Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine



Plan Local d'Urbanisme

Révision 3 du POS en PLU
Approuvée par DCC du 11.04.2013
1ère modification approuvée le 29.09.2015

Mise En Compatibilité du PLU avec la zone d'intérêt général de Tucol approuvée par DCM du 03/10/2017

3 - Orientations d'aménagement

3.2. Orientation d'aménagement de Tucol

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

SAINT-ALBAN

Tucol



Situation — 26 hectares

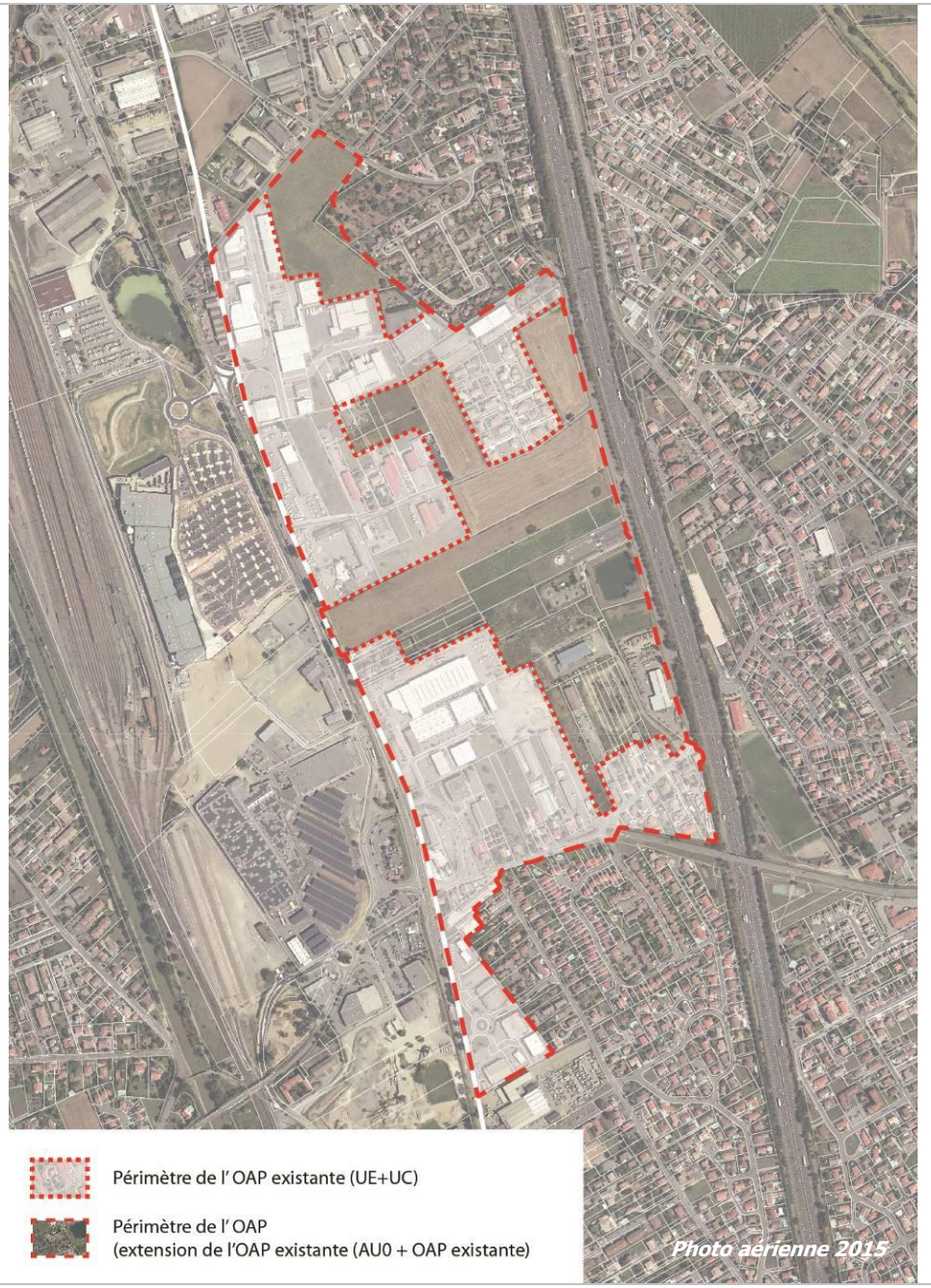
Le territoire de Tucol est situé à Saint-Alban, commune de 2ème couronne de l'agglomération Toulousaine.

Tucol est localisé à l'Ouest de la commune, il recouvre des espaces libres de construction (classés en AU0 au PLU) et situés entre la RD 820 et l'autoroute A62.

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**



aua/T

Enjeux et objectifs du projet

Tucol, un site stratégique, du territoire Nord, en devenir

La zone de Tucol s'inscrit dans un vaste espace de projet associé au futur pôle gare Fenouillet – Saint-Alban dont l'objectif (inscrit au plan guide de l'étude Nord de Toulouse Métropole) est le développement d'un quartier mixte associant habitat et activités de services et commerciales.

Tucol, un site stratégique pour créer de l'urbanité

De la zone au quartier, le pari est audacieux...

L'enjeu est dans cette perspective de donner de l'attractivité à ce site de projet, celle qui permettra de participer à la nouvelle dynamique du territoire Nord, de sortir du territoire passant, de faire venir et de faire rester.

Le secteur de Tucol, par sa situation entre ville et grands espaces économiques, lacéré par les infrastructures, jouit d'une attractivité économique qu'il faut intégrer et dépasser pour faire de ce lieu un espace habité de haute qualité d'usages.

Cette perspective esquisse la structuration d'un nouveau quartier mixte, entre le tissu historique de Saint-Alban et le Pôle commercial de Fenouillet.

Il nécessite le développement d'aménités pour qualifier le cadre de vie de la zone et apporter des services du quotidien aux nouveaux habitants et usagers : commerces de proximité, services du quotidien, équipements publics, espaces publics de qualité permettant de connecter la zone à son environnement.

Tucol, un site économique orienté vers les activités productives

La commune de Saint Alban dispose de 3 ZAE représentant 112 ha et regroupant près de 175 entreprises :

Hexagone : 53 ha – 37 entreprises ;

Terroir : 38 ha – 88 entreprises ;

Vitarelles : 21 ha – 50 entreprises.

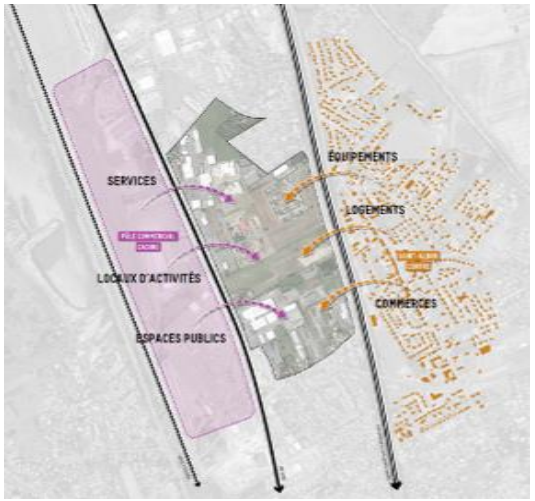
En termes d'immobilier d'entreprises, on dénombre 61 400 m² de locaux d'activités et d'entrepôts et une faible offre tertiaire sur le territoire communal.

Il s'agit d'espaces économiques où l'on constate un mitage de l'habitat et des activités commerciales, des dents creuses, des espaces en dessous des normes de qualité standard et de nombreuses implantations au fil de l'eau affichant un secteur désorganisé et déqualifié.

Le secteur de Tucol (26 ha) fait partie intégrant de la ZAE de l'Hexagone : la zone AU0 fermée actuellement à l'urbanisation, représente donc le seul potentiel destiné à accueillir de l'activité sur près de la moitié de la surface soit environ 13 ha (sachant qu'il reste quelques micro poches de foncier dans la zone UE sur de très petites surfaces).

Le schéma d'organisation des territoires de l'économie pointe 2 enjeux majeurs en matière de structuration de l'offre d'accueil à destination des entreprises :

- un risque de sur-offre tertiaire d'ici 2030 : au regard de l'offre existante, des projets programmés et du potentiel de renouvellement, Toulouse Métropole se doit d'optimiser le développement de solutions tertiaires par un travail sur le positionnement et le phasage des produits (parc tertiaire urbain, parc d'affaires et parcs technologiques),
- un manque crucial d'ici 2030 estimé entre 16 et 19 ha/an pour l'accueil d'activités productives (artisanat, industrie et logistique).
- Face à ce constat, l'objectif est triple :
  - assurer une offre adaptée à toutes les tailles d'entreprises (notamment les TPE/TPI et PME/PMI) et à tous les secteurs d'activités,
  - favoriser la densification, la réorganisation et le réinvestissement des potentiels fonciers mobilisables au sein des sites existants,
  - identifier et structurer des nouveaux sites d'accueil économique.



Par ailleurs, les taux d'évolution de l'emploi par secteurs d'activités sur la commune de Saint-Alban entre 2008 et 2013 démontrent la nécessité d'organiser une offre confortant les dynamiques de ces dernières années, à savoir une offre orientée vers les activités productives :

industrie : +29,8 %, construction : +38,3 %, tertiaire : -12,8 %.

Mixité fonctionnelle et sociale

• Secteur à dominante d'habitat et de mixité fonctionnelle

- Accueillir environ 270 logements dans la phase 1 du projet, puis environ 200 logements dans la phase 2 du projet (voir phasage page 6 de l'OAP). La programmation du nombre de logements de la phase 2 sera ainsi affinée au regard d'un éventuel passage au cœur du site d'un transport en commun de type bus mais aussi en fonction de la programmation des infrastructures et des équipements publics nécessaires à l'urbanisation du site. L'ensemble de la zone AU ouverte (phases 1 et 2) devra produire à minima 35 % de logements locatifs sociaux.
- Favoriser une diversité d'habitat : dans les secteurs d'intensification moyenne, l'offre de logements sera orientée vers le semi collectif et les petits collectifs, alors que dans les secteurs d'intensification faible, l'offre de logements sera orientée sur l'habitat individuel dense (groupé ou non) et l'habitat semi collectif.
- Permettre le développement d'un secteur de mixité fonctionnelle au cœur du quartier et ouvert sur la RD 820, afin de créer une centralité de proximité accueillant du logement, des commerces, des services et des équipements publics (dont les installations existantes qui seront maintenues : cimetière, etc.). Ce secteur permettra la création d'un espace public (petite place paysagère par exemple) vecteur de lien social.

• Secteur à dominante économique

- Il s'agit de développer un nouvel espace économique permettant de redistribuer les activités sur le secteur «élargi » et doter la commune et le territoire Nord métropolitain d'une offre en locaux artisanaux et industriels, très recherchés, sous peine de perdre cette économie de proximité et les emplois liés.
- L'objectif est aussi de concevoir un site économique affichant un marqueur pour la revalorisation de l'image du secteur Nord et de la RD 820, et s'intégrant dans le paysage de manière optimale et innovante dans son architecture et sa morphologie.
- Il s'agit ainsi de structurer une offre (clé en main) sur des petites et moyennes surfaces foncières et immobilières (divisibles à partir de 100 m² et pouvant aller jusqu'à 3 000 m²), type village artisanal et industriel, sous forme de petits lots associant à la fois la partie productive (atelier, local d'activité, petit entrepôt, etc.) et le petit bureau ou encore l'espace de showroom et sur lesquels les constructions présenteront une architecture homogène et unifiée à partir d'un parti d'aménagement organisant les espaces communs sur un principe de mutualisation.

Exemples de produits à proposer sur le secteur de Tucol



Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant pour les secteurs à dominante d'habitat et de mixité fonctionnelle :
  - Secteur d'intensification faible : 7 mètres / R+1
  - Secteur d'intensification moyen : 9 mètres / R+2
  - Secteur d'intensification fort : 12 mètres / R+3
- Inscrire le secteur dans son environnement urbain et paysager pour connecter ce morceau de ville aux tissus urbains constitués et aux futurs pôles de vie (futur pôle gare multimodale de Fenouillet – Saint-Alban, pôle commercial et de loisirs).
- Favoriser une composition de façades urbaines le long des voies structurantes. Les façades principales seront ainsi tournées vers ces voies avec une architecture qualitative.
- Permettre une certaine intensification du bâti le long de la voie structurante Nord-Sud pour conforter l'urbanité de cet axe.
- Encourager la création de cœur d'îlot paysager dans les opérations d'habitat pour favoriser une qualité du cadre de vie et l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
- Permettre un aménagement paysager qui conforte des perspectives et des ouvertures paysagères Est-Ouest.
- Conforter une entrée de ville qualitative avec un aménagement paysager des espaces de stationnement et des espaces libres le long de la RD 820.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

- Créer un espace vert paysager sur une largeur de 45 m environ, le long de l'A 62 et à compter de l'avenue du Bergeron, permettant de faire écran aux nuisances de circulation de l'autoroute et d'infiltrer naturellement les eaux pluviales.
- Dans la mesure du possible, préserver les haies et bosquets existants pour maintenir une biodiversité commune sur le site. Dans le cas contraire, la reconstitution de haies est souhaitée en diversifiant les espèces végétales et en privilégiant les espèces locales.
- Assurer la dépollution du site « Gerlero », condition indispensable pour tout aménagement ultérieur sur ce site. Pour ce faire, toute opération d'ensemble sur ce site devra faire à minima : 10 000 m² de surface de plancher.

Périmètre du site de Gerlero



- Prendre en compte la zone affectée par le périmètre du plan de prévention des risques technologiques.
- Prendre en compte le plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération toulousaine.
- 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

Déplacements modes doux

- Créer une liaison douce structurante et sécurisée du quartier vers le futur pôle gare multimodal de Fenouillet – Saint-Alban.
- Créer des liaisons douces de desserte interne du quartier et de liaison avec son environnement, notamment vers le centre-ville.

Desserte des terrains par les voies

- Redéfinir une trame viaire structurante avec notamment :
  - la création d'une voie centrale Nord-Sud, véritable colonne vertébrale du secteur et de maillage aux voies existantes et futures,
  - la création d'un carrefour giratoire principal d'accès au Sud connecté à la rue de Fenouillet et la rue du 8 mai 1945,
  - la requalification du chemin de Bergeron existant, pour desservir le cœur du site.
- Compléter la trame structurante par une trame de voirie de desserte interne, en évitant le système de voies en impasse de façon à limiter les enclavements.
- Sécuriser l'accès et le débouché du chemin du Bergeron sur la RD 820 par un aménagement futur, en lien avec les études à venir pour le réaménagement de la RD 820.

Desserte des terrains par les réseaux

Eau Potable

La zone est desservie par les réseaux publics d'eau potable. Afin d'assurer de bonnes conditions d'alimentation interne, un maillage de réseaux Nord-Sud (sous la voie principale) serait à prévoir. Des systèmes de lutte contre l'incendie devront également être envisagés dans le périmètre de l'OAP.

Eaux Usées

La zone située en zone « collectif » devra être raccordée aux réseaux publics d'assainissement existants. Pour se faire, selon la configuration du réseau interne d'eaux usées et les altimétries des exutoires sollicités, le recours à un ou plusieurs postes de relevage et/ou refoulement à créer pourrait être nécessaire.

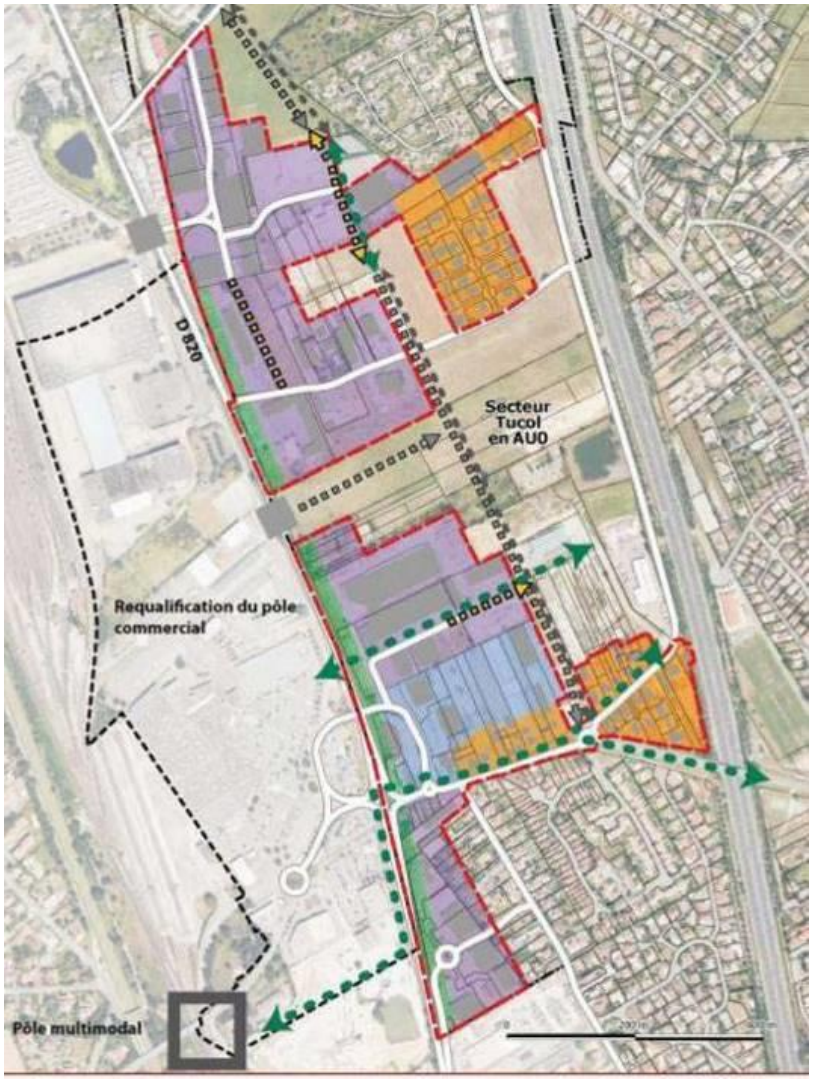
Eaux pluviales

Le principe d'infiltration des eaux pluviales sur site sera privilégié au maximum, sous réserve de compatibilité avec les zones dépolluées. Des éventuels rejets aux réseaux pluviaux publics existants pourront être envisagés après régulations adéquates (10 l/s.ha par exemple en cas d'exutoire non adapté).

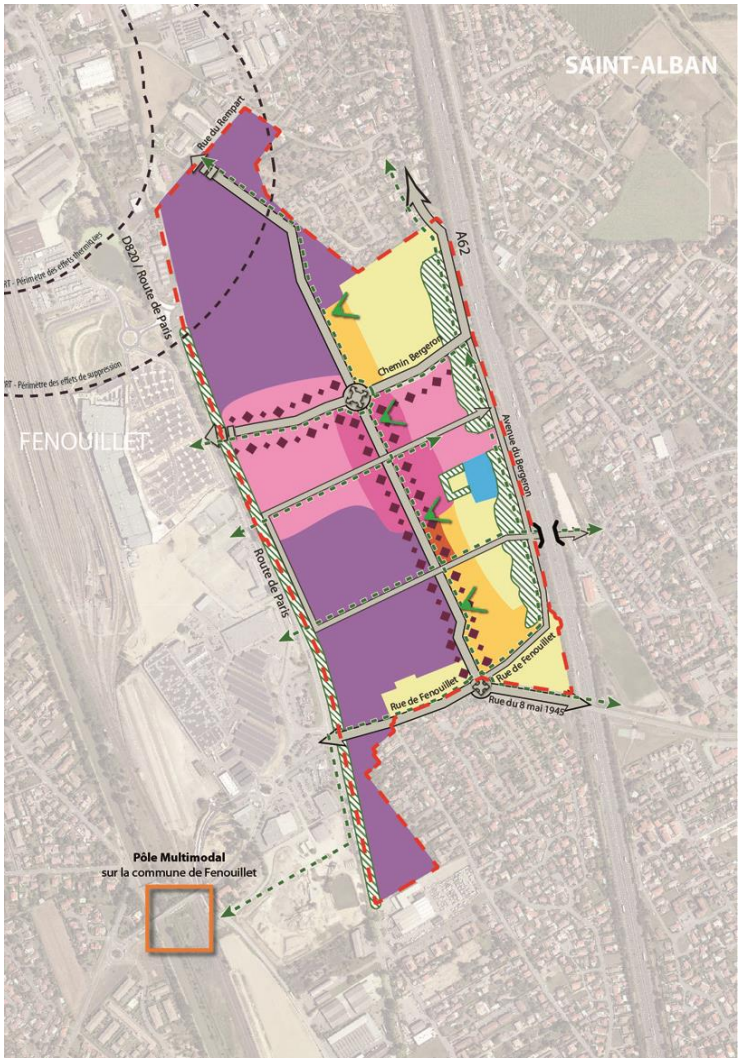
La collecte des eaux de pluie sera préférentiellement assurée par des ouvrages hydrauliques superficiels comme des noues d'accompagnement. Selon les bassins versants de la zone aménagée, des bassins de rétention et d'infiltration pour les eaux de pluie issues des parties publiques seront aménagés au niveau d'espaces publics partagés par exemple. Le principe de séparation des eaux devra être appliqué autant que possible, les aménagements privés (îlots d'habitat ou d'artisanat, les parkings associés,...) devront donc intégrer leur propre gestion pluviale.

Évolution de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Tucol

De l'OAP existante à son extension sur la zone non urbanisée (AU0)



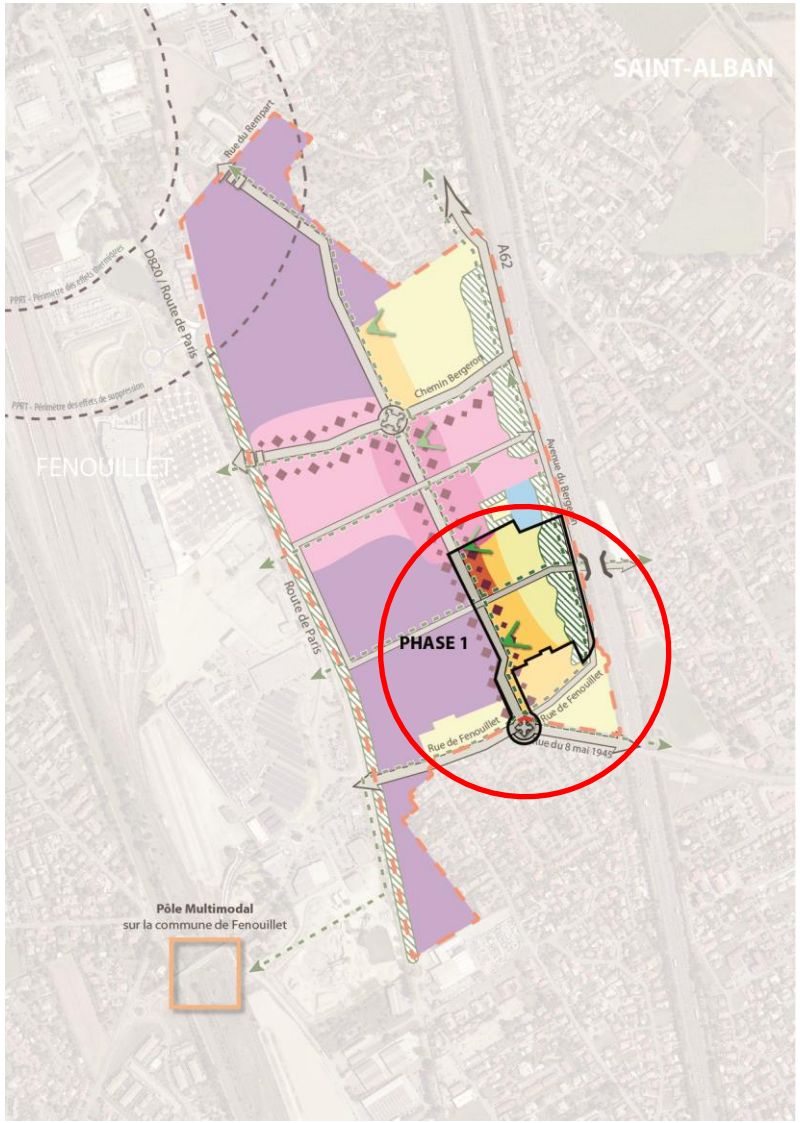
OAP dans le PLU approuvé le 29/09/2015



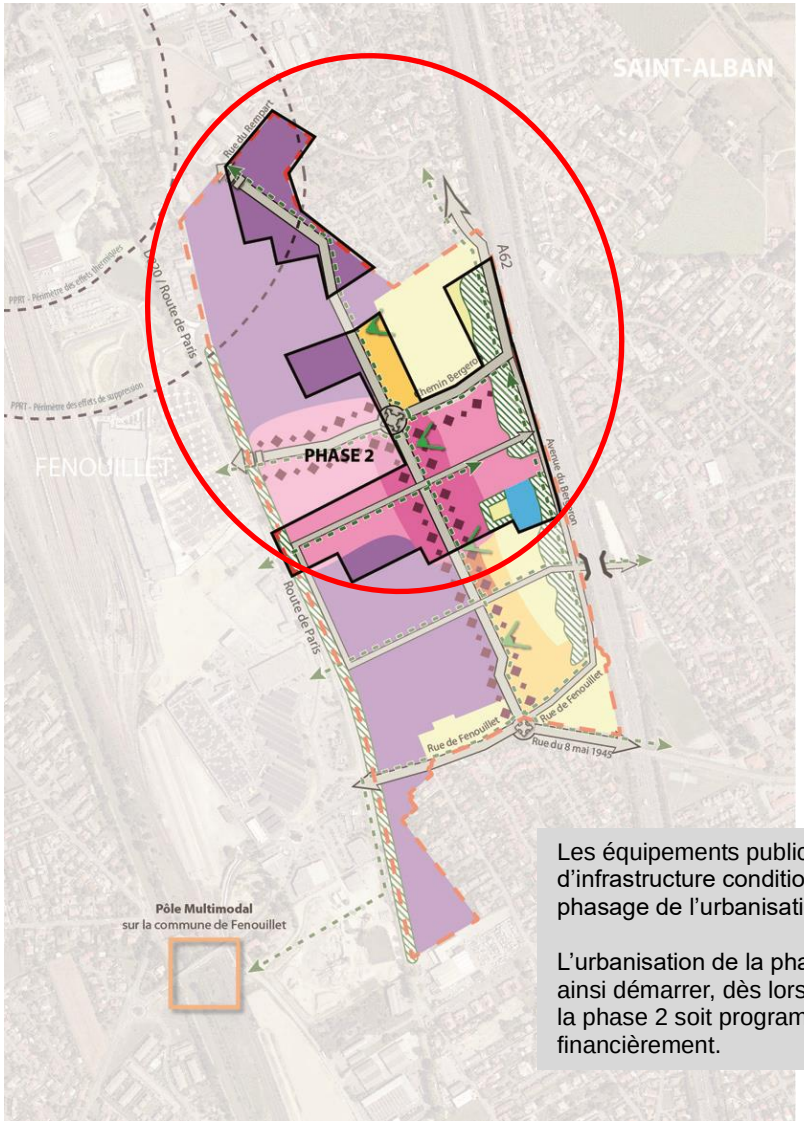
OAP dans la procédure de mise en compatibilité du PLU pour l'ouverture de la zone AU0

Phasage de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Phase 1



Phase 2



Les équipements publics d'infrastructure conditionneront le phasage de l'urbanisation.

L'urbanisation de la phase 2 pourra ainsi démarrer, dès lors que la voie de la phase 2 soit programmée financièrement.

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 de service public

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

- 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

DESSERTES EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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

