

PLUi-H APPROUVÉ

par délibération du Conseil de Toulouse Métropole du 18/12/2025

5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5D – OAP par commune

5D2 - Aucamville

Sommaire

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

5D – OAP par commune

5D2 - OAP Aucamville

- Carrière Fronton
- Cœur de Ville
- Gratian
- Mazurié



Situation

0,94 Ha

Le territoire de l'OAP est situé entre l'Avenue des écoles (Nord) et l'impasse Cantegril (Sud) ; entre le Chemin des carrières (Ouest) et la Route de Fronton (Est).

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**





Situation

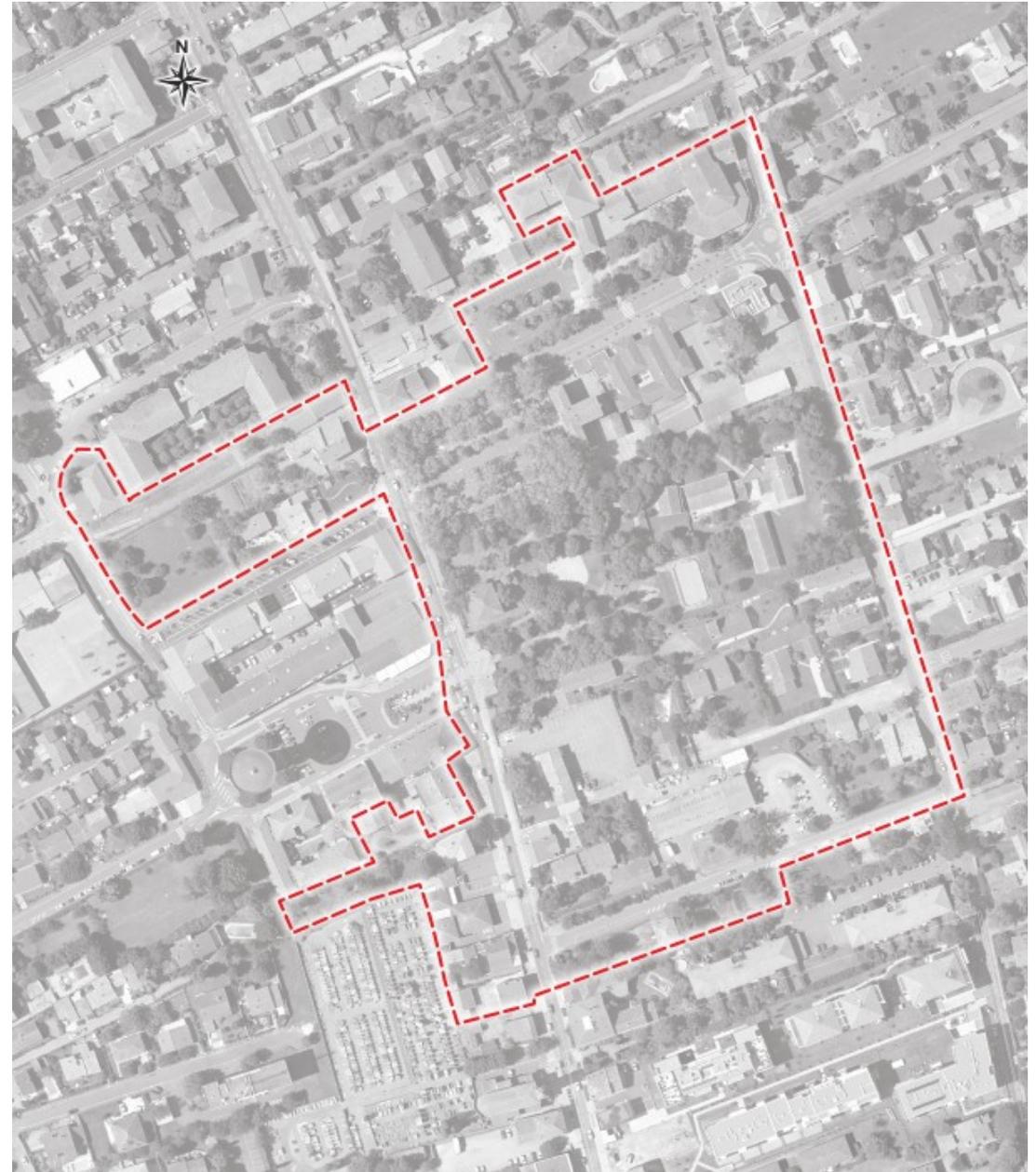
7,8 ha

Le territoire de l'OAP est situé entre la rue des Ecoles (Nord) et la rue Jean Jaurès (Sud) ; entre la Route de Fronton (Ouest) et le chemin des Bourdettes (Est).

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

Développer la centralité aucamvilloise

À l'échelle de la commune :

2 orientations stratégiques complémentaires :

Intensification de la ville-rue en renforçant et valorisant l'existant :

- ▶ Des opportunités foncières en cœur de ville pour des programmes de logements
- ▶ Une polarité commerciale à maintenir
- ▶ Une façade urbaine spécifique à la route de Fronton
- ▶ Une triple ambition d'image, d'offre économique et de circulation

Épaississement du cœur culturel en poursuivant un cœur de ville paysagé et apaisé :

- ▶ Une polarité d'espaces verts dissociée du « système de voirie »
- ▶ Une offre d'équipements et d'espaces de sociabilité liés à un nouveau système de modes doux autour des Jardins de l'Europe

À l'échelle du cœur de ville :

Sur la base d'une programmation globale de 150 logements dont 50 à l'est de la rue de Fronton et 100 à l'ouest :

- ✓ Valoriser les équipements et les services pour renforcer la polarité aucamvilloise,
- ✓ Permettre le renouvellement urbain en lien avec le tissu pavillonnaire et développer les espaces publics,
- ✓ Relier les quartiers et faciliter les accès piétons dans le cœur de ville,
- ✓ Anticiper le renouvellement urbain à l'ouest de la route de Fronton autour d'une programmation à dominante de mixité fonctionnelle (rez-de-chaussée commerciaux et/ou de services et logements ou services aux étages supérieurs),

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

Implantation d'une activité brasserie/restaurant sur l'ancien site de la

Trésorerie Dominante d'équipements d'intérêts collectifs et de service

- public**
- Afin d'accompagner le développement de la ville, des bâtiments ont été repérés en cœur de ville pour permettre d'offrir de nouveaux équipements en anticipation de l'accueil de nouveaux habitants.

Dominante de mixité fonctionnelle

- Aménagement de **locaux commerciaux** en RDC de part et d'autre de la route de Fronton
- Démolition du **foyer** municipal et reconstruction derrière le presbytère
- Conservation du **presbytère** à destination d'un équipement public

Dominante d'habitat :

- Une programmation d'environ 150 logements est prévue sur l'ensemble du périmètre
- Maintien et mutation possible des **logements** au nord de la rue **Jean Jaurès** pour mieux répondre aux besoins de développement du cœur de ville
- Mutation possible des logements situés à l'ouest de la Route de Fronton et suivant une implantation favorisant les cœurs d'îlots apaisés et paysagés.

Traitement des espaces partagés

Création d'une continuité piétonne suivant un axe Nord-Sud reliant les différents équipements et espaces publics majeurs entre eux

Revalorisation et ouverture des espaces verts

Coordination des compositions paysagées entre plusieurs opérations distinctes et contiguës pour restituer aux riverains un cœur d'îlot vert et partagé.

Assurer le **confort des espaces publics** pour en favoriser l'usage (bancs, aires de jeux, tables de jeux, jardins partagés, potagers et vergers urbains...)

Reconquérir l'espace public en favorisant le **mobilier urbain multi-usage ou multi-fonctionnel** (par exemple, un banc servant également de table pour enfant, de solarium, de protection d'un arbre, un accroche-vélo, une corbeille pouvant assurer également une fonction de repérage ou balisage.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Apporter un soin à la préservation de l'alignement et de la diversité architecturale de la « façade-rue » route de Fronton

La hauteur des constructions sera adaptée à leur situation urbaine, **dans les secteurs à dominante d'habitat :**

- secteur d'intensification faible : 6,5 mètres maximum
- secteur d'intensification moyenne : 8,50 mètres maximum
- secteur d'intensification forte : 12 mètres maximum

Apporter un soin au traitement des façades de l'îlot le long de la promenade et de la rue Jean Jaurès

Le traitement des logements sociaux, y compris l'aménagement intérieur, ne devra en aucun cas faire l'objet d'un traitement différencié de celui des logements libres.

Les logements devront être fonctionnels, performants et confortables avec des espaces extérieurs privatifs valorisés et des espaces communs conviviaux.

La charte de qualité d'usage des logements élaborée par Toulouse Métropole devra être respectée avec une attention particulière portée à :

- L'optimisation des espaces intérieurs
- Une isolation acoustique intérieure et extérieure renforcée
- Des espaces extérieurs privatifs et valorisés avec traitement des gardes corps pour préserver l'intimité des habitants
- Des locaux dédiés aux deux-roues accessibles et fonctionnels

Encourager la réflexion pluridisciplinaire (urbanistes, paysagistes, sociologues, architectes...) pour dynamiser l'économie locale et générer une plus grande diversité architecturale et urbaine

Favoriser la création d'une majorité de **logements traversants** et/ou multi-orientés

Proscrire les **façades aveugles**

Favoriser une diversification des **formes d'habitat** (maison individuelle groupée, individuel superposé, maison de ville, collectifs, ...) tout en "dialoguant" avec l'identité communale (présence de maraîchères etc.)

Assurer la **qualité et la diversité des espaces extérieurs et des accès aux logements** (partagés ou non, couverts ou non, végétalisés ou minéralisés) ainsi qu'à celle de leurs accès

Favoriser le développement de **modes d'habiter** variés (colocations, habitat intergénérationnel, co-promotion, BRS, PSLA...) pour accompagner les changements de modes de vie et le maintien des populations sur la commune

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

L'aménagement du cœur de ville doit permettre d'offrir un espace apaisé, avec une offre d'habitat et de locaux commerciaux et tertiaires répondant à une exigence de qualité environnementale, architecturale et d'intégration urbaine.

Conserver le recul existant sur la route de Fronton pour créer un espace animé et planté.

Un recul du bâti sera recherché rue Jean Jaurès et chemin de Bourdettes.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Valorisation de l'ancienne trésorerie (bâtiment à protéger) par l'implantation d'une activité brasserie/restaurant sur le site,

Valorisation et protection de la façade du presbytère,

Mettre en valeur la maison ancienne située au n° 115 route de Fronton,

Préservation des maisons situées aux 10 et 12 route de Fronton.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

S'appuyer sur toute **étude** (phytosanitaire...) pour aménager le site au regard de l'état des arbres présents,

Rechercher un aménagement qui soit compatible avec la préservation d'un maximum d'**arbres sains** et d'**espaces de pleine terre**,

En cas d'intervention sur des espaces verts existants ou de création de nouveaux espaces verts, les **essences végétales locales et diversifiées** nécessitant un arrosage et un ensoleillement cohérent avec leur implantation seront à privilégier.

Se référer à la **Palette Végétale** de Toulouse Métropole pour le choix des essences végétales utilisées dans les projets.

Les risques et nuisances

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales et de limiter les risques d'inondation, l'imperméabilisation des sols devra être limitée au strict nécessaire et des aménagements permettant **l'infiltration de l'eau** et le **maintien d'espaces de pleine terre** devront être privilégiés.

Le confort climatique

Espaces publics

Préférer des **matériaux de revêtement urbain** aux caractéristiques suivantes : couleurs claires (albédo élevé c'est-à-dire fort pouvoir réfléchissant) , matériaux à **faible** émissivité, « cool Materials »,

Favoriser l'**ombrage des espaces publics** par la végétalisation et le choix du mobilier urbain (ex : ombrières, abribus...) ,

Favoriser la création de fontaines, jeux d'eau, en privilégiant les milieux naturels, et tout en préservant la ressource en eau.

Bâti

Justifier de **choix climatiques - voire bioclimatiques pour** :

- L'orientation (nord-sud, traversant...),
- La forme urbaine (patios, cours intérieures végétalisées, espaces d'aération naturelle, pieds de façades plantés...),
- La forme architecturale (casquettes, débords de toiture, brise-soleil, pergolas, persiennes etc.),
- Et les matériaux des bâtiments.
- Limiter l'usage du chauffage ou de la climatisation mécanique qui mènent à la création d'îlots de chaleurs et nuisent à la santé,

Favoriser l'**emploi des énergies renouvelables** (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal,

La **consommation des bâtiments** sera équivalente ou inférieure à la réglementation thermique en vigueur.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

Dans la conception des programmes d'habitat collectif et/ou mixte, favoriser l'accessibilité des modes actifs aux différents arrêts de bus de la Linéo 10.

Déplacements modes actifs

Prolonger, sécuriser et rendre confortables les **cheminements piétons et cycles** au cœur du périmètre de projet et en direction des quartiers voisins,

S'assurer que chaque **liaison ou desserte viaire** bénéficie d'un **traitement cohérent** (même matériaux, même mobilier urbain...) **sécurisé et connecté aux** cheminements piétons et cycles,

Privilégier **les accès piétons sur les façades principales urbaines bâties** afin de créer une animation de la rue, à minima sur l'avenue de Fronton.

Desserte des terrains par les voies

Hiérarchiser les voies dans leurs largeurs, leur traitement et leur signalétique, Encourager le **ralentissement de la circulation des véhicules motorisés** par un tracé, aménagement et traitement de la voirie, notamment sur le chemin des Bourdettes,

Limiter **les accès véhicules sur les façades urbaines** en leur préférant un accès par l'arrière.

Stationnement

Reventiler de l'offre en stationnement public, équivalente à l'offre actuelle,

Privilégier les **traitements perméables** et ombragés pour les stationnements, Privilégier des aménagements permettant un **usage alternatif** en cas de faible utilisation (repas de quartier, brocante, jeux...),

Aménager des **stationnements de courte durée à proximité des services et commerces** dont l'activité le justifie dans une mesure raisonnable,

Aménager des **stationnements réservés aux personnes en situation de handicap** à proximité des services et commerces.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

Justifier pour chaque projet du périmètre de l'OAP d'une **gestion des eaux pluviales** la plus naturelle et paysagère possible sur la parcelle (respect de la topographie, espaces d'agrément ou de loisirs...),

Raccorder l'opération aux **réseaux** par le maître d'ouvrage.

Eaux pluviales

Autoriser les surverses,

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes,

Prendre en compte le principe de gestion des eaux à la parcelle,

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens,

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s.ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima),

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non-conventionnelles (pluie, grises,...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

Collecte et gestion des déchets

Mode de collecte : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée. Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Collecte du verre et des textiles : sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD.

Réseaux secs

Néant

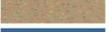
Phasage du projet

Néant

--- 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





Situation

35,3 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**



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'activités, une zone résidentielle et le parc de loisir Claude Cornac composé d'un lac.

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.

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, ce secteur est doté d'un nouveau groupe scolaire dénommé Rosa Bonheur. Il s'agit de penser un quartier connecté au reste du territoire et bénéficiant des qualités urbaines nécessaires au bon vivre des futurs usagers.

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 loisirs et les services à la population.

Du fait de sa qualité paysagère et sa vocation de loisirs, 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 M820 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 en renforçant la place de l'économie productive et accompagner la diversification du tissu économique.

- **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 agréablement et de façon sécurisée les arrêts de transports en commun.

- **Maîtriser 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.

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

D'un point de vue programmatique l'objectif est de conserver les activités actuelles en confortant la zone d'activité à l'Est de la M820 et en intensifiant le secteur habitat à proximité 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 d'environ 250 nouveaux logements dont environ 170 sont localisés dans les lots mutables (lots 1, 2, 3 et 6) 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). Les lots 4, 5 et 7 portent un potentiel d'environ 80 logements à moyen ou long terme. 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.

▪ Lot 1 – au nord de l'allée-jardin :

Ce lot représente un potentiel d'environ 15 logements collectifs répartis dans plusieurs bâtiments allant jusqu'à R+2 maximum (10m50). Un travail sur les épannelages 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 2 – angle chemin de Gratian coté Lac :

Ce lot représente un potentiel d'environ 30 logements collectifs répartis en plusieurs bâtiments allant jusqu'à R+3 maximum (13m50). 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 3 – au sud de l'allée-jardin

Ce lot représente un potentiel d'environ 100 logements allant de R+3 à R+1 (de 7m50 à 13m50) répartis entre des formes collectives, intermédiaires et individuelles. Un épannelage sera recherché du nord vers le sud pour se « raccrocher » à l'habitat individuel existant situé au croisement de l'avenue de Lacourtenourt et du chemin Gratian.

▪ Lot 6 – angle de l'impasse Lamartine.

Ce lot représente un potentiel de 25 logements en R+2 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.

Les lots 4, 5 et 7 sont identifiés pour une capacité d'environ 80 logements. Les lots 5 et 7 accueilleront prioritairement de l'habitat individuel ou de l'habitat en bande. Le lot 4 sera composé d'immeubles collectifs tournés vers un espace central à caractère piéton, apaisé et circulé en priorité par des modes actifs, et valorisant le futur espace de nature situé le long de la rue Lamartine.

Les exemples des « formes d'habiter » souhaitées dans le cadre de l'opération d'aménagement Gratian :

La mixité sociale sera assurée à l'échelle des lots, dans le cadre d'opérations d'ensemble :

Et, afin de promouvoir la diversité pour l'accession à la propriété, des logements en bail réel solidaire (BRS), en accession sociale ou en accession à prix maîtrisés seront à rechercher en complément de la part de logements locatifs sociaux.

• Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics :

- Le nouveau groupe scolaire (élémentaire et maternelle) Rosa Bonheur, structurant à l'échelle de la commune, a ouvert à proximité du parc de loisirs.
- Espaces partagés : des aménagements sécurisés seront préservés pour la desserte du groupe scolaire.
- 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 dans le prolongement des activités en place. Un merlon paysagé, d'au moins 15 m de large, devra être réalisé en frange de la zone 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 afin de permettre une diversification du tissu économique.

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 attendues.

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'aménagement de la zone économique

L'extension souhaitée de la zone économique à l'Est de l'entreprise Liebherr devra tenir compte d'une qualité des formes urbaines liée aux besoins de la zone, avec une réflexion sur une conception bioclimatique des futurs bâtiments. En ce sens, et notamment sur sa partie la plus à l'est, les matériaux seront porteurs de qualité. Un paysagement serait apprécié en conception globale à l'échelle de l'espace à dominante économique, notamment le long de l'allée-jardin conçue comme une oasis au sein du projet.

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.
- Garantir une bonne cohabitation entre secteur d'activité et secteur habitat, notamment au moyen de coutures paysagères.

De part 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.

Sur le lot 4, un épannelage est/ouest sera recherché depuis le chemin de Mazurié vers l'espace vert.

• Pour le secteur à dominante d'habitat :

En secteur d'intensification faible : jusqu'à R+1+combles soit 7,50 mètres sous sablière ou 8 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.

En secteur d'intensification moyen : jusqu'à R+2 soit 10,50 mètres sous sablière ou 11 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates

En secteur d'intensification forte : jusqu'à R+3 soit 13,50 mètres sous sablière ou 14 mètres à l'acrotère dans ce cas de toitures plates.

• Pour le secteur à dominante économique :

En secteur d'intensification forte : jusqu'à 12 m à l'acrotère.

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 au 34 avenue de Lacourtenourt identifiée comme bâti d'intérêt patrimonial et préserver le bois qui l'entoure.

Veiller à préserver ou à créer différents cônes de vue vers le lac pour l'ouvrir sur le quartier.

Créer une coulée verte sous la forme d'une allée-jardin reliant le groupe scolaire à la route de Paris M820, support de modes actifs.

Un merlon paysager sera aménagé le long de l'A62 dans la bande des 50 m inconstructible.

Une bande paysagée, éventuellement sous forme de merlon, sera réalisée dans le lot activités, d'une largeur d'environ 15 m, afin de préserver le futur habitat des nuisances de la zone économique.

Autant que possible, les toitures devront être 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 loisirs 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(M820)
- 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 pour restreindre l'utilisation de produits phytosanitaires, favoriser une gestion différenciée des espaces publics

Risques et nuisances.

Concevoir des formes d'habitat les plus proches de l'A62 de façon à minimiser les nuisances pour les futurs habitants (bruit et pollution sonore, olfactive et visuelle).

De part et d'autre de la ligne haute tension, prendre en compte les directives liées à la servitude, notamment en matière de végétalisation.

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

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. La piste cyclable de l'impasse Lamartine pourra être développée vers le lac et viendra se raccrocher de piste situé chemin Gratian.

Des garages à vélos sécurisés seront ainsi situés en rez-de-chaussée d'immeuble.

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 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 d'une mutation dans le secteur à dominante d'habitat d'intensification faible, les accès devront se faire autrement que par le chemin Gratian.

Proposer un accès au lot d'activité au droit de l'espace boisé Azais.

Stationnement

Dans les lots collectifs, il conviendra de favoriser le stationnement semi-enterré sous bâti ou en rez-de-chaussée 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 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.

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes.

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens.

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s.ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima).

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non-conventionnelles (pluie, grises,...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

Collecte et gestion des déchets

Mode de collecte : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée. Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Collecte du verre et des textiles : sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD.

Réseaux secs

- Néant

Phasage du projet

- Néant.

--- 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

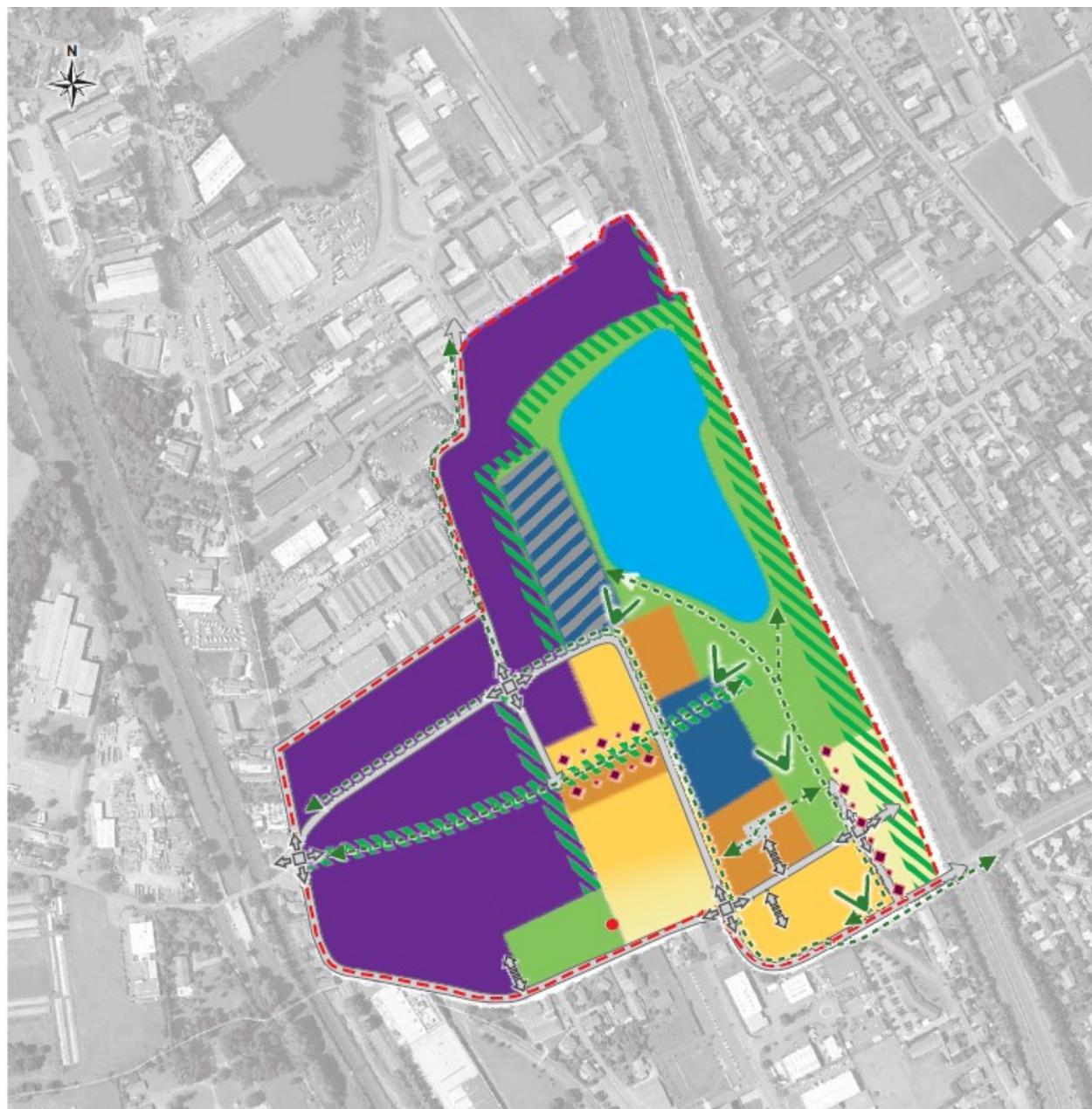
DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

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





Situation

5,2 ha

Le territoire de l'OAP est situé dans le pôle territorial Nord de Toulouse Métropole, au nord-ouest de la commune.

Ses limites sont : à l'est l'avenue du Sers, au sud l'avenue du Sers et la rue Louis Bréguet et à l'ouest le chemin de Mazurié.

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

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).

Il s'agit donc de retrouver une cohérence dans le maillage de ce secteur et de réfléchir au repositionnement des zones d'activités et à l'évolution des quartiers d'habitat.

Affirmer la vocation résidentielle de ce secteur

Il s'agit de conforter l'habitat existant à l'est et permettre un renouvellement urbain et une intensification douce de l'habitat actuel à l'ouest, en favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle. Le développement de liaisons douces dans le secteur résidentiel garantira des déplacements apaisés au sein du quartier.

Aménager et requalifier le plan d'eau pour un cœur de quartier de qualité

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

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet

► Logements

Ce secteur représente un potentiel d'intensification et de renouvellement urbain d'environ 130 logements avec une programmation diversifiée tant dans les typologies que dans l'offre : petit collectif, semi-collectif, habitat individuel (groupé ou non). L'habitat devra ainsi favoriser la mutualisation, l'échange et la convivialité mais aussi la modularité des logements face au vieillissement de la population, tout en préservant des espaces à vivre tels que terrasses, jardin, etc.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Apporter une diversité des formes urbaines et architecturales.

Dans les opérations d'ensemble, mettre en œuvre des formes de bâti innovantes répondant au double objectif de créer une architecture aérée et 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 qualitatifs concernant les aménagements intérieurs, l'isolation acoustique mais aussi pour le choix des matériaux.

Concevoir des espaces communs paysagés, plantés et centraux au sein des opérations d'ensemble pour assurer confort et une qualité de vie des espaces extérieurs aux résidents.

Encourager dans les opérations d'habitat, la création d'un cœur d'îlot paysager favorisant un cadre de vie de qualité.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

► En dominante d'habitat

Secteur d'intensification moyenne : jusqu'à 10,00 mètres de hauteur maximale, avec une tolérance de 1,50 m supplémentaire si le stationnement est semi-enterré

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

Créer une bande végétale paysagère à la limite de la zone d'activité économique et de la zone d'habitat au sud-ouest de l'OAP, pour assurer une bonne transition paysagère et visuelle entre ces deux zones.

Prévoir une interface végétalisée et paysagée entre le secteur à dominante de logements et la zone économique, d'une largeur d'environ 6 m.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Préserver et mettre en valeur l'ensemble des espaces verts qui entourent le lac.
- ▶ Favoriser la conservation de la biodiversité
- ▶ Concevoir et gérer les espaces verts sans utiliser de produits phytosanitaires.

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). Cette ligne de bus sera mise en site propre.

Prévoir des liaisons piétonnes facilitant, au sein des opérations d'aménagement, les cheminements vers les stations de transport en commun.

Déplacements modes actifs

Retraiter et améliorer les circulations actives existantes sur le chemin de Mazurié et l'avenue du Sers.

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.

Prévoir des liaisons actives réservées pour connecter l'habitat et le plan d'eau : entre le chemin de Mazurié et le lac mais aussi à l'intérieur du quartier du lac vers le nord.

Prévoir plusieurs liaisons actives réservées et transversales dans la zone d'habitat entre le chemin de Mazurié et l'avenue du Sers.

Desserte des terrains par les voies

Créer un bouclage viaire interne à la zone d'habitat à l'ouest et qui se connectera en deux points uniquement sur le chemin Mazurié.

Proscrire les connections viaires reliant le chemin de Mazurié à l'avenue du Sers, les connexions douces étant privilégiées pour relier ces deux voies.

Stationnement

Dans les lots collectifs, il conviendra de favoriser le stationnement semi-enterré sous bâti ou en rez-de-chaussée sous pergola ou pied d'immeuble. Le stationnement doit être dissimulé par du bâti ou de la végétation.

Dans les lots de logements intermédiaires, 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 (rue Louis Bréguet, chemin de Mazurié et avenue du Sers) qui sont en 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.

Eaux pluviales

Un réseau « eaux pluviales » traverse le secteur en parallèle de l'avenue du Sers et les rejets sur le domaine public devront être régulés afin de respecter une limitation de débit égale à 10l/s/ha. Les projets devront prioriser une infiltration des eaux de pluie à la parcelle ou la recherche de solutions alternatives privilégiant ces systèmes.

Prévoir une gestion intégrée des eaux de pluie, et privilégier des solutions qui profitent aux plantations et végétaux par des solutions directes ou indirectes.

Favoriser la collecte par du ruissellement de surface et la gestion par des ouvrages aériens.

Favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle, notamment des 10 premiers millimètres de pluie, et si un rejet dans un exutoire est nécessaire, respecter les prescriptions de régulation (débit de fuite max de 10 l/s.ha, gestion d'une pluie vingtennale à minima).

Dans un souci de sobriété en eau, toutes les solutions de récupération et réutilisation des eaux non-conventionnelles (pluie, grises,...) seront à favoriser tant sur l'espace public que dans les bâtiments, en cohérence avec la réglementation en vigueur.

Collecte et gestion des déchets

Mode de collecte : les collectes peuvent être réalisées par la mise en place de bacs roulants ou de conteneurs enterrés. Le choix du mode de collecte se fait en concertation entre l'opérateur, la Commune et la Métropole. Le choix est soumis à la validation finale de la Direction Politique et Prévention des Déchets de Toulouse Métropole, seule habilitée à définir les modes de collecte des déchets sur son territoire.

Contraintes à respecter en collecte en bacs roulants : le constructeur doit réaliser un local de stockage répondant aux normes prescrites par la réglementation en vigueur (Règlement sanitaire départemental) et situé sur la parcelle privée. Le point de présentation des bacs doit être situé sur le domaine privé en bordure immédiate de la voie publique et sa distance à la zone de stationnement du véhicule de ramassage doit être inférieure à 7 mètres.

Contraintes à respecter en collecte en conteneurs enterrés : ces équipements sont réservés aux opérations de logements dont le nombre le justifie (70 logements minimum en habitat dit dense) et ne sont pas adaptés aux activités et producteurs de déchets non ménagers.

Collecte du verre et des textiles : sur les opérations d'aménagement d'ensemble de logements, des emplacements pour les conteneurs verre et/ou textiles doivent être prévus en conformité avec les préconisations du RSPGD. Ils doivent être accessibles et pratiques sans gêner la circulation sur les voiries et trottoirs.

Gestion des biodéchets : le projet devra prévoir également les équipements nécessaires à la gestion des biodéchets selon les critères et contraintes inscrites au RSPGD.

--- 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

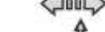
-  Réservoir de biodiversité
-  Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
-  Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

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

