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

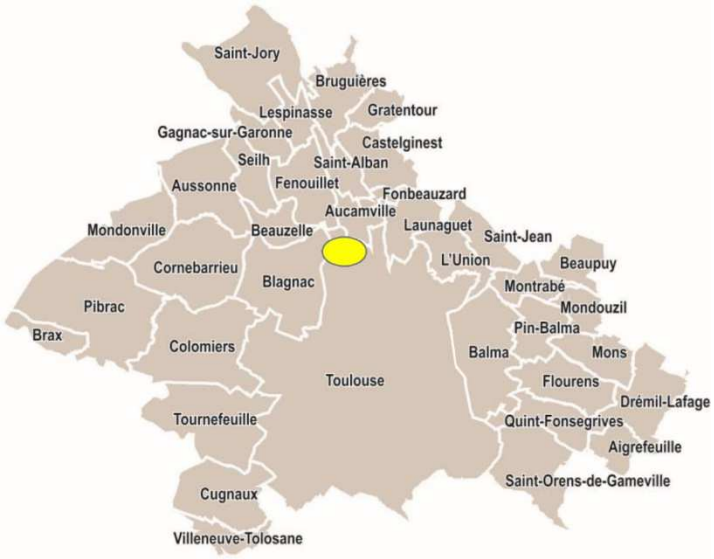
– OAP « Cervantes »

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

CERVANTES



Situation — 3,1 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

- Dans le nord de la Ville de Toulouse, secteur de la Barrière de Paris
- Entre l'Avenue des Etats-Unis à l'Est et la rue Cervantes à l'Ouest
- Sur l'unité foncière libérée par l'ancien concessionnaire Peugeot

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

Une haute qualité environnementale

Au regard des enjeux environnementaux, la reconversion des friches industrielles abandonnées (comme ce terrain anciennement occupé par le concessionnaire Peugeot) apparaît comme une urgence environnementale dans le développement des métropoles.

Ce site entièrement artificialisé et sans végétation, est intégralement composé d'un bâtiment et d'une nappe de parking imperméable.
Cette composition participe à l'effet d'îlot de chaleur urbain de ce quartier.

Sa transformation est l'occasion de créer un quartier habité et renaturé, ainsi que de redonner sa place à la végétation, la reconstitution du sol et l'infiltration naturelle afin de participer plus largement au confort climatique en ville.

Ainsi, ce nouvel aménagement du site permettra :

- De traiter la pollution causée par les usages passés.
- De retrouver des continuités écologiques entre le parc Cervantes à l'ouest et l'Avenue des Etats-Unis à l'Est.
- De créer de nouvelles continuités végétales avec les parcelles situées au nord et au sud, qui comportent des jardins privatifs plantés accueillant une plus grande biodiversité.



Figure 1 Le site occupé par le concessionnaire Peugeot – 2018

Enjeux et objectifs du projet

Création d'une centralité

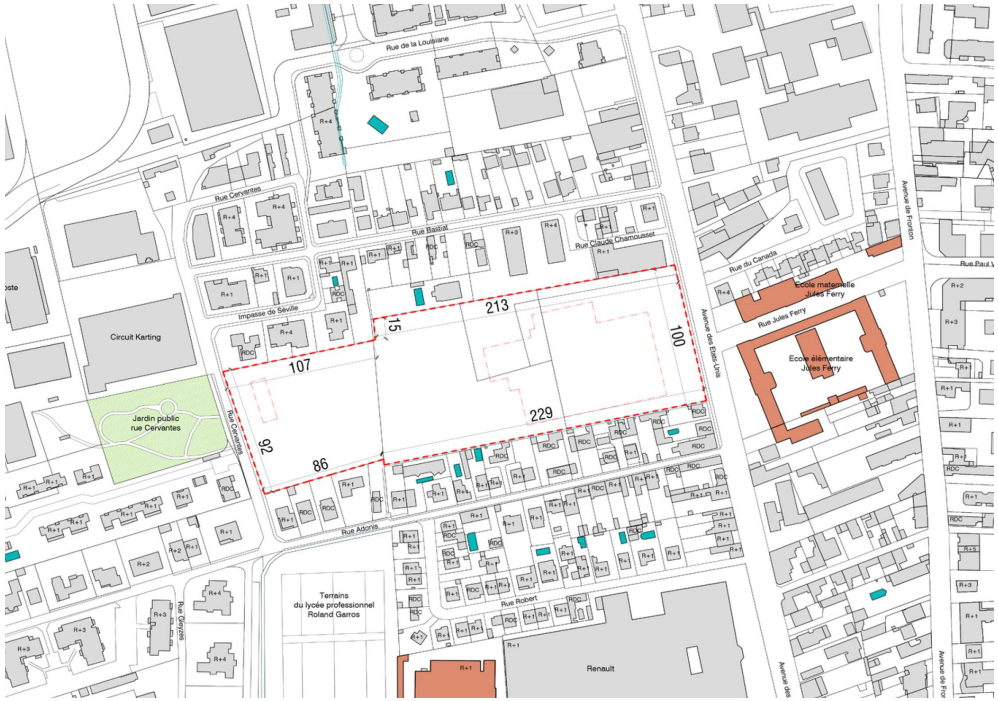
Le tissu urbain compris entre l'Avenue des Etats-Unis et la rue Cervantes est hétérogène, composé de maisons individuelles, d'immeubles de logements, d'activités et d'équipements implantés sur des grandes emprises.

L'Avenue des Etats-Unis est un axe historique de Toulouse. Il s'agit d'une voie structurante à échelle de l'agglomération toulousaine, circulée, permettant notamment l'accès au centre-ville depuis l'autoroute A62.

La reconversion de cette unité foncière participera au renouvellement de l'image du Nord de Toulouse et amorcera une requalification de ce secteur.

L'implantation de nouvelles constructions le long de cet axe apportera une animation nouvelle au secteur.

Une bande végétalisée le long de la frange Est du terrain apportera une respiration le long de cette Avenue au caractère routier.





Vue de l'avenue des Etats Unis au droit du site



Vue du site dans l'axe de la rue Jules Ferry



Rue Cervantès à l'Ouest du site

Création d'une centralité

Cette unité foncière est actuellement desservie :

- A l'Est par la station de métro La Vache (ligne B), le site est situé en zone d'influence des stations TCSP (rayon de 600m autour de la station de métro).
- Par les lignes de bus 15 et 29.

Cette desserte en transport en commun va être renforcée par la création de la nouvelle station de la 3ème ligne de métro, « Fondeyre », qui verra le jour à l'intérieur du périmètre de l'OAP en partie Ouest du site.

Afin de répondre aux besoins du secteur, ce nouveau quartier accueillera également un groupe scolaire.

Au regard des équipements existants et futurs, la programmation à dominante d'habitat ainsi que la composition urbaine mettront en scène ce nouveau lieu de vie au cœur de la métropole.

D'autre part, un espace public sera aménagé autour de la nouvelle station de métro « Fondeyre » avec une animation à définir en rez-de-chaussée. Cet espace public sera prolongé autour du Groupe Scolaire et reliera les tissus habités alentours.

De plus, des commerces, cohérents avec l'offre commerciale existante sur le secteur, viendront compléter cette nouvelle centralité.

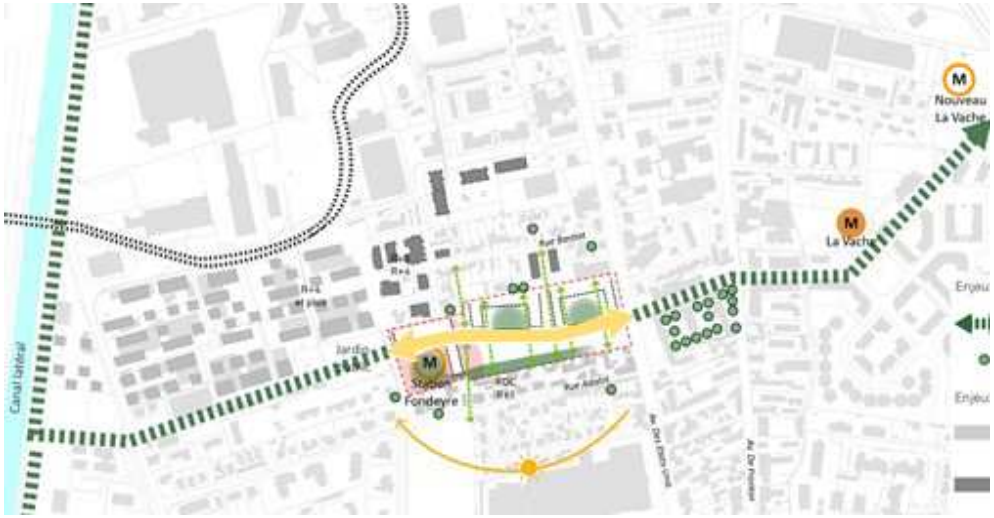


Figure 2 Enjeux urbains : une nouvelle connexion Est-Ouest

Maillage Est / Ouest

Dans l'aménagement du site, la végétalisation des espaces extérieurs permet de restaurer des **continuités végétales à grande échelle**, et d'apporter de la fraîcheur au quartier et des espaces d'usage qualitatifs pour les habitants. Il renforcera la qualité du cadre de vie pour les futurs habitants.

Le maillage Est/Ouest créé dans le cadre du projet permettra de mettre en réseau les parcs de proximité que sont :

- Le parc Cervantes qui participe aux espaces verts du quartier
- Le canal latéral à la Garonne
- Le jardin public du quartier de la Vache

Ainsi l'aménagement du site permettra de créer une continuité de la trame verte entre le canal latéral à la Garonne et le jardin public du quartier de la Vache, à travers ce futur quartier qui sera végétalisé et accueillera différents modes de déplacement.

Le parc Cervantes situé à proximité directe, participe aux espaces verts du quartier et sera raccroché à la trame végétale qui sera créée.
Le parvis de la station de métro sera quant à lui support de nouveaux usages et pôle de mobilités. Il sera végétalisé et s'inscrira en complémentarité de ce parc existant.

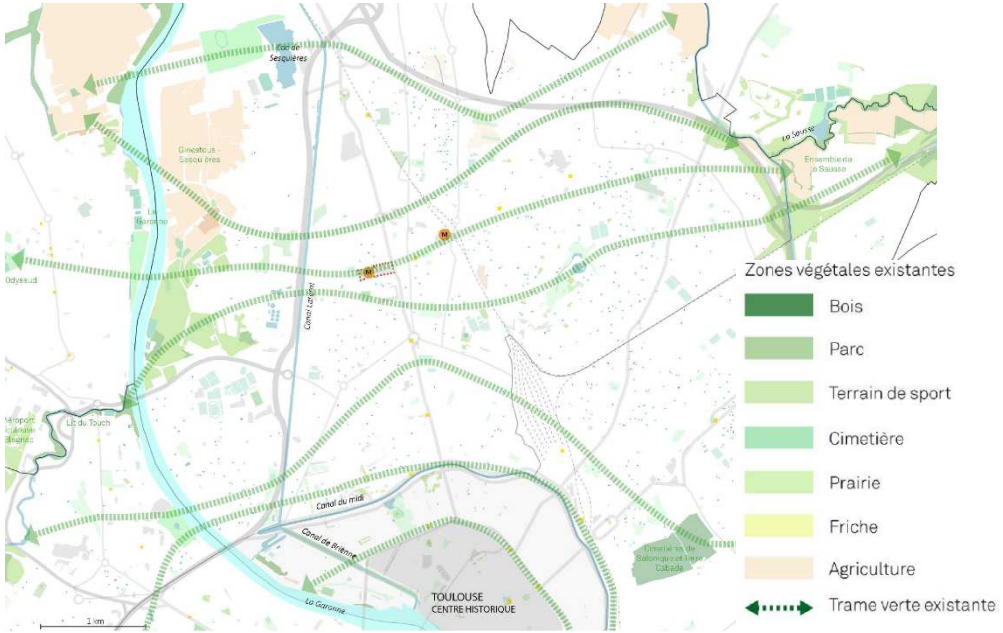


Figure 4 Trame paysagère à créer à l'échelle métropolitaine



Figure 5 Continuité végétale à restaurer à l'échelle du quartier

Maillage Est / Ouest

La trame viaire et l'hétérogénéité du tissu urbain du secteur de la Porte de Paris contraignent les déplacements en mode actif.
A l'échelle de ce nouveau quartier, il est nécessaire de retrouver un maillage interne permettant la desserte des nouveaux usages.

Cette nouvelle voie centrale sera support de modes doux piétons/cycles pour les habitants et usagers. Ainsi, une piste cyclable bidirectionnelle au nord, une bande plantée et un large trottoir de part et d'autre de la chaussée composent cette voie.

Elle assurera la desserte locale des nouvelles habitations et l'accès au Groupe Scolaire.

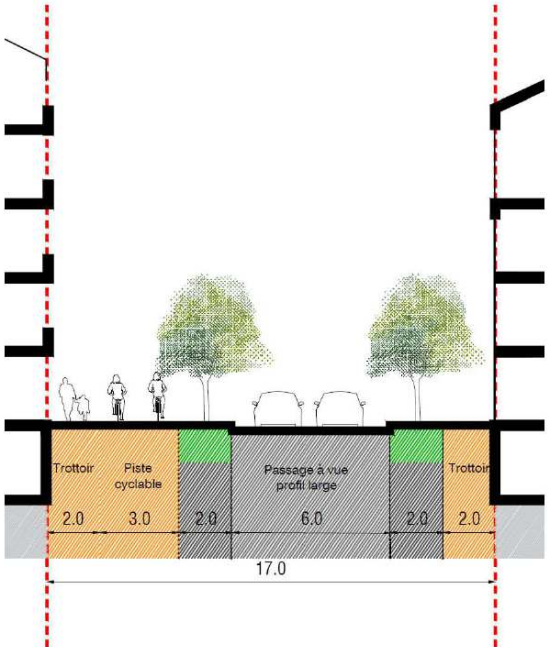


Figure 6 Coupe de principe sur la voie centrale – gabarit 17 m



Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Le projet prévoit la création d'environ 370 logements (+/- 10%) :
- Une station de la 3ème ligne de métro
- Des commerces et activités
- Un groupe scolaire
- Une résidence gérée
- Les typologies de logements sont variées :
    - des immeubles plus hauts s'implantent aux abords des espaces publics structurants (parvis et avenue des Etats-Unis)
    - des immeubles s'implantent de part et d'autre du groupe scolaire
    - en partie sud du site, à proximité du tissu résidentiel de maisons individuelles, le bâti prend la forme d'habitat intermédiaire de 3 étages au plus.
    - de grands logements privilégiant les familles
- Il respectera la diversité sociale définie dans le règlement du document d'urbanisme sur ce territoire
- Le projet participe à la démarche engagée par la collectivité consistant à proposer une résidence spécifique sur la part sociale à l'échelle de chacune des stations de la troisième ligne de métro. Ce sujet sera porté par les services de la Métropole et de la ville.
- Le projet pourra être réalisé au fur et à mesure des aménagements.

Traitement des espaces partagés

Les espaces extérieurs sont hiérarchisés, des espaces collectifs aux espaces intimes et privés :

- Les espaces partagés sont constitués par le parvis du métro et la voie centrale. La voie centrale, en double sens, favorise les mobilités douces par la présence de pistes cyclables séparées et de larges trottoirs arborés.
- Le parvis du métro en lien avec le groupe scolaire apparaît comme un lieu de convivialité. Il rassemble commerces, services et activités autour de la station de métro.
- Les jardins communs accessibles aux habitants des logements collectifs, traversés par des venelles, densément plantés et support d'usages
- Les jardins à usage privatifs, en continuité des rez-de-chaussée

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Les logements bénéficieront d'espaces extérieurs privatifs généreux
- Une architecture à échelle humaine sera proposée : dominante verticale des façades, différentes séquences au sein des bâtiments, toitures habitées, variation de l'épannelage
- L'architecture créée doit participer à la définition des espaces publics : implantation en limite d'espace public, vue sur les cœurs d'îlots végétalisés depuis la rue...

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- **secteur d'intensification faible : hauteur absolue 12m maximum**
- **secteur d'intensification moyenne : hauteur absolue 18m maximum**
- **secteur d'intensification forte : hauteur absolue 24 à 30m maximum**

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

Reconversion d'une friche industrielle

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

La trame verte et bleue

- La végétalisation 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

- La voie centrale sera une voie de desserte multi-modale.
- Les pistes cyclables séparées de la voirie et les larges trottoirs sécurisent et rendent confortables les déplacements au sein du quartier
- L'élargissement de l'espace public au droit de l'école constitue un espace d'attente protégé des circulations

Le confort climatique

- La composition des bâtiments au sein d'espaces végétalisés et plantés apporte la fraîcheur et l'ombre nécessaire au confort climatique
- Le gabarit et l'orientation des bâtiments sont prévus pour proposer des logements traversants ou bi-orientés favorisant le confort d'été et bénéficiant d'un apport naturel de chaleur et de lumière l'hiver.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- Accueil de la future gare de métro de la ligne 3
- Une piste cyclable bi-directionnelle est implantée le long de la voie centrale, au Nord.
- Les piétons bénéficient de larges trottoirs ombragés.

Déplacements modes actifs

- Les déplacements en modes actifs sont incités par la qualité des espaces publics, et le confort climatique des espaces extérieurs

Desserte des terrains par les voies

- L'axe central est une voie de desserte des logements et la desserte locale du groupe scolaire

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

