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

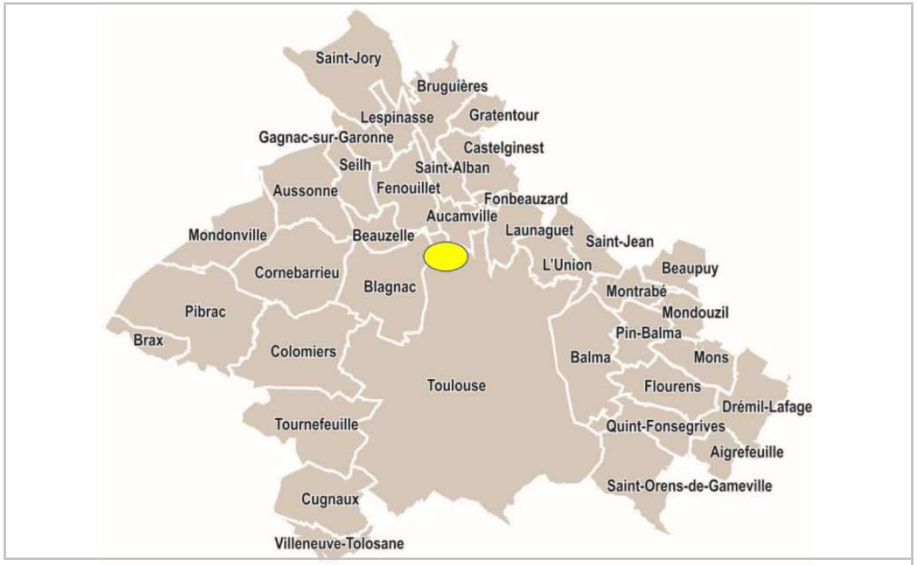
– OAP « Alfred Nobel »

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

Alfred Nobel



Situation — 2,2 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- Dans le nord de la Ville de Toulouse, dans le secteur de la Barrière de Paris
- Entre l'avenue des Etats-Unis à l'Est, l'avenue de Fronton à l'Ouest et la rue Alfred Nobel au Sud
- Sur l'unité foncière libérée de toute occupation, par le concessionnaire Citroën
- En transition entre une zone économique et une zone d'habitat

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- **Mettre en valeur l'environnement**
- Mettre en valeur les paysages
- **Mettre en valeur des 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

Valoriser l'entrée de ville

Le site est localisé dans le tissu urbain hétérogène de l'entrée Nord de Toulouse, environné d'activités au Nord, à l'Ouest et à l'Est, et d'un secteur résidentiel d'habitat collectif au Sud. La transformation de cette unité foncière, occupée précédemment par un concessionnaire et entièrement minéralisée, participera au renouvellement de l'image de l'entrée de ville Nord de Toulouse et amorcera une requalification plus large du secteur.

Il est compris entre deux axes historiques de Toulouse : l'avenue de Fronton à l'Est et l'avenue des Etats-Unis à l'Ouest. L'avenue des Etats-Unis, voie structurante à l'échelle de l'agglomération toulousaine, permet notamment l'accès au centre-ville depuis l'autoroute A62.



Figure 1 Parcelle occupée par le concessionnaire Citroën (2022) vue depuis l'ouest



3. Avenue des Etats-Unis à l'entrée du site



2. Avenue de Fronton



1. Rue Alfred Nobel

La bonne desserte du secteur, par le métro existant ligne B et le futur métro de la 3ème ligne, ainsi que par les axes routiers structurants menant au centre-ville permettent de caractériser ce site comme un lieu approprié à l'accueil de nouvelle population (habitat et emploi).

Le site Citroën bénéficie également d'une grande proximité aux équipements scolaires existants et à venir, ainsi qu'aux espaces verts de proximité.

L'opération permettra la transition entre une zone d'habitat et une zone d'activité.



Figure 2 La desserte du site en métro

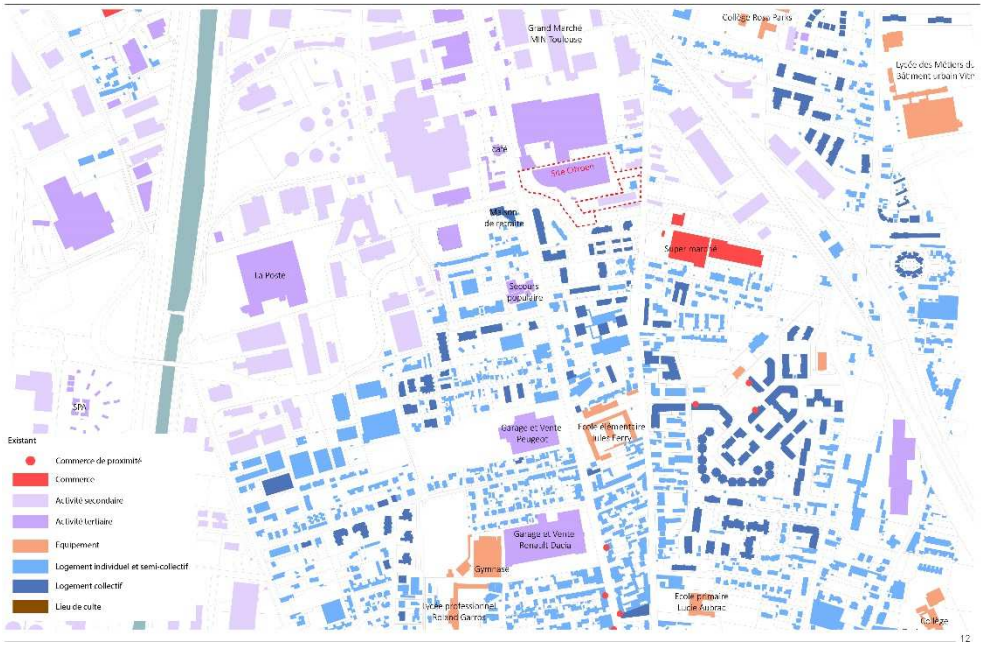


Figure 3 Le site Citroën, à l'interface entre un secteur d'activités et un secteur habité et équipé

Une haute qualité environnementale

La reconversion de friches industrielles abandonnées telles que le site anciennement occupé par le concessionnaire Citroën permet de répondre aux enjeux environnementaux actuels en renouvelant la ville sur elle-même.

La mutation de poches urbaines inoccupées et perméables s'inscrit dans la démarche vertueuse engagée par Toulouse Métropole.

La transformation de ce site artificialisé et imperméable, contribuant à l'effet d'îlot de chaleur en un quartier habité et renaturé répond à l'objectif de végétalisation des sols et à la création d'îlots de fraîcheur au sein de la ville.

L'aménagement du site permettra de traiter la pollution causée par les usages passés (hydrocarbures) et de retrouver une biodiversité dans ce quartier très minéral.



Figure 4 Unité foncière concernée par l'OAP

Maillage Est / Ouest

Afin de faciliter les déplacements à pied et à vélo dans le secteur, une traversée centrale du site reliera l'avenue des Etats-Unis à l'avenue de Fronton. Cette section complète le maillage cyclable du quartier, aujourd'hui discontinu.
A l'échelle du quartier, ce maillage doux permet de connecter la station de La Vache et ses parcs. Il établit un lien, une accroche vers le canal.
A l'échelle du projet, il permet une desserte structurante pour cette opération de logement et activité.
Une traversée paysagère du site Citroën sera réalisée pour apporter du confort aux déplacements et contribuera à l'effet d'îlot de fraîcheur urbain.
Ce nouveau maillage créera également des traversées visuelles fortes.



Figure 5 Une nouvelle continuité paysagère à travers le site Citroën

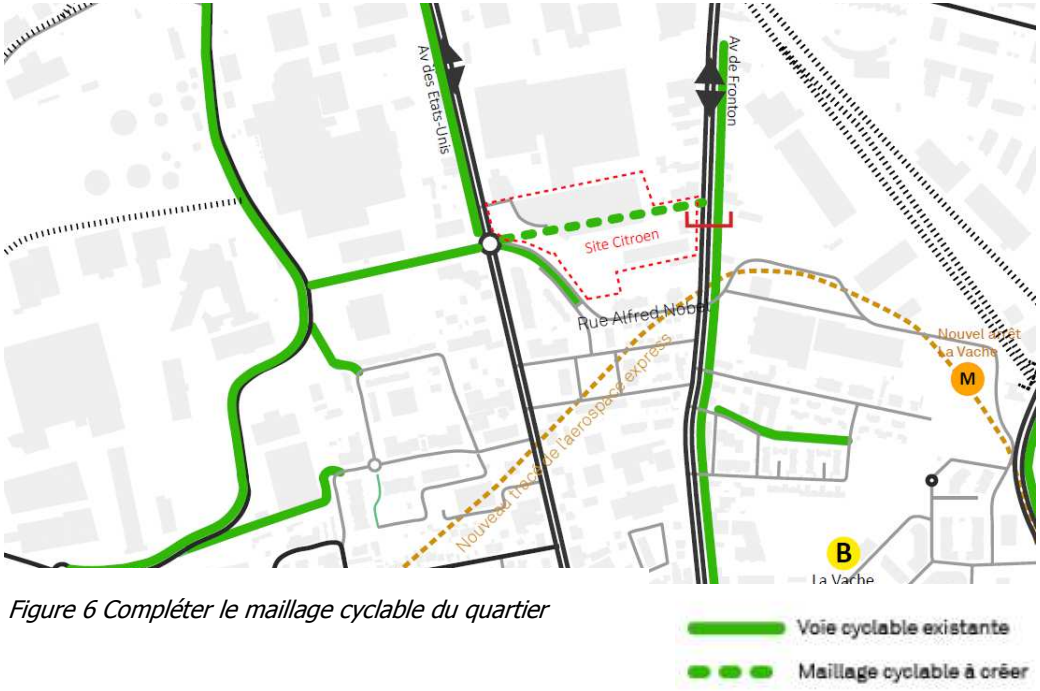


Figure 6 Compléter le maillage cyclable du quartier

Composer une nouvelle façade urbaine

Les bâtiments seront implantés en partie Ouest, ils constitueront un signal d'entrée de ville et permettront de renouveler l'image du secteur en apportant une densité métropolitaine au quartier.

Des émergences visibles depuis l'avenue de Fondeyre et l'avenue des Etats-Unis définiront une nouvelle façade urbaine structurant l'espace public et mettant en valeur l'amorce de la traversée paysagère.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Le projet prévoit la création d'environ 430 logements +/- 10%.
- Une résidence gérée
- Commerces, services et activités en pied d'immeuble.
- Il respectera la diversité sociale définie dans le règlement du document d'urbanisme sur ce territoire
- Le projet pourra être réalisé au fur et à mesure des aménagements.

Traitement des espaces partagés

Les espaces extérieurs sont de trois natures :

- Communs (la traversée paysagère et les cœurs d'ilots), accessibles à l'ensemble des habitants et reliés par des venelles
- Privés (jardins), dans le prolongement des logements au rez-de-chaussée
- Inaccessibles et densément plantés (franges boisées), permettant une mise à distance par rapport aux parcelles voisines

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

Les bâtiments collectifs et intermédiaires sont pensés pour apporter une grande qualité d'usage aux habitants. L'orientation et la volumétrie des bâtiments favorisent :

- L'ensoleillement
- Les vues dégagées
- Des espaces extérieurs privatifs généreux et bien orientés sous forme de jardins, terrasses ou loggias
- L'accès visuel et physique aux cœurs d'îlots paysagers

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- **secteur d'intensification moyenne : hauteur absolue 25 m maximum**
- **secteur d'intensification forte : hauteur absolue 40 m maximum**

- Les bâtiments implantés le long de la sente paysagère centrale sont alternativement des immeubles à gradins orientés Nord/Sud et des bâtiments intermédiaires.
- Les bâtiments situés au Sud de la sente proposent une dégressivité des hauteurs bâties vers le Sud afin d'assurer une transition avec le tissu urbain avoisinant et une intégration cohérente du projet, tout en favorisant l'accès à la lumière pour les logements.

Principes paysagers à créer

- Le projet s'organise autour de la sente paysagère centrale, large espace public planté et végétalisé, sur lequel se connectent des venelles donnant accès aux cœurs d'îlots paysagers.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Reconversion d'une friche industrielle

- Diminution des surfaces imperméabilisées
- Traitement des pollutions, dépollution des terrains
- Lutte contre l'étalement urbain

La trame verte et bleue

- La végétation est conçue pour améliorer le confort climatique des espaces extérieurs et la biodiversité en milieu urbain.
- Création de failles visuelles régulières le long de la voie créée.
- Pour le choix des essences dans les espaces verts à aménager, se référer aux essences locales.

Les risques et nuisances

- L'adressage des bâtiments le long d'une sente piétonne favorise le calme et la mise à distance des habitants vis-à-vis des axes routiers alentours très circulés et générateurs de bruit et de pollution.

Le confort climatique

- L'organisation de la parcelle est pensée pour favoriser l'ensoleillement des logements tout en apportant ombre et fraîcheur en été.
- Les logements sont au maximum traversants ou bi-orientés pour faciliter la ventilation et le rafraîchissement naturel.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- Le site Citroën est localisé à moins de 10 minutes à pied de la station de métro La Vache.
- La traversée du site facilite l'accès aux arrêts de bus implantés sur l'avenue de Fronton et l'avenue des Etats-Unis.

Déplacements modes actifs

- La sente paysagère centrale permet de faciliter les traversées Est-ouest pour les piétons et vélos.

Desserte des terrains par les voies

- Les accès aux parkings se font depuis la rue Alfred Nobel et l'avenue de Fronton.
- Les véhicules particuliers n'accèdent pas à l'intérieur du site.

Stationnement

- Le stationnement sera défini selon les règles du PLU.

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'eaux pluviales, le projet d'aménagement devra respecter la règle de limitation de rejet qui s'applique sur Toulouse Métropole 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 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 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

