuelle, maison individuelle groupée, petits collectifs ou individuel superposé) tout en « dialoguant » avec l'identité de la commune et les franges bâties environnantes.
- ▶ Assurer la qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés) ;
- ▶ Favoriser le développement de modes d'habiter variés (colocations, habitat intergénérationnel, copromotion, PSLA, etc.) pour accompagner les changements de mode de vie et le maintien des populations de la commune.

### Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Développement d'une mixité des formes urbaines en cohérence avec le site :
  - habitat individuel ou habitat individuel groupé le long des quartiers pavillonnaires, (couleur ocre clair)
  - individuel superposé ou du petits collectifs en interface avec les récents quartiers d'habitat et en transition avec les espaces agricoles : la façade agricole et naturelle est valorisée en donnant une vue sur la campagne. (couleur ocre foncé)
- ▶ Concevoir une façade urbaine de qualité le long de l'axe de desserte du périmètre de l'OAP notamment sur la phase 2, au niveau du secteur de densité plus élevé.
- ▶ Hauteurs :
  - Une hauteur maximale de l'ordre de R+1+comble est fixée pour l'habitat individuel (degré d'intensité du bâti faible, couleur ocre clair)
  - Une hauteur maximale de l'ordre de R+2+comble pour l'habitat individuel superposé ou pour les petits collectifs (degré d'intensité moyen, couleur ocre foncé).

### Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Proposer une densité adaptée au site garantissant la préservation des différentes entités paysagères (valorisation des vues sur le paysage agricole, cohérence avec le tissu pavillonnaire et d'activité existant).
- ▶ Renforcer le traitement paysager entre les zones de forte et de moyenne densité à l'intérieur du périmètre de l'OAP dans le but d'assurer une transition végétale de qualité entre ces deux espaces.
- ▶ Renforcer le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones d'habitat adjacentes dans le but d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain environnant.



## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### Gestion alternative des eaux pluviales

- ▶ Gérer les eaux pluviales des parties privatives à la parcelle : prévoir des dispositifs de stockage des eaux propres (eaux de toiture) pour l'arrosage des espaces verts privatifs, prévoir des dispositifs de pré-traitement des eaux sales (parking, ...) et de régulation des débits avant rejet, selon les dispositions suivantes : respecter un débit maximum de rejet vers les milieux naturels de 10 litres par seconde par hectare sur une période de 20 ans.
- ▶ Privilégier la mise en place de noues paysagères pour une gestion alternative des eaux pluviales collectives.
- ▶ Combiner la gestion alternative des eaux pluviales avec les circulations douces et l'aménagement d'une trame verte et bleue urbaine.



### Aménagement d'une trame verte et bleue connectée aux grandes continuités voisines

- ▶ Privilégier un préverdissement de la zone.
- ▶ Préserver l'arbre remarquable identifié en bordure de la zone de projet.
- ▶ Pour la végétalisation des noues enherbées, utiliser préférentiellement des essences locales de type saules, frênes, osiers, aulnes, ... ainsi que les vivaces et herbacées classiquement utilisées dans la phytoépuration des eaux.

- ▶ Pour les plantations d'accompagnement des voiries et des espaces verts en vitrine, privilégier les essences locales nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation. Privilégier des plantations aléatoires de manière à apporter rythme et dynamique visuelle dans la lecture du paysage de la zone.
- ▶ Pour les végétations arbustives et herbacées des espaces verts, se référer à la Palette Végétale de Toulouse Métropole dans le choix variétal.



### Gestion des risques et des nuisances

- ▶ Préalablement au démarrage des travaux, le Maître d'ouvrage devra s'assurer, à sa charge, de la réalisation d'un "chantier propre" et ainsi envisager de :
  - Réaliser un état des lieux de l'environnement immédiat du chantier voire de l'état des ouvrages avoisinants,
  - Réduire les impacts du chantier pour les riverains,
  - Informer les riverains,
  - Limiter et gérer la production de déchets de chantier,
  - Mettre en place une gestion des déchets.

### Adaptation au changement climatique

- ▶ Encourager et valoriser les démarches innovantes sur le plan de la performance énergétique des bâtiments.
- ▶ Utiliser un éclairage des espaces publics et privés économe en énergies.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Préserver les cheminements permettant de rejoindre les transports en commun (aucun arrêt sur le site).

### Déplacements modes actifs

- ▶ Organisation d'un maillage de circulations actives pour assurer un accès efficace au territoire de l'OAP, notamment par :
  - La création d'un parcours le long des voiries
  - La connexion de la rue de Foumelou avec l'opération de Tucol via le territoire de l'OAP.

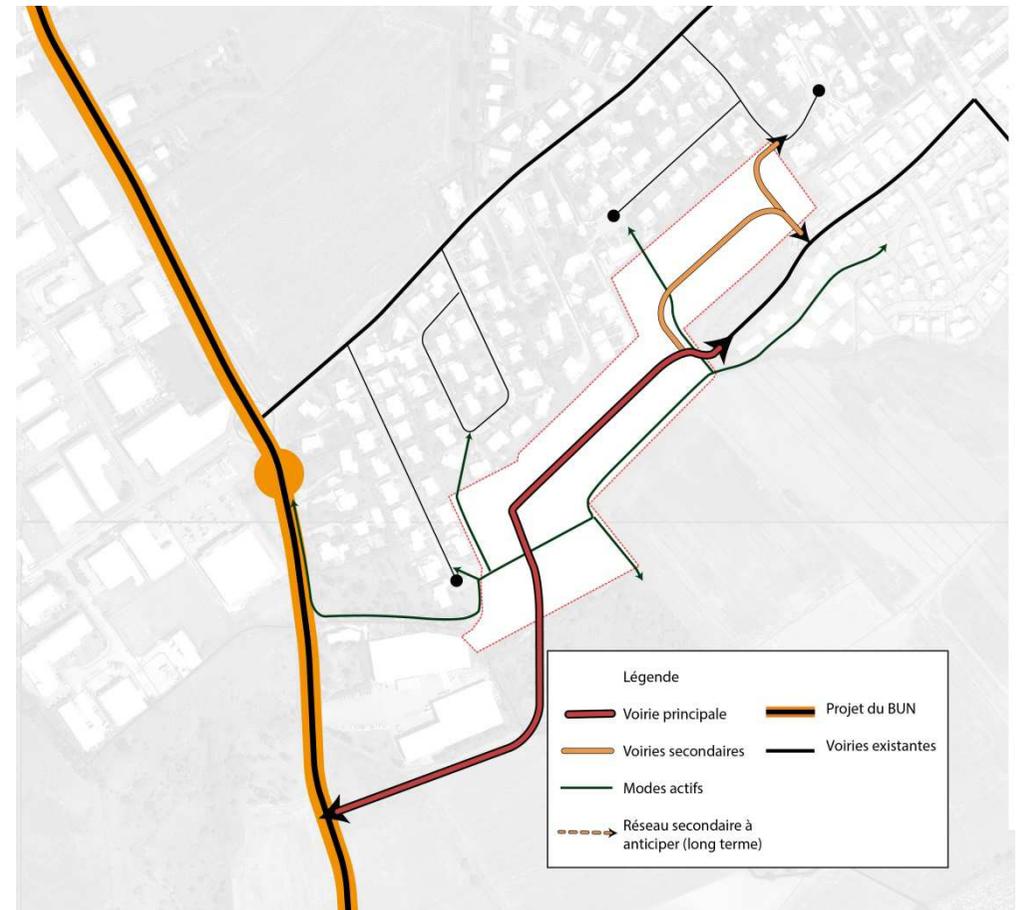
### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Création d'un bouclage depuis la voie principale du quartier pour permettre une desserte optimale de la zone : voie de desserte interquartier
- ▶ Création d'une accroche par l'impasse du Clos Julia pour faciliter les échanges interquartiers.
- ▶ Ces axes devront être de qualité : aménagement urbain et paysager en continuité des opérations récentes et en cours d'aménagement.
- ▶ La desserte du territoire de l'OAP devra prendre en compte la réflexion globale sur le secteur de Tucol, comme illustrée par le schéma ci-contre :

### Stationnement

- ▶ Les parcs de stationnement non couverts doivent être plantés de manière paysagères (treilles, haies, arbustes, bandes boisées, bosquets ...)
- ▶ Pour les surfaces de plus de 250 m<sup>2</sup>, ils doivent comporter au moins un arbre par tranche de 75 m<sup>2</sup> et au moins un arbre de haute tige pour 4 places de voitures (cf. palette végétale annexée au PLUIH). Si les arbres sont regroupés, l'ombrage des surfaces de stationnement devra être assuré par un autre dispositif.

- ▶ Privilégier les traitements perméables des places de stationnements.
- ▶ Aménager des stationnements réservés aux personnes en situation de handicap à proximité des services et des activités.
- ▶ Afin de limiter le nombre de stationnement illicite, il doit être prévu, en plus du stationnement au sein des opérations, la réalisation de places de stationnement extérieurs à hauteur de 1,5 places pour 1 logement aidé (objectif de mixité sociale du POA).



## Desserte des terrains par les réseaux

### Eau potable

- ▶ Ce secteur est raccordable sur les canalisations existantes (quartier récent limitrophe / voie interquartier). Néanmoins, l'aménagement complet de la zone est conditionné au renforcement du réseau AEP. Dans tous les cas, le phasage de Tucol permettra si nécessaire de temporiser d'éventuels travaux de renforcement ou de maillage.

### Eaux usées

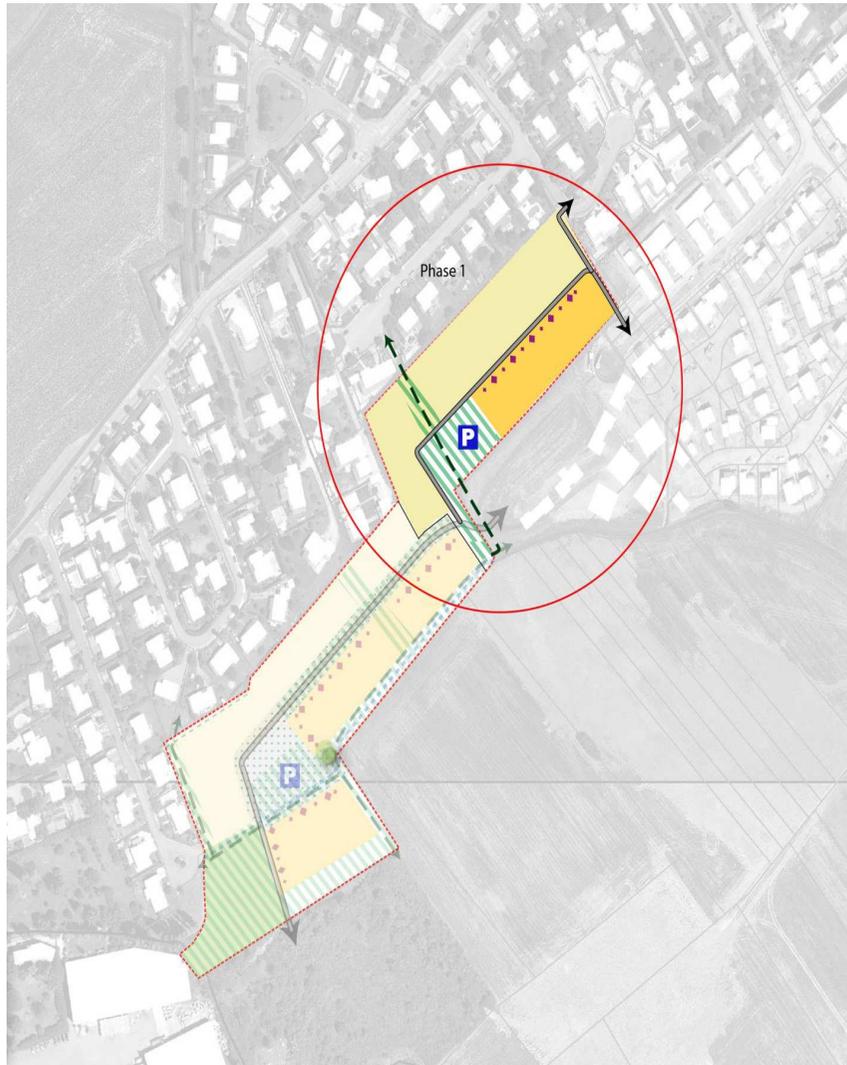
- ▶ Ce secteur est raccordable sur les réseaux existants (rue de Rayssac ou chemin en limite Est du périmètre de l'OAP). Préserver le réseau EU Ø200 qui traverse en servitude une parcelle non bâtie de la phase 1 de Tucol.

### Eaux pluviales

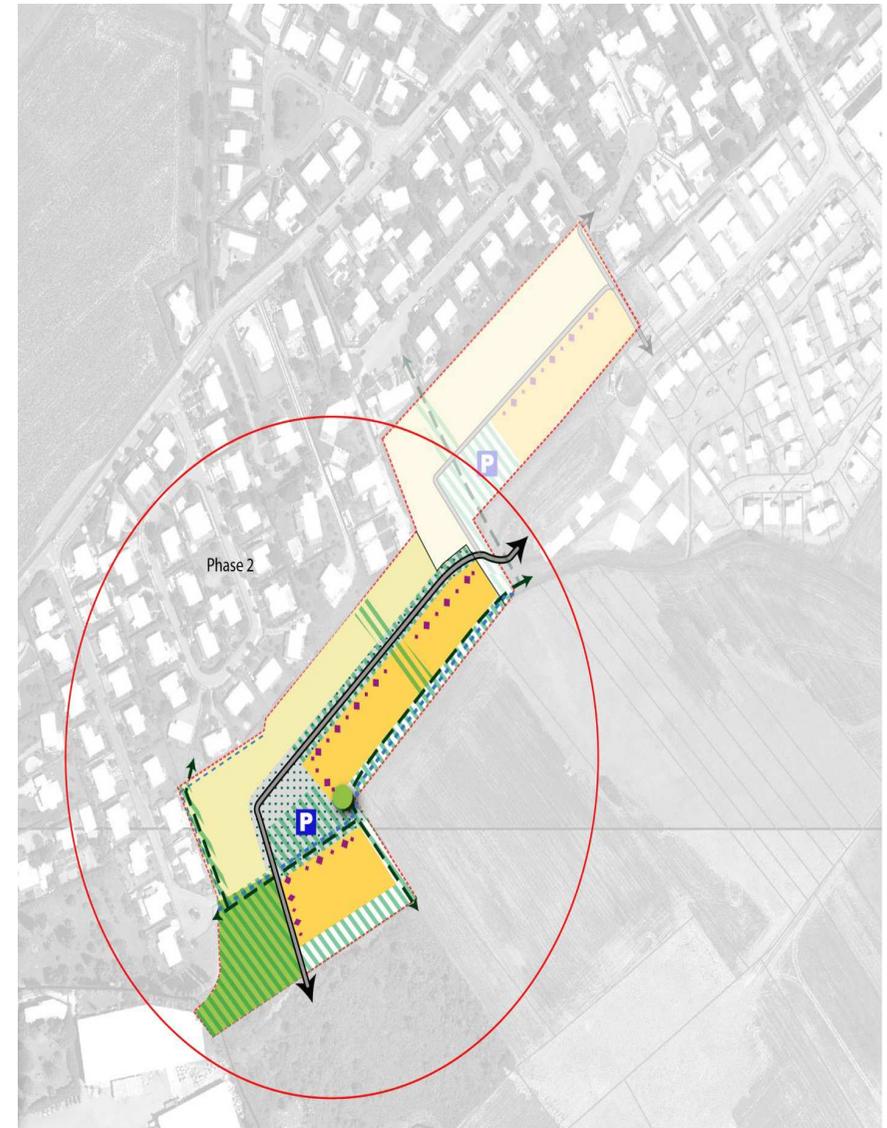
- ▶ Exutoire possible sur le ruisseau en limite sud de Tucol. Les rejets devront respecter **la limite maximum de 10l/s/ha sur une période de retour de 20 ans.**
- ▶ Préserver le cours d'eau (fossé) qui traverse la phase 2 de Tucol.
- ▶ Le secteur de Tucol est déjà impacté par des problématiques d'inondation dues aux réseaux EP en amont, des travaux d'amélioration sont en cours avec notamment la création d'un bassin de rétention sur un ER situé en bordure Est de Tucol. Ainsi, il est recommandé de pour chaque projet une gestion des eaux pluviales la plus naturelle et paysagère possible sur la parcelle (respect de la topographie et du sens naturel d'écoulement des eaux vers le point bas, nature du sol, végétation cohérente, espace de pleine terre, stockage des eaux pour l'arrosage, ...).
- ▶ *Voir le paragraphe précédent sur la gestion alternative des eaux pluviales (page 6).*
- ▶ Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration des eaux.
- ▶ Préférer aux bassins bâchés et grillagés de stockage des espaces paysagers de rétention des eaux pluviales.
- ▶ Veiller au prétraitement des eaux sales de ruissellement (aires de stationnement, voiries, ...) avant rejet dans les exutoires naturels.

## Phasage

- ▶ La réalisation de la phase 2 de l'OAP est conditionnée à l'aménagement de la RD59 : desserte en transport en commun performant ou en site propre, aménagement d'un carrefour entre la voie interquartier et la RD59 et adaptation de la voirie de la RD 59.



- ▶ Chaque phase fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble unique.



--- Périimètre de l'OAP

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

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

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

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

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

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

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

**TRAME VERTE ET BLEUE**

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

**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

- Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

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

