

# Plan Local d'Urbanisme



## Modification 2

approuvée par délibération du 22/06/2023

### 3 – Orientation d'Aménagement



## LISTE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

|                              |
|------------------------------|
| • OA n°2 – Les Bourdettes    |
| • OA n°3 – Carrière-Fronton  |
| • OA n°4 – Plaine Andrau     |
| • OA n°6 – Le Mazurié        |
| • OA n°8 – Mazurié Nord      |
| • OA n°10 – Charles Perrault |
| • OA n°11 – Gratian          |

# Plan Local d'Urbanisme



## Modification 2

approuvée par délibération du 22/06/2023

### 3 – Orientation d'Aménagement

#### 3.11 - OA « Gratian »







## Situation

33 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Dans le pôle territorial Nord de Toulouse Métropole, au Sud-Ouest de la commune ;
- ▶ Ses limites sont : à l'Est l'autoroute A62, au Sud l'avenue de Lacourtenourt et à l'Ouest la route de Paris M820, la rue Roland Garros, la rue Françoise et l'impasse du Lac.

## 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**



Photo aérienne 2015



## Enjeux et objectifs du projet

### Contexte urbain et évolutions du secteur

Le secteur Gratian se caractérise par une composition en 3 entités : une zone à vocation d'activité à l'Ouest, une zone résidentielle au Sud-Est et le parc de loisir Claude Cornac composé d'un lac au Nord-Est.

Ces trois entités cohabitent aujourd'hui au sein d'un tissu urbain peu structuré et peu dense, avec une trame paysagère faible et des espaces publics essentiellement routiers et minéralisés.



Figure 1 : contexte urbain

Le secteur Ouest de la commune d'Aucamville présente une configuration contrainte, liée notamment à la présence de la route de Paris M820 et de l'autoroute A62.

Par la réalisation de cette autoroute dans les années 1980 et la suppression de nombreuses liaisons, le secteur Ouest s'est retrouvé relativement enclavé et coupé du reste de la commune (services, équipements et commerces).

De plus, la présence de la zone d'activité entraîne un flux de véhicules lourds importants. Le projet s'intègre alors dans un contexte de restructuration des flux de la zone qui se traduit par la requalification du chemin Gratian.

Enfin, le secteur sera doté d'ici septembre 2024 d'un nouveau groupe scolaire. Il s'agit de penser un quartier connecté au reste du territoire et bénéficiant des qualités urbaines nécessaires au bon vivre des futurs usagers.



Figure 2 : Evolutions du secteur Gratian

### Les enjeux du projet

- ▶ **Créer un nouveau quartier d'habitat à proximité immédiate du lac et du groupe scolaire**

Il s'agit de créer un quartier favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle avec des espaces communs pour encourager les liens au sein du quartier.

Une mixité des fonctions sera également recherchée entre l'habitat, les commerces et les services à la population.

De par sa qualité paysagère et sa vocation de loisir, le lac apporte une forte plus-value au quartier qu'il convient de mettre en valeur et de connecter au reste de la zone.

- ▶ **Conforter et requalifier la vocation économique**

L'activité économique est aujourd'hui présente aux abords de la route de Paris et des façades ouest et nord du lac.

Il s'agit de maintenir les activités à forte valeur ajoutée compatibles avec le voisinage du futur quartier d'habitat et de poursuivre la requalification des zones économiques sur le pourtour du lac et au nord du chemin Gratian.

- ▶ **Compléter le maillage viaire pour favoriser une porosité du quartier**

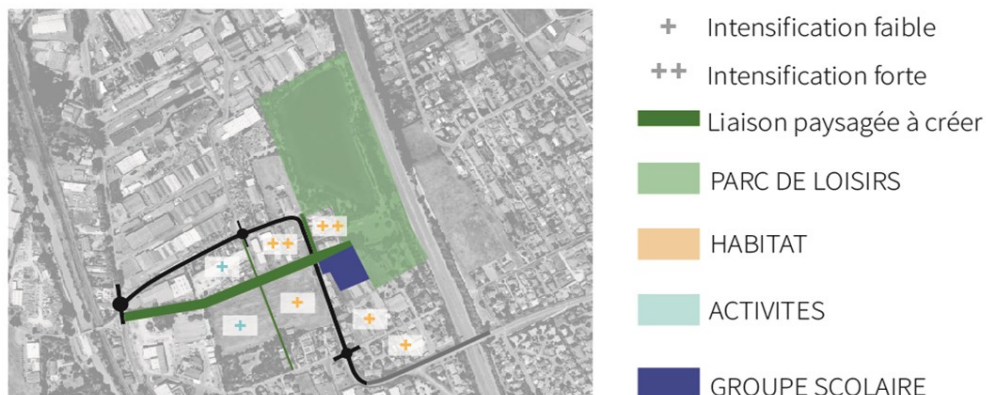
Aujourd'hui enclavé entre la route de Paris M820 et l'autoroute A62, il s'agit d'offrir au site une nouvelle organisation des mobilités, favorisant une pratique des modes doux et permettant de rejoindre les arrêts de transports en commun.

► **Maitriser l'artificialisation des sols et compléter la trame végétale existante**

Par la présence de l'espace de loisirs Claude Cornac et d'espaces boisés au Nord de l'avenue de Lacourtenourt, le site bénéficie de principes paysagers qu'il conviendra de compléter par la création de nouvelles continuités vertes.

**Principes de composition urbaine**

Pour répondre à ces enjeux, l'OAP a pour objectif de prévoir les conditions de mutation et de densification mesurée du secteur Gratian en identifiant des zones d'intensification à proximité du futur groupe scolaire tout en préservant et créant des aménités urbaines et paysagères.



Le secteur se caractérise par une intensification aux abords du groupe scolaire, résultant d'une réflexion sur l'optimisation des emprises au sol.

D'un point de vue programmatique l'objectif est de conserver les orientations actuelles en confortant la zone d'activité à l'Est de la route de Paris M820 et en intensifiant le secteur habitat à proximité du groupe scolaire.

A partir de cette programmation il est envisagé une intensification à court et moyen terme principalement au droit du groupe scolaire.

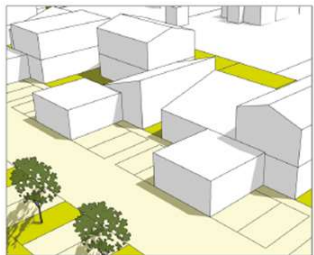
## Mixité fonctionnelle et sociale

### Éléments de programmation du projet

#### ► Secteur à dominante d'habitat

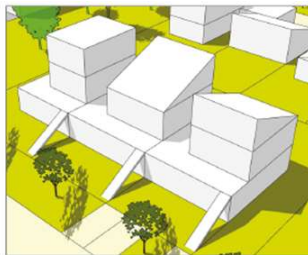
L'ensemble du secteur Gratian représente un potentiel entre 200 et 250 nouveaux logements dont environ 180 sont localisés dans les lots mutables à court ou moyen termes et où la diversité des typologies et de l'offre sera recherchée : collectif (R+2 à R+3), intermédiaire (R+1 à R+2, conçues comme des villas superposées), habitat individuel (RDC à R+1, groupé ou non). L'habitat devra ainsi favoriser la mutualisation, l'échange et la convivialité mais aussi la modularité des logements pour accueillir des familles, intégrer le principe de parcours résidentiel, tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardins, etc.

- La mixité sociale sera assurée à l'échelle des lots, dans le cadre d'opérations d'ensemble :
  - toute opération comportera un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux dans les opérations de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus ;
  - et, afin de promouvoir la diversité pour l'accèsion à la propriété, des logements en bail réel solidaire (BRS), en accession sociale ou en accession à prix maîtrisé seront à rechercher en complément de la part de 35% de LLS.



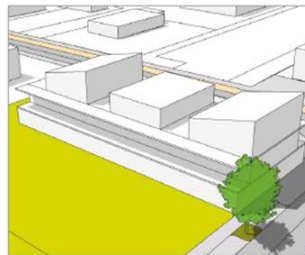
Habitat individuel (RDC à R+2)

Le terme d'habitat individuel fait ici référence à une forme d'habitat groupé de type « maison de ville ». Il se distingue de l'habitat individuel pavillonnaire par le fait que l'accès des véhicules voire les places de stationnement sont mutualisés avec d'autres logements. La parcelle de la maison, avec son ou ses jardin(s), est une propriété individuelle ou un lot de copropriété de jouissance privative.



Habitat intermédiaire (R+1 à R+2)

L'habitat intermédiaire est une alternative qui permet de favoriser une utilisation économe de l'espace tout en regroupant des logements individualisés (avec chacun son accès indépendant) dans un seul volume bâti. Il combine le plus souvent une habitation ouverte sur un jardin en rez-de-chaussée avec un logement à l'étage avec grande terrasse et/ou solarium. D'autres combinaisons peuvent être envisagées.



Habitat collectif (R+2 à R+3)

L'habitat collectif regroupe toutes les formes bâties dédiées à de l'habitat qui sont composées de logements desservis par des parties communes, extérieures (cheminements, coursives, paliers communs, etc.) ou intérieures (halls, couloirs, paliers intérieurs). La variété des prolongements extérieurs et des situations des logements peut permettre d'offrir les qualités de l'habitat individuel.

#### ► Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

- Créer un nouveau groupe scolaire (élémentaire et maternelle), structurant à l'échelle de la commune.
- Créer un espace dédié aux sports et aux loisirs à l'entrée du parc.

#### ► Secteur à dominante économique

- Conforter la zone économique entre l'avenue de Lacourtenourt et le chemin de Gratian, avec ces activités compatibles avec le voisinage du futur quartier d'habitat.
- Poursuivre la requalification des activités existantes entre le chemin de Gratian et la rue Roland Garros.
- Favoriser la mutation des entreprises cerclant le lac à l'Ouest et au Nord.

### Déclinaison du secteur à dominante d'habitat

Certains espaces, destinés à une mutation à court ou moyen termes font l'objet d'un découpage par lot.

#### ► Lot 1 – situé au Nord du parc Claude Cornac

Ce lot représente un potentiel d'environ 40 logements collectifs répartis en plusieurs bâtiments allant jusqu'à R+3 maximum. Le stationnement devra être principalement situé en rez-de-chaussée du bâti. On cherchera à préserver les arbres existants et à offrir des vues dégagées vers le parc. Ce lot en particulier devra faire l'objet d'une attention liée à la pollution de l'air.

#### ► Lot 2 – situé à l'angle formé par le chemin Gratian, face au lot 1

Ce lot représente un potentiel d'environ 25 logements collectifs répartis dans plusieurs bâtiments allant jusqu'à R+2 maximum. Un travail sur les épaulements est recommandé. Le stationnement devra se situer sous bâti en rez-de-chaussée. On cherchera dans ce lot à instaurer une transition douce avec la partie « activités » grâce à la végétalisation.

#### ► Lot 3 – situé sur les terrains libres d'occupation face au groupe scolaire

Ce lot représente un potentiel d'environ 100 logements répartis entre des formes collectives, intermédiaires et individuelles. Il sera traversé par une allée verte menant à la route de Paris M820. Ce lot est ainsi divisé en deux sous-lots.

#### ► Lot 4 – situé à l'extrémité Est de l'impasse Lamartine.

Ce lot représente un potentiel de 20 logements intermédiaires avec stationnement aérien. L'orientation du bâti devra limiter le vis-à-vis avec les habitations existantes. Ce lot en particulier devra faire l'objet d'un traitement des terres polluées.

- Développement ou mutations à court et moyen termes
- HABITAT
- ACTIVITES
- GROUPE SCOLAIRE





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

### Principes de qualité architecturale

- ▶ Apporter une diversité des formes urbaines et architecturales, variant les densités selon l'ensoleillement.
- ▶ Dans les opérations d'ensemble, mise en œuvre de formes de bâti innovantes répondant au double objectif de créer une architecture aérée et de créer des espaces d'intimité dans le logement : des variations de volumes, des décrochés de façades, des jeux de terrasses successives ou encore des cours intérieures sont attendus.
- ▶ Concevoir des logements en majeure partie traversants comprenant des espaces extérieurs qualitatifs : balcons, loggias, toits terrasses, jardins individuels ou collectifs etc.
- ▶ Concevoir des logements qualitatifs concernant les aménagements intérieurs, l'isolation acoustique mais également pour le choix des matériaux.
- ▶ Concevoir des espaces communs de qualité au sein des opérations d'ensemble.
- ▶ Encourager dans les opérations d'habitat, la création de cœur d'îlot paysager favorisant une qualité du cadre de vie et l'infiltration des eaux pluviales. Le traitement en cœur d'îlot devra limiter le vis-à-vis entre bâtiments.
- ▶ Concevoir des logements adaptés pour les familles, prenant en compte l'ensemble des besoins du parcours résidentiel (typologies variées, accès facilités...)

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

Il s'agit de créer les conditions d'un projet qui s'intègre dans son environnement, bénéficiant d'une ouverture vers l'espace de loisir Claude Cornac.

L'objectif d'aménagement est de développer des formes urbaines adaptées au site, de varier les densités selon l'ensoleillement et d'assurer une cohérence entre les espaces partagés et le bâti.

- ▶ Veiller à une diversité de typologies, de hauteurs et de matériaux.
- ▶ Veiller à une qualité des clôtures favorisant l'intimité et s'inscrivant dans une unité à l'échelle du quartier.

- ▶ Veiller à préserver, notamment au sein du lot 1, les cônes de vue vers le lac.
- ▶ Garantir une bonne cohabitation entre secteur d'activité et secteur habitat, notamment au moyen de coutures paysagères.
- ▶ **Uniquement pour le secteur à dominante d'habitat :**
  - En secteur d'intensification faible : jusqu'à R+1 soit 7 mètres sous sablière ou 7.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.
  - En secteur d'intensification moyen : jusqu'à R+2 soit 10 mètres sous sablière ou 10.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.
  - En secteur d'intensification forte : jusqu'à R+3 soit 13 mètres sous sablière ou 13.5 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.

### Principes de composition de façade urbaine

De par et d'autre de l'allée-jardin, les nouvelles constructions devront s'inscrire harmonieusement au droit de cet espace, favorisant des ruptures de façades. Des séquences devront favoriser des percées visuelles vers les cœurs d'îlots et séquences végétalisées. Le rythme des façades pourra être travaillé au moyen d'épannelages variés.

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

- ▶ Créer un espace végétal paysager, dans le prolongement de l'impasse Azaïs à la limite entre la zone d'activité économique et de la zone d'habitat afin d'assurer une bonne transition paysagère, visuelle et sonore entre ces deux zones.
- ▶ Requalifier la maison Azaïs, avenue de Lacourtenourt identifiée comme bâti d'intérêt patrimonial et préserver le bois qui l'entoure.
- ▶ Assurer la visibilité du lac en créant ou préservant des ouvertures visuelles depuis la rue Clément Ader, le chemin Gratian et le parvis du groupe scolaire.
- ▶ Créer une coulée verte reliant le groupe scolaire à la route de Paris M820, support de modes actifs.
- ▶ Autant que possible, les toitures devront être le support de végétation.

## Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

### La trame verte et bleue

- ▶ Protéger le parc arboré de la maison Azaïs en bordure de l'avenue de Lacourtenourt.
- ▶ Préserver les espaces verts à vocation de loisir qui entourent le lac et conforter son périmètre à l'ouest et au sud.
- ▶ Participer à la création de continuités vertes par la création d'alignements d'arbres entre le groupe scolaire et l'entrée du parc, à l'Est du chemin Gratian :
  - par la création d'une liaison paysagée entre le parvis du groupe scolaire et la route de Paris ;
  - par la création d'une haie bocagère dans la continuité de l'impasse Azaïs et jusqu'à la maison ancienne.
- ▶ Conserver, autant que possible les arbres existants sur le site.
- ▶ Concevoir et gérer les espaces verts sans utiliser de produits phytosanitaires, favoriser une gestion différenciée des espaces publics.

### Le confort climatique

- ▶ Dans le cadre d'une conception bioclimatique des constructions dans les opérations d'ensemble, les morphologies du bâtiment créant des espaces d'aération et de fraîcheur seront privilégiées et les cœurs d'îlots seront végétalisés pour limiter l'effet d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation des pieds de façades et des matériaux de revêtement de couleur claire seront également recherchés pour éviter l'accumulation de chaleur.
- ▶ Pour assurer la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, il est également recommandé de prévoir des ombrières, soit naturelles avec arbres à feuilles caduques, soit avec des protections incluses sur la façade du bâtiment, verticales à l'Est et à l'Ouest et horizontales au Sud.
- ▶ Enfin, le développement d'une conception bioclimatique des bâtiments nécessite de favoriser leur ventilation naturelle en privilégiant les logements traversants ainsi que l'orientation Nord/Sud.

## Déplacements

### Lignes et stations de transport en commun

- ▶ Ce secteur est actuellement desservi par une ligne de bus sur la route de Paris M820.
- ▶ La gare de Lacourtenourt à proximité est également identifiée comme un futur pôle d'échange avec la mise en place d'un cadencement performant et une plus grande accessibilité de ce pôle.
- ▶ Créer une liaison végétalisée pour les modes actifs entre la route de Paris M820 et le groupe scolaire pour assurer un lien direct vers les transports en commun.

### Déplacements modes actifs

- ▶ Retraiter et améliorer les circulations actives existantes, notamment sur le chemin Auguste Gratian.
- ▶ Pour les circulations actives à créer en bordure d'une voie existante, cette dernière devra être traitée de façon à assurer une circulation confortable des modes actifs.
- ▶ Réaliser des liaisons actives réservées entre l'avenue de Lacourtenourt et le lac, notamment en passant par l'impasse Lamartine, mais aussi vers le Nord en direction du chemin de Lespinasse, le long de l'autoroute A62.



### Desserte des terrains par les voies

- ▶ Traiter, requalifier et aménager le chemin Auguste Gratian et la rue Françoise qui constitueront les liaisons internes et principales du quartier.
- ▶ Prévoir un aménagement sécurisé au niveau de la route de Paris M820, pour regrouper les accès et créer une traversée apaisée vers la route de Lacourtenourt.
- ▶ Dans la continuité de la rue Roland Garros, créer un nouvel accès viaire et modes doux au lac pour augmenter sa visibilité.
- ▶ Dans le cadre de mutation dans le secteur à dominante d'habitat d'intensification faible, les accès devront se faire autrement que par le chemin Gratian.

### Stationnement

- ▶ Dans les lots collectifs, il conviendra de favoriser le stationnement en RDC sous bâti ou sous pergola. Le stationnement doit être dissimulé par du bâti ou de la végétation.
- ▶ Dans les lots de logements intermédiaires ou individuels, le stationnement sera réparti entre garages et places de stationnement aériens. Le stationnement aérien devra être conçu de manière à optimiser les surfaces perméables et végétalisées. Une attention devra être portée à la création d'un couvert végétal favorisant le stationnement à l'ombre.

### Desserte des terrains par les réseaux

#### Eaux usées et eau potable

- ▶ Pour les eaux usées, le secteur est raccordable aux réseaux existants (impasse du Lac, rue Françoise, avenue de Lacourtenourt et impasse Lamartine et chemin Auguste Gratian) qui ont la capacité de collecter les rejets des futures constructions.
- ▶ Pour l'eau potable, le secteur est raccordable aux réseaux existants qui ont la capacité d'assurer les besoins des futures constructions.
- ▶ Les consommations d'eau potable devront être raisonnées et leur limitation devra s'accompagner de la mise en œuvre de systèmes de récupération des eaux pluviales et/ou des eaux grises.
- ▶ Les aménagements paysagers doivent être conçus pour être économes en eau et adaptés à l'évolution climatique, leur conception devra être réalisée dans une logique d'évitement de recours à l'eau potable.

#### Eaux pluviales

- ▶ La gestion des eaux pluviales devra être principalement être intégrée à la parcelle avec une réflexion particulière sur la préservation d'espaces perméables.
- ▶ La création de nouveaux espaces publics devra être accompagnée de la création de noues paysagères pour la captation des eaux de pluie.



