Plan Local d'Urbanisme



Modification 2

approuvée par délibération du 12/10/2023

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

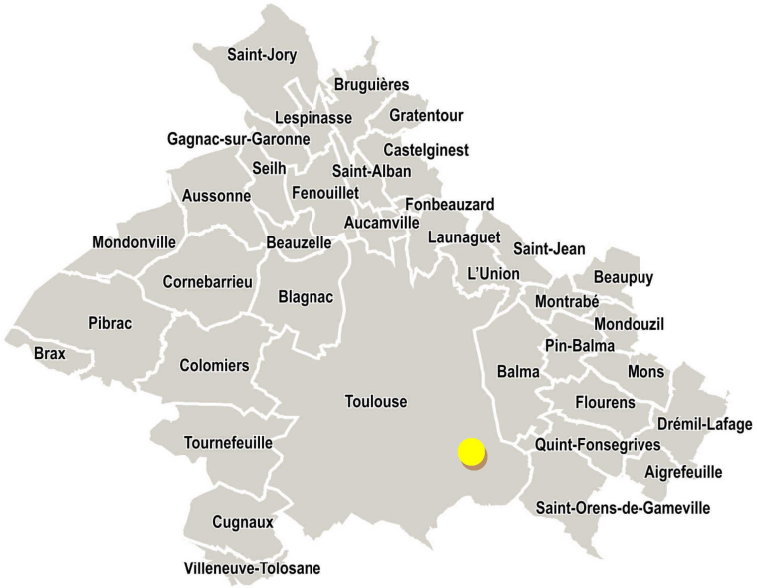
3B – OAP de type aménagement

– OAP « Alalouf »

MAIRIE DE TOULOUSE

toulouse métropole

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



Situation 4,5 ha

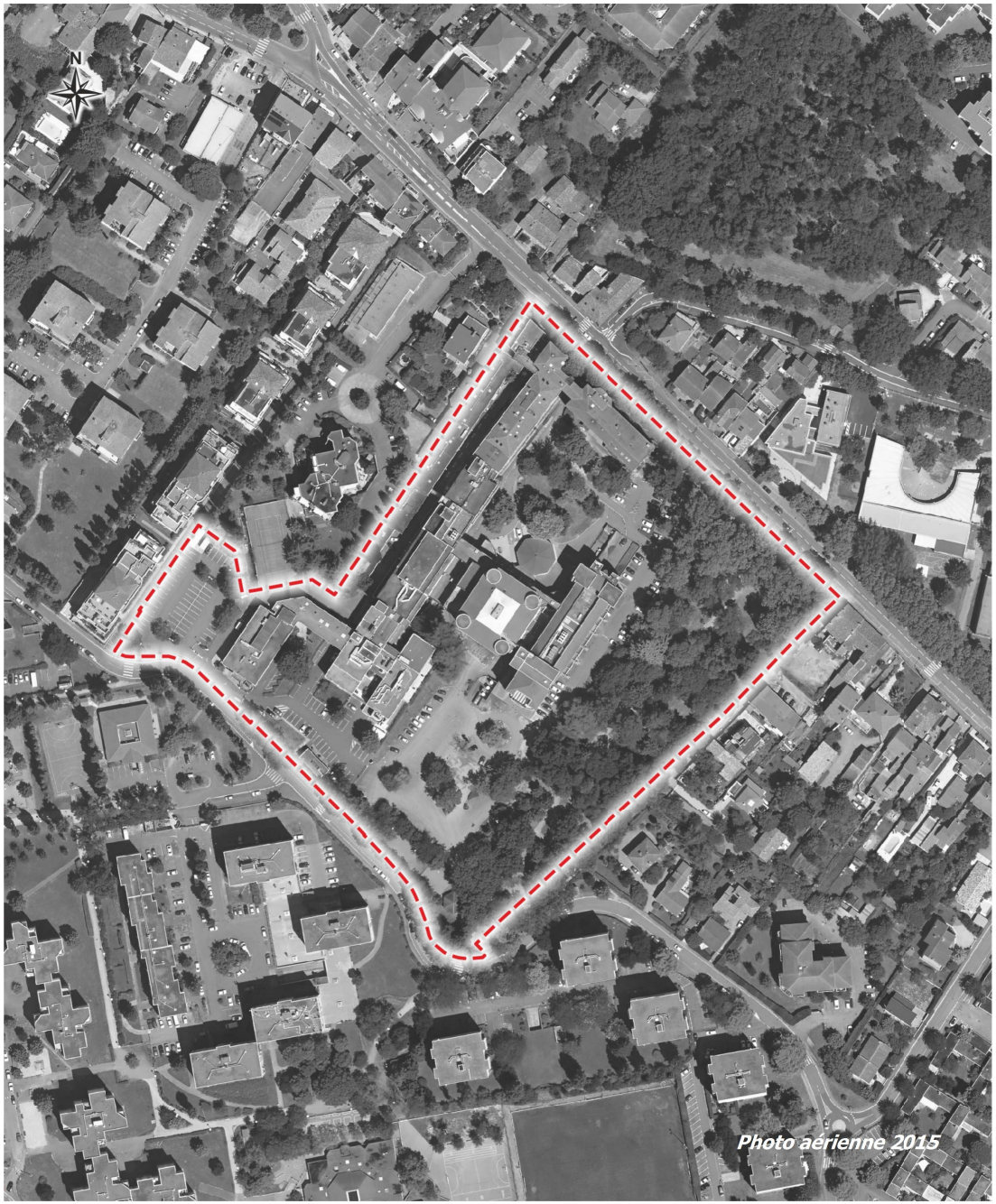
Le territoire de l'OAP est situé :

- dans le secteur 5.1 de démocratie locale de Toulouse ;
- entre les quartiers Gonin et Ormeau ;
- entre la route de Revel et la rue Emile Lécrivain

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

Organiser le renouvellement urbain

- Permettre un renouvellement urbain en renforçant la desserte de voirie et en assurant une urbanisation de projet maîtrisée.
- Favoriser l'urbanisation sur un axe structurant bien desservi en transports en commun
- Accompagner le maintien d'une offre de santé sur le quartier.
- favoriser l'emploi et l'activité dans un secteur à dominante habitat.

Activer les grands vecteurs historiques

- Le secteur de projet est situé sur la route de Revel qui constitue un axe majeur de la commune en terme de mobilité et à proximité de la place de l'Ormeau, polarité commerciale et de vie de quartier, identifiée dans le cadre de la démarche « cœurs de quartiers ».

Favoriser les rabattements piétons vers les transports en commun et assurer une meilleure desserte

Faciliter les liens piétons sud-nord vers la place de l'Ormeau, les équipements de quartier et la desserte transport en commun ainsi que est-ouest vers la nouvelle voie de desserte.

- Organiser une voirie de desserte pour les futurs usages et plus adaptée au fonctionnement d'un équipement médical.

Structurer un arc sud paysager et développer les itinéraires des modes doux

- Organiser un arc vert paysager qui met en relation d'ouest en est plusieurs espaces verts d'intérêt majeur (Pech David, Campus, Canal, Creps - Lespinet, Jardin de la ligne, Parc Alalouf, Bois de Limayrac…).
- Protéger une structure verte à l'échelle de Toulouse mais également jouer le rôle de support à des parcours de mobilité douce entre les différents quartiers.
- Valoriser les espaces verts de proximité
- Maintenir, développer et qualifier l'offre en espaces verts de proximité,
- Valoriser le parc Alalouf et concevoir des îlots de reconstruction en cohérence.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Programmer une opération mixte de logements et d'activités économiques en renouvellement urbain, suite au départ de la clinique St Jean du Languedoc, à proximité de moyens de transports structurants, d'équipements et de services et d'espaces publics attractifs.
- Intégrer la restructuration / extension de la clinique St Exupéry, permettant le maintien d'une offre de santé spécialisée et de proximité.
- Accueillir des logements, avec une majorité de grands logements familiaux.
- Créer une desserte nouvelle entre les 2 fonciers à usage médical et d'habitat assurant les accès des futures constructions et organisant le stationnement public, indépendamment des besoins propres de la clinique.

Traitement des espaces partagés

- Redéfinir et qualifier les limites publiques/privées avec le parc.
- Renforcer les itinéraires modes de doux sur le quartier et inter-quartier.
- Valoriser le parc pour constituer un véritable lieu partagé dans le quartier.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale et d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Proposer un concept architectural fort, capable de valoriser la situation de lisière du parc Alalouf.
- Prévoir des bâtis en adéquation avec :
  - les besoins et contraintes d'un équipement médical,
  - les formes urbaines favorisant l'habitabilité et la relation avec le parc en particulier.
  - une gestion des vues vers et depuis le parc. Inscrire les opérations dans une logique de composition de façade continue / discontinue, porosité visuelle
- Proposer un concept architectural permettant d'affirmer la notion de « bois habité »

Principes paysagers à valoriser ou à créer

- Assurer des liaisons piétonnes paysagères en lien avec les îlots de construction entre la nouvelle voie créée et le parc Alalouf. Ces liens devront apparaître dans leur position, leur dimension et leur traitement comme des prolongements naturels du système d'allées piétonnes du parc.
- Favoriser des traitements de limites parcellaires paysagers et qualitatifs. Travailler l'intégration des rez de chaussée des bâtiments situés en limite du parc public.
- Conforter les façades nord et sud du parc Alalouf pour améliorer sa visibilité : affirmation d'une large façade végétale, ouverture visuelle, débouché des liens piétons nord-sud et est-ouest.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- Affirmer le rôle du parc Alalouf comme pièce maîtresse de l'arc vert sud en veillant à la préservation du patrimoine arboré.
- S'assurer de la pérennité du boisement en lien avec l'impact des constructions notamment en sous sol,
- renforcer la lisibilité de la continuité paysagère du parc avec l'arc vert

Les risques et nuisances

- s'assurer de la préservation du fonctionnement de la nappe phréatique superficielle et de l'alimentation des végétaux du parc.
- Limiter l'imperméabilisation des sols par des aménagements permettant l'infiltration des eaux et la limitation des apports au réseau public pluvial.

Le confort climatique

- Privilégier un % important de logements traversants avec une attention particulière pour les typologies T3,T4,T5.
- Favoriser l'éclairement naturel des parties communes

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- Le secteur est situé sur des voiries desservies par des LINEO et dans un périmètre d'une station de métro potentielle au titre de l'étude TAE
- Faciliter les liens piétons /cycles vers les cœurs de quartier, les lignes de bus et les projets en cours de TAE et la gare Montaudran à Toulouse Aérospace
- Déplacements modes doux : faciliter les liens, notamment est-ouest et participer à la création de grands parcours mobilité douce à l'échelle du sud de la commune (arc vert sud).

Desserte des terrains par les voies

- Prévoir la création d'une voie de desserte permettant :
  - les accès pour les futurs bâtiments,
  - l'organisation du foncier entre la clinique et les nouvelles opérations de logement
- La nouvelle voie sera implantée à environ 50m de la limite séparative ouest de la clinique.
- Son gabarit devra assurer une circulation à double sens, des cheminements piétons, le stationnement public et la végétalisation en lien avec les orientations paysagères de l'OAP.

Stationnement

- Au regard de la position du quartier dans l'offre en transports en commun et conformément au règlement de la zone, il est souhaité :
  - d'adapter l'offre de stationnement selon les prescriptions du PLUih,
  - de privilégier le stationnement souterrain afin de garantir l'insertion paysagère avec le parc Alalouf tout en préservant son alimentation par la nappe phréatique.
- La clinique assurera la création de stationnements en souterrain pour son personnel et ses clients ainsi que pour la logistique afin de limiter l'impact de stationnement sur l'espace public.

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- Le site dispose d'une desserte générale en réseaux d'eaux usées et eau potable. Si nécessaire, d'éventuelles extensions ou renforcements seront étudiés et programmés en lien avec le phasage du projet.

Eaux pluviales

- Le site est desservi par le réseau d'eau pluviale, le projet d'aménagement devra respecter la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole (limiter le rejet pluvial de l'opération à un débit de fuite correspondant au maximum à 10 l/s/ha pour des événements pluvieux de période de retour de 20 ans). Les principes de gestion des eaux pluviales viseront à favoriser dès que possible l'infiltration à la parcelle, ils pourront être multifonctionnels et/ou mutualisés avec les espaces verts.

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

- Elément (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

