

# PLUi-H

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



Aigrefeuille  
Aucamville  
Aussonne  
Balma  
Beaupuy  
Beauzelle  
Blagnac  
Brax  
Bruguières  
Castelginest  
Colomiers  
Cornebarrieu  
Cugnaux  
Drémil-Lafage  
Fenouillet  
Flourens  
Fonbeauzard  
Gac-sur-Garonne  
Gratentour  
Launaguët  
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**

**5B20 - OAP Launaguët**



## **Sommaire**

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

**5B - OAP dans chaque commune**

**5B20 - OAP Launaguet**

- Les Graves
- Les Sablettes



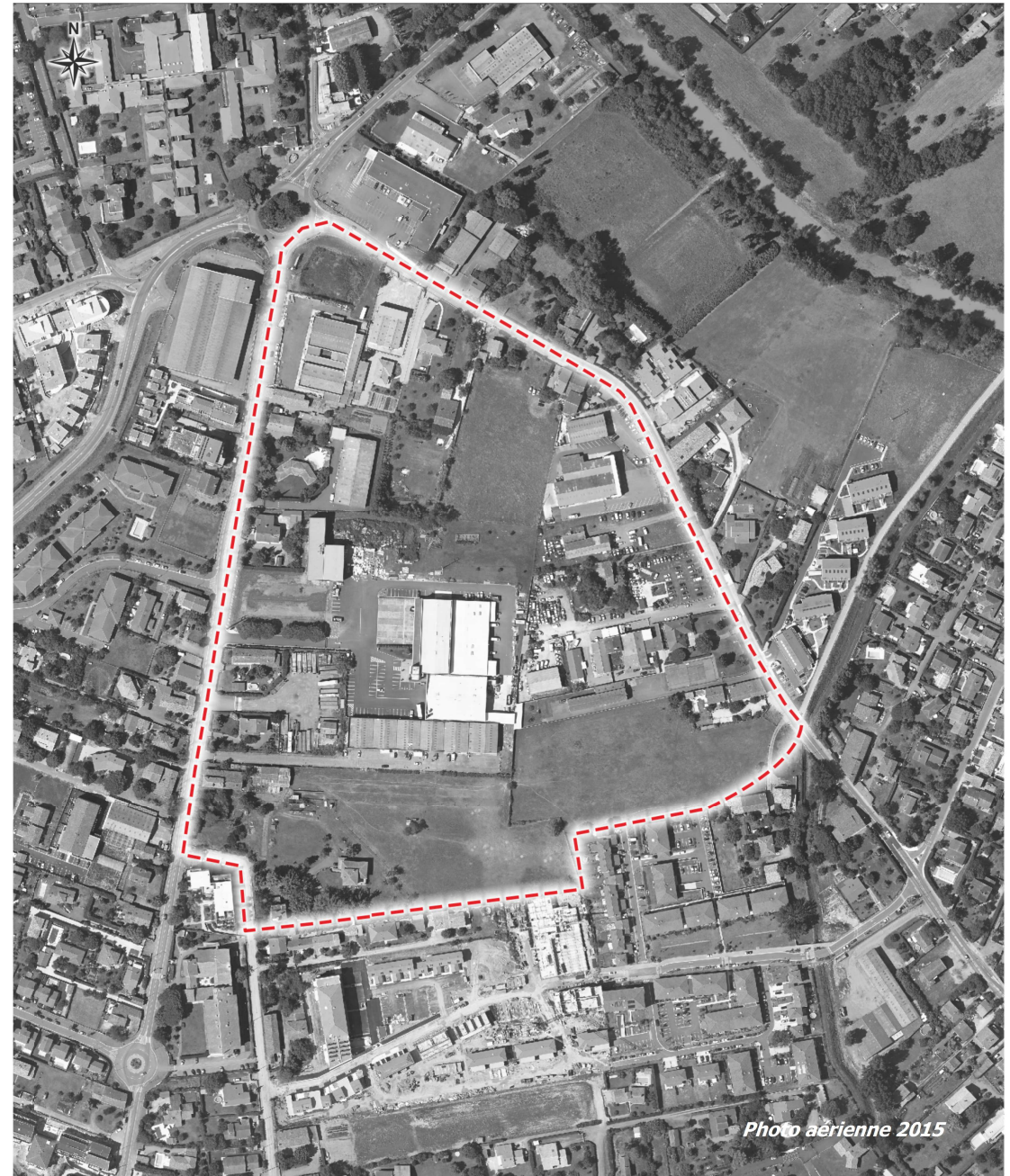


Photo aérienne 2015

## Situation

12.8 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ A la limite de trois communes Aucamville, Toulouse et Launaguet ;
- ▶ Entre la route de Launaguet à l'ouest (limite communale), le chemin de Boudou à l'est et le nouveau quartier d'habitat au sud ;
- ▶ A proximité des espaces naturels : l'Hers, la plaine des Monges.

## 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 villes**
- **mettre en valeur le patrimoine**
- lutter contre l'insalubrité
- **permettre le renouvellement urbain**
- **assurer le développement de la commune**

## Enjeux et objectifs du projet

En bordure du territoire toulousain, le site des Graves est en tension entre un territoire en mutation influencé par la pression foncière et immobilière toulousaine, et la proximité de grands espaces de nature qui ont vocation à être préservés et mis en valeur (plaine des Monges, lit majeur de l'Hers et sa plaine inondable).

Marqué comme une grande partie des plaines nord toulousaines par la forte présence de l'agriculture maraîchère jusqu'à la fin du 20ème siècle, ce site a ensuite été la proie à des logiques d'urbanisation non planifiées.

On y trouve ainsi un collage de typologies historiques (les maraîchères) et récentes, mais également un patchwork de fonctions :

- Activités de diverses tailles concentrant à la fois des fonctions de stockage et de transformation ou des fonctions de services ;
- Logements individuels isolés essentiellement en cœur de site;
- Logements collectifs sur les franges;
- Commerces et services sur la pointe nord du site autour du carrefour d'entrée de ville.

Si la fonction activités / commerces est très présente en cœur de site, la fonction résidentielle marque les franges du site avec la construction récente d'ensembles immobiliers en frange sud. On peut notamment citer :

- l'opération immobilière d'importance constituée de maisons en bandes de logements intermédiaires et collectifs en accession et sociaux distribués par la rue Georges Semprun et Aimé Césaire ;
- l'opération immobilière « en enfilade » construite sur une parcelle en lanterne et longeant le nouveau chemin d'accès modes doux à l'Hers (162 Chemin de Boudou).

La pression foncière sur le territoire exige désormais de mettre en cohérence les différentes opérations immobilières.

L'enjeu principal de cette OAP est donc à la fois de poser les conditions d'une urbanisation nouvelle en cœur de site, et d'une densification de ses franges (en cohérence avec le zonage du PLU), mais également et de mettre en valeur la mémoire du site et son paysage remarquable. Cette OAP poursuit donc six objectifs :

- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
- Valoriser le paysage existant et renforcer les continuités écologiques
- Remailler le secteur en hiérarchisant les voies
- Requalifier l'entrée de ville(s)
- Recomposer et requalifier le foncier économique tout en maintenant sa mixité fonctionnelle et les activités existantes
- Proposer des formes urbaines et architecturales innovantes et de qualité, s'insérant au mieux dans le site et intégrant les composantes environnementales

## Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti

Plusieurs maisons maraîchères constituent des éléments remarquables du secteur. Situées le long du chemin de Boudou et de la route de Launaguet, leur présence témoigne d'une activité aujourd'hui disparue de maraîchage et de culture de la violette au cœur du site.



Photo aérienne du site en 1950

Les façades principales des maisons sont orientées au sud, et elles sont, de fait, implantées perpendiculairement aux voies qui les desservent ; leur pignon étant le plus souvent à l'alignement de l'espace public.

Ces architectures productives ont vocation à faire partie intégrante du futur projet de renouvellement du secteur des Graves.



Maison maraîchère située 209 chemin Boudou

## Valoriser le paysage et renforcer les continuités écologiques

Les petits boisements et arbres remarquables présents sur le site sont intimement liés au patrimoine bâti remarquable ou présent sur le site. Il s'agit principalement d'arbres d'agrément de grand développement, comme notamment le bosquet entourant le 258 chemin des Izards.

Par ailleurs, la proximité de l'Hers, et les espaces écologiques inondables qui y sont associés, amènent à regarder le paysage ouvert des Graves dans son interaction possible avec cette entité paysagère.

Ainsi la constitution de liens paysagers et écologiques forts depuis et à travers le site jusqu'à l'Hers, et plus loin jusqu'à la plaine des Monges, constitue un enjeu fort de projet.

*Patrimoine paysager remarquable : un cèdre au cœur du site et le chemin vers l'Hers*



Cet enjeu de continuité écologique (porté notamment par la trame arborée) pourrait ainsi s'appuyer sur une trame paysagère traversant le site d'est en ouest et s'inscrivant dans la continuité du nouveau chemin d'accès à l'Hers (voir photo ci-dessous).



## Remailler le secteur en rehiérarchisant les voies

Compris entre la route de Launaguet, les chemins des Izards et de Boudou, le secteur des Graves, présente une situation d'enclavement relatif pour les modes doux. En effet, les trottoirs situés sur les voies périphériques nord-sud du secteur sont très contraints en raison de la largeur historique des voies.

Par ailleurs, le site est également difficilement traversable d'est en ouest. Près de 600m séparent en effet l'entrée de ville nord de la rue Elsa Triolet au sud. Favoriser la création de « raccourcis » dans la ville qui servent à la fois à favoriser les modes doux, mais également la desserte intra quartier est donc un enjeu fort pour l'aménagement de ce site qui constitue une porte d'entrée vers la Plaine des Monges pour de nombreux riverains.

Par ailleurs, l'accueil d'une véritable mixité fonctionnelle (commerces, activités et habitat) à l'échelle du secteur appelle une clarification de la hiérarchie des voies.

*Activités et logements sur le site*



### Une entrée de ville(s) à requalifier

Sur la pointe nord du site, le giratoire « Portes des Sables », carrefour à quatre branches, reliant notamment la D964 aux D15 et D64, occupe une position stratégique d'entrée de ville pour les communes de Toulouse et de Launaguet, mais également dans une moindre mesure pour la commune d'Aucamville.

Toutefois, cette situation d'entrée de ville est insuffisamment mise en scène et la dimension routière prédomine à la fois dans les aménagements et dans le traitement des fronts bâtis qui l'accompagnent.

Requalifier les espaces publics constituant cette entrée de ville multiple, mais également les fronts bâtis qui l'entourent, constitue donc un enjeu fort auquel le secteur des Graves doit participer.

*Rond-point d'entrée de ville*



### Recomposer et requalifier le foncier économique tout en maintenant sa mixité fonctionnelle et les activités existantes

Le site accueille plusieurs entreprises de format et de vocation différentes et s'est développé au fil de l'eau. Afin de répondre aux besoins de la Métropole en complémentarité avec les espaces économiques existants ou en développement (La Violette, Trianis, La Saudrune), le développement du site devra permettre de valoriser les dents creuses encore présentes et les activités existantes.

La mixité fonctionnelle du secteur s'inscrit également dans un héritage historique qu'il convient de valoriser. Pour autant - et à l'instar de ce qui se faisait dans la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle avant que la spécialisation des territoires ne devienne la norme, - il sera nécessaire de penser des formes d'activité qui permettent le voisinage de l'habitat. Les fonctions productives lourdes et de logistique lourde engendrant des pollutions visuelles, olfactives et acoustiques n'ont pas vocation à se développer.

Enfin, le maintien et le renforcement de cette mixité permettra d'accueillir à terme un plus grand nombre de services à la population par effet de mutualisation des publics. On peut ainsi imaginer une présence plus forte de services de restauration ouverts midi et soir, ainsi que la présence d'équipements de proximité, publics ou privés, de type crèche ouverts à la fois aux entreprises et aux riverains.



**Proposer des formes urbaines et architecturales innovantes et de qualité, s'insérant au mieux dans le site et intégrant les composantes environnementales**

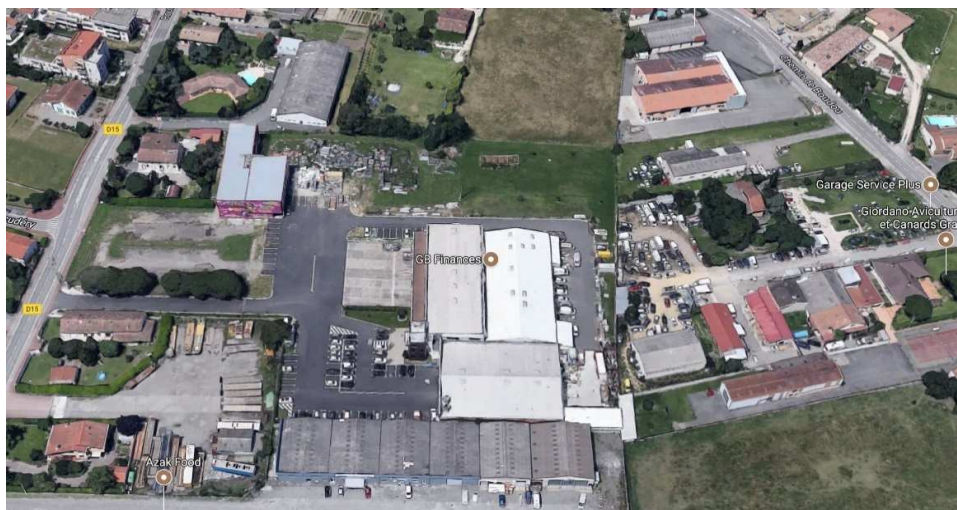
Les formes urbaines et les écritures architecturales présentes sur le site sont disparates : éléments de patrimoines remarquables (maisons maraîchères), quartiers d'habitat collectifs semi collectifs et individuels plus récents, ou encore bâtiments dédiés à l'activité ou aux services.

Permettre la cohabitation de différentes fonctions au sein d'un même quartier induit de penser, entre autres, à l'harmonisation des écritures architecturales et des ambiances urbaines.

Aujourd'hui, les hauteurs des différents bâtiments présents sur le site n'excèdent pas 9m (R+2 ou R+1+ attique ou comble), c'est l'harmonisation des rapports entre gabarits qui doit faire l'objet d'un travail poussé.

L'enjeu sera donc d'insérer les nouveaux volumes dans le vélum existant et de penser une organisation urbaine permettant la cohabitation de volumes de gabarit divers sans que leur confrontation ne pose problème.

*Des gabarits de locaux d'activité qui tranchent avec ceux des maraîchères*



*Nouveaux logements rue Aimé Césaire au sud du site de l'OAP*



Les écritures architecturales contemporaines s'harmonisent avec les écritures architecturales plus anciennes en matière de logement.

*Anciennes maraîchères sur le site de l'OAP*



## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

- ▶ Logements :
  - 100 logements maximum
  - Des formes d'habitat variées sont souhaitées de manière à pouvoir offrir une diversité typo morphologique favorisant les parcours résidentiels à l'échelle du quartier. Une mixité typologique des opérations de logement avec une dominante de logements familiaux est demandée.
- ▶ Activités économiques :
  - La recomposition du tissu économique permettra le maintien des activités sur site, l'installation de locaux d'activités de petite et moyenne surfaces (artisanat et petites unités d'activités productives) et éventuellement d'activités tertiaires de petite taille.
  - Ces activités devront être compatibles avec l'habitat particulièrement lorsqu'elles en sont limitrophes.
  - Les patrimoines bâtis (maraîchères) recensés seront valorisés et pourront éventuellement être destinés à l'accueil de petites entreprises ayant besoin de petites surfaces de seconde main, ainsi qu'à des services mutualisés (service de reprographie, conciergerie, locaux vélo etc.).

### Traitement des espaces partagés

- ▶ Au sud du site, un espace ouvert et paysager sera aménagé dans la continuité des boisements privés du chemin des Izards et en connexion avec la trame verte existante.

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

### Principes de qualité architecturale

#### Pour le secteur à dominante d'habitat

##### **Orientation des constructions**

Les bâtiments devront être implantés suivant une orientation nord-sud, respectant la logique d'implantation parcellaire actuelle en lanière le long du chemin de Boudou. Les logements seront traversants.

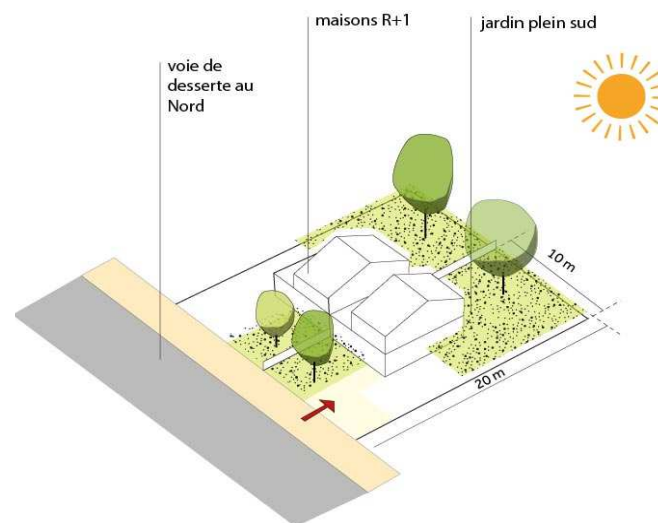
Le long du chemin de Boudou, mais également le long de la nouvelle voie nord-sud, des typologies d'angle bi orientées (nord-est ou nord-ouest et sud-est ou sud-ouest) sont prescrites pour favoriser la création d'une façade urbaine. Les pignons aveugles sur voies sont proscrits.

##### **Espaces extérieurs privés**

Les logements bénéficieront tous d'espaces extérieurs. En maison ou en rez-de-chaussée de collectif, les logements systématiquement traversant posséderont à la fois :

- de vrais jardins en pleine terre au Sud s'inscrivant dans le paysager existant du site.
- des « jardins de devant » offrant un espace de transition habité entre l'espace collectif ou public et l'espace privé du logement

En étage, tous les appartements à partir du T2 s'ouvriront tous sur de grands balcons, terrasses ou loggias orientées de préférence au plein sud, sud-est ou sud-ouest. Les orientations strictement nord sont proscrites.



*Schéma de principe d'aménagement de maisons en lanière, parcelle 8-10m x 20-25m*

#### Pour le secteur à dominante économique

Un principe de mutualisation des stationnements et des services sera recherché afin d'optimiser la gestion des parties communes et d'améliorer la qualité de cet espace économique.

Ces constructions sont implantées en recul le long de la voie, protégées par un écran paysager, pour préserver l'intimité des logements et distancier les nuisances sonores.

### Mixité des formes urbaines

Différentes formes urbaines pourront être développées dans le secteur à dominante d'habitat (entre la nouvelle voie nord sud et le chemin de Boudou) :

- ▶ Des formes urbaines collectives ou semi collectives, organisées en petites unités et implantées sur des parcelles en lanières Est Ouest favorisant une orientation Nord Sud des logements ;
- ▶ Des formes moins denses, de type logement individuel en bande.

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

Il s'agira d'assurer une transition visuelle entre l'habitat existant, les activités et les nouvelles constructions avec la création d'espace végétal paysager à créer.

Une réflexion sera menée sur le secteur de l'entrée des villes au nord du secteur. Il s'agira d'envisager un réaménagement des espaces publics du carrefour mais également de ses abords (façades, formes urbaines, etc.).

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

- ▶ Les espaces verts de proximité et les arbres de qualité sont protégés.
- ▶ Un espace de nature au sud sera aménagé et se connectera à la future trame verte du secteur
- ▶ L'implantation des futures habitations au nord et à l'est de ce poumon vert devra valoriser la perspective visuelle vers cet espace ouvert est préconisé :
  - Une orientation du bâti de manière à ne pas « tourner le dos » à cet espace, mais plutôt « s'ouvrir vers » cette respiration,
  - La création d'interstices entre le bâti pour donner à voir cet espace depuis le cœur d'îlot à dominante d'habitat.

Les maraîchères recensées sur le site sont conservées et mises en valeur au sein des futures opérations d'aménagement.

Dans la mesure du possible, l'implantation de bandes végétales (jardins privés, etc.) directement au pied des constructions de logements sera recherchée.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

Les enjeux sont les suivants :

- S'appuyer sur la trame verte et bleue locale dans l'aménagement du secteur des Graves à travers :
  - La préservation et la mise en valeur des espaces verts de proximité et des arbres.
  - L'aménagement d'un espace vert de proximité au sud ;
  - La création d'une liaison verte est-ouest vers le parc de l'Hers. Cette liaison verte accompagnera la future liaison modes doux et fera l'objet d'un traitement par strates (arborée, arbustive, herbacée);
- Les cœurs d'îlots verts des nouvelles constructions devront être visibles de l'espace public.
- Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et privilégier les espaces végétalisés de pleine terre.
- Pour les arbres non identifiés à protéger, les conserver dans la mesure du possible, après avoir réalisé une expertise arboricole ;
- Privilégier les essences végétales locales et adaptées aux conditions pédoclimatiques (cf. palette végétale de Toulouse Métropole).

### Les risques et nuisances

#### Les protections contre les nuisances sonores et la pollution de l'air le long du chemin de Boudou et la route de Launaguet

Les façades situées le long de la route de Launaguet et le chemin de Boudou, nécessitent un traitement architectural de qualité, intégrant les contraintes environnementales liées au bruit et à la qualité de l'air.

Ainsi, afin de limiter les impacts du bruit et la dispersion des polluants liés au trafic routier, le traitement des façades porte sur une architecture qui tiendra compte des éléments suivants dans la composition des bâtis :

- recul, forme et orientation du bâti ;
- choix des entrées d'air dans les logements ;
- implantation de végétaux, etc.

Un traitement acoustique des façades à travers l'utilisation de matériaux adaptés est préconisé pour les façades donnant directement sur le chemin de Boudou.

**Le risque d'inondation** sera pris en compte à travers :

- Les contraintes liées au risque d'inondation par crue le long de l'Hers en respectant les prescriptions du PPRi ;
- La limitation de l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration de l'eau et le maintien d'espaces de pleine terre (ex : aménager des espaces de nature de proximité, privilégier le stationnement au sous-sol des constructions projetées).

## Le confort climatique

Les enjeux sont les suivants :

- ▶ Prendre en compte les vents dominants (Nord-Ouest de janvier à août, Sud-Est de septembre à décembre) et la courbe du soleil dans l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions, ainsi que dans l'aménagement des espaces publics ;
- ▶ Employer des matériaux réfléchissants et/ou clairs (albédo élevé) au niveau du revêtement de sols et des façades et favoriser le rafraîchissement naturel (aménagement d'espaces ouverts végétalisés) afin d'éviter l'effet d'îlot de chaleur urbain ;
- ▶ Prévoir des équipements adaptés (mobiliers urbains) dans l'aménagement des espaces ouverts : protection des vents par une végétation dense, ombrage ;
- ▶ Favoriser le développement d'énergies renouvelables, notamment par l'utilisation du potentiel solaire du site (bon niveau d'ensoleillement) ;
- ▶ Favoriser une orientation Nord-Sud, pour permettre au plus grand nombre de logements de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle.
- ▶ La logique de lanière favorise les typologies traversantes et permet au plus grand nombre de logements de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle.

## Déplacements : remaillage le secteur et hiérarchisation des voies

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Le site dispose d'une desserte via les lignes 26 et 61 des arrêts «Moulis», « Las Ciotos et «Carnot » sur le chemin de Boudou.
- ▶ Les aménagements devront permettre des cheminements les plus directs possible vers les arrêts de transports en commun.

### Déplacements modes actifs

Les cheminements modes actifs s'appuieront sur le maillage de voirie interne nouvellement créé et seront complétés par des transparences piétons cycles afin de créer un maillage fin pour les modes actifs.

### Desserte des terrains par les voies

Le maillage de voiries interne proposé permettra de desservir distinctement les logements et les activités tout en créant un maillage manquant sur ce foncier :

- un axe nord-sud viendra se connecter avec le prolongement de la rue Elsa Triolet ;
- un axe est-ouest reliant les voies principales chemin de Boudou et route de Launaguet via le chemin des Izards et favorisant la continuité de la liaison vertes vers le chemin de l'Hers ;
- un autre axe est-ouest reliant l'axe nord-sud et le chemin de Boudou.
- ▶ Dans la mesure du possible, les voies nouvelles seront axées en face de voies existantes afin de traiter au mieux les carrefours. A défaut, les voies en seront éloignées afin d'éviter l'effet « baïonnette ».
- ▶ Concernant les accès sur les voiries principales existantes (route de Launaguet, chemin de Boudou) :
  - les carrefours avec les voies nouvelles feront l'objet d'aménagement adaptés pour sécuriser la circulation et gérer les mouvements tournants ;
  - les accès directs sur les voies principales existantes seront interdits à proximité de la courbe du chemin de Boudou et à proximité des carrefours.
- ▶ Principes d'accès aux logements : la desserte des logements sera réalisée sans principe d'impasse.

## **Stationnement**

Il s'agira de :

- ▶ Mutualiser les stationnements dans la mesure du possible pour les îlots d'activités;
- ▶ Privilégier le stationnement en sous-sol lorsque l'opération le permet.

Du stationnement longitudinal sera prévu le long des voies internes.

## **Desserte des terrains par les réseaux**

### **Eaux usées et eau potable**

#### **Assainissement**

- ▶ Les réseaux en eaux pluviales et en eaux usées devront être en conformité avec le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.
- ▶ Systématiquement, les nouvelles architectures de réseaux en eaux usées et en eaux pluviales devront être de type séparatif, aussi bien sur les espaces privés que sur les espaces publics.

#### **Eaux usées**

- ▶ Les principes de gestion autonome des eaux usées seront systématiquement proscrits.
- ▶ Les effluents eaux usées et eaux vannes provenant des projets devront être systématiquement raccordée aux réseaux métropolitains.

#### **Eaux potables**

- ▶ La gestion des eaux potables devra être en conformité avec le règlement eaux potables de Toulouse Métropole.

### **Eaux pluviales**

- ▶ La gestion des eaux pluviales devra être en conformité avec le règlement d'assainissement de Toulouse Métropole.

--- Périmètre 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



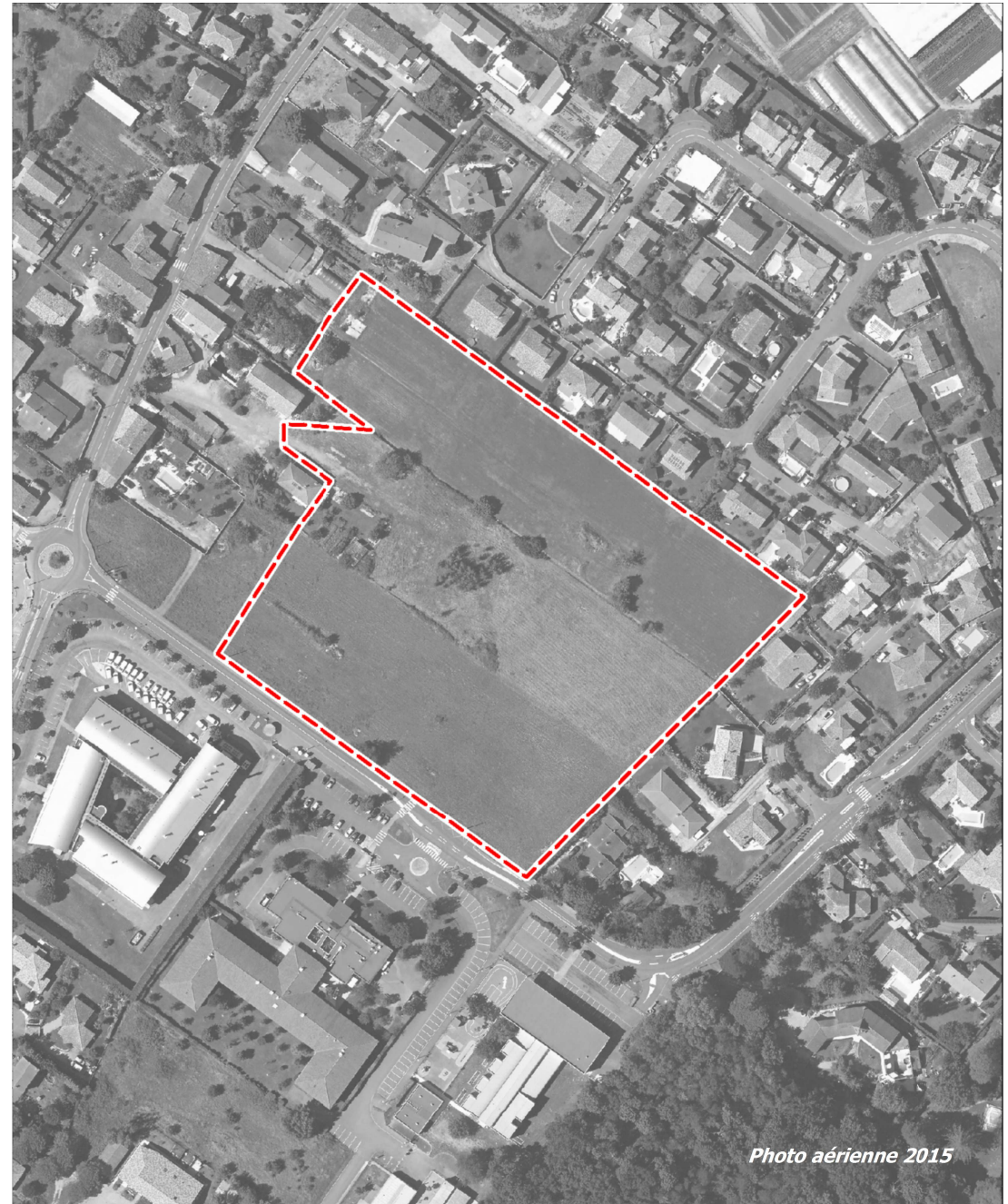
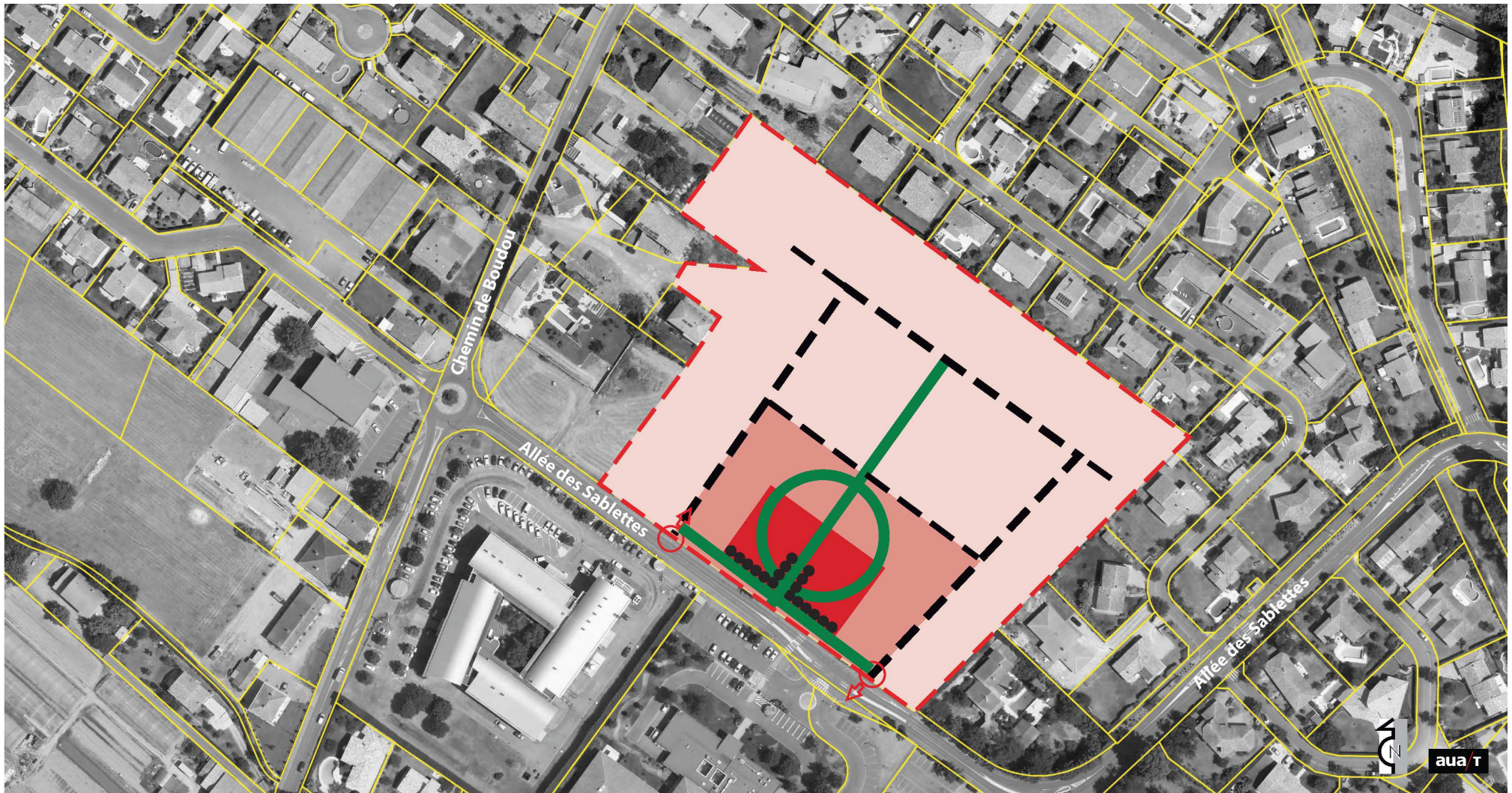






Photo aérienne 2015




 Périmètre du schéma d'aménagement

 Accès obligatoire


 Voirie structurante à créer (Tracé de principe)

 Secteur de commerces et d'habitat mixte collectif et groupé : Hauteur maxi 9m  
Commerces, artisanats, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'habitation

 Secteur d'habitat mixte collectif et groupé : Hauteur maxi 7m  
Commerces, artisanats, bureaux, services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'habitation

 Secteur d'habitat mixte groupé et individuel : Hauteur maxi 7m

 Secteur d'espace commun végétalisé et minéralisé

 Implantation des bâtiments à l'alignement des espaces publics