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 « Ramassiers »

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

RAMASSIERS

22 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulous Métropole ;
- dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocartie locale de Toulouse ;
- entre l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Nord et la halte ferroviaire de la ligne C « Ramassiers » au Sud.



Enjeux

- **Désenclaver et structurer le développement de ce territoire**
- **Conforter la centralité** en développant autour de la halte des Ramassiers un quartier mixte à dominante économique
- **Fixer les orientations permettant d'assurer les conditions de desserte** à travers la réalisation de la future Voie de Liaison des Ramassiers, le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Sud de la RN 124 et de la requalification des espaces publics du Nord de la halte des Ramassiers
- **Contribuer à l'amélioration du cadre de vie** en créant un nouvel espace vert structurant qui, articulé avec le projet d'infrastructure, permet de structurer l'entrée de ville
- **Proposer une offre tertiaire structurée** en accompagnement des zones d'activités et industrielles existantes, confortant l'implantation des activités existantes en lien avec le tissu de l'aéronautique
- **Intégrer une offre de logement** dans la continuité de celle existant sur Colomiers pour constituer un quartier de ville en lien avec le futur cours paysager
- **Assurer une dynamique de développement et de renouvellement urbains** afin d'éviter l'enclavement et maintenir une dynamique de développement sur ce bassin d'emploi structurant au niveau métropolitain

Objectifs

article L.151-7 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**

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de composition urbaine

- **Désenclavement et confortement des accès** en intégrant les projets d'infrastructures au développement urbain. Le principe de confortement depuis la RN 124 se traduit par les liaisons établies vers celle-ci et dont l'implantation sera précisée au travers des études d'infrastructures relatives à l'échangeur de la Fontaine Lumineuse
- **Elaboration d'une logique de cohérence urbanisme/transport** autour de la ligne C, du programme de la Voie de Liaison des Ramassiers et de l'intégration de la ligne Linéo. Assurer la desserte nord de la halte ferroviaire des Ramassiers.
- **Création d'un parc urbain qui constituera l'espace central.** Il offrira un ensemble de circulations douces, et surtout, il facilitera les échanges entre les différents programmes envisagés et la zone d'activité aéronautique.
- **Urbanisation dans la continuité des tissus existants** impliquant une dominante économique dans le prolongement de la zone d'activité existante, et une dominante d'habitat en limite de Colomiers, rue Jean Séguéla. Le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée précisera les conditions d'urbanisation de ce secteur.
- **Recherche de projet qualitatif et ambitieux** en façade de la RN 124 et dans le périmètre d'influence du pôle de développement aéronautique.
- **Aménagement de nouvelles voiries** dans une logique de maillage et de raccordement au réseau existant de part et d'autre de la Ligne C.
- **Traitement de l'entrée de ville aux abords de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse** qui constitue l'un des trois échangeurs autoroutiers du secteur. S'il a vocation à être complété en terme de raccordement à la rocade, le boulevard à créer vers Colomiers deviendra un lieu de passage à vocation de vitrine urbaine. L'ensemble des abords qualifiera la relation au futur cours paysager. Dans ce cadre, la requalification complète des espaces publics desservant le Nord de la halte ferroviaire est rendu indispensable.
- **Halte ferroviaire des Ramassiers :** créer une offre de logements dans la continuité de celle mise en œuvre au sud de la halte des Ramassiers de part et d'autre de l'échangeur Fontaine Lumineuse.

Vocations et typologies

- **Secteurs d'intensification faible : entre 0 et 8,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification moyenne : entre 0 et 15,5 mètres**
- **Secteurs d'intensification forte : entre 0 et 30 mètres**
- **Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine**, des formes urbaines plus compactes sont privilégiées.

MIXITE FONCTIONNELLE :

- **Le principe de mixité fonctionnelle s'étend à l'ensemble du périmètre de l'opération d'aménagement** dont l'implantation s'articule autour du projet de cours paysager et de la Voie de Liaison des Ramassiers. Les projets devront s'inscrire en compatibilité avec l'échelle du projet d'ensemble, avec création d'îlots de bureaux, d'habitat et de services qui constituent la dominante économique. Les activités artisanales classiques sont proscrites au droit du futur cours paysager et dans le secteur d'habitat en limite de Colomiers.

ECONOMIQUE :

- **Les implantations de bureaux se localisent autour de l'infrastructure de la Voie de Liaison des Ramassiers. L'implantation de commerces et services est privilégiée à proximité des bureaux** au regard des seuls besoins générés par l'opération. Ce secteur n'a pas vocation commerciale autre que celle d'une centralité de quartier. Les activités commerciales sont intégrées de façon préférentielle dans les programmes de bureaux. Il n'y pas d'activités commerciales dédiées.

HABITAT :

- En correspondance avec ces orientations, une zone d'intensification forte est créée sur le secteur de mixité fonctionnelle côté Ouest de l'OAP. Les opérations à majorité d'habitat collectif et intermédiaire constituent la dominante de ce secteur. Sur le secteur à vocation d'habitat d'intensification moyenne, les typologies intermédiaires et les petits collectifs constituent la dominante. Très ponctuellement, certaines émergences seront admises au regard des orientations générales issues des documents du plan de masse de la ZAC.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- Sur l'actuel hameau de Fleurance, l'enjeu consiste à assurer la desserte Nord de la halte ferroviaire. Un projet global de renouvellement urbain est ainsi porté au travers de la ZAC impliquant la démolition du hameau. Le Sud de la halte ferroviaire, de part et d'autre de Fontaine Lumineuse, a pour objectif de développer un projet mixte et de contribuer à la réalisation de logement sociaux, en développant des programmes diversifiés d'habitat collectif mais aussi plus individuel, afin de participer au projet de relogement du hameau de Fleurance.
- Au sein des lots privés à destination d'habitat, 25% ou plus d'espaces verts de pleine terre seront demandés

SERVICE PUBLIC :

Un équipement structurant dépassant le rayonnement et l'influence du quartier peut être admis, dès lors qu'il est compatible avec les autres principes et conditions d'aménagement du plan masse de la Zone d'Aménagement Concertée.

Orientations programmatiques

PROGRAMME PREVISIONNEL ESTIMATIF :

- **Création d'une offre de bureau structurée et attractive** au plus prêt du bassin d'activité aéronautique du secteur.
- Volonté d'une **mixité programmatique**: intermédiaire, collectif pour le secteur à vocation d'habitat.
- Dans le secteur à dominante économique et dans le périmètre de sursis à statuer de « la Fontaine Lumineuse », les nouvelles implantations classiques à vocations artisanales ou commerciales sont interdites, à l'exception de celles existantes ou compatibles avec le plan d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée.

STATIONNEMENT :

- **Tous les parkings de surface seront à traiter comme des parkings urbains avec plantations d'arbres.** La réalisation de parkings en ouvrage ou enterrés constitue la dominante en matière d'offre de stationnement pour les lots à destination tertiaire.
- **Des équipements tels que les parkings silos ou autres dispositifs peuvent être réalisés au sein de l'opération**, en particulier pour les opérations privées de bureau.

RAMASSIERS

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- Les liaisons et les espaces partagés favorisent dans leur ensemble :

  - l'animation de la centralité du parc urbain en permettant les circulations et les échanges entre la halte ferroviaire et le pôle aéronautique.

  - la rationalisation et l'optimisation des espaces de stationnement en créant une offre autour des nouvelles voies.

- Le projet urbain s'articule autour de la réalisation de la structuration du Nord de la halte ferroviaire. La mise en œuvre d'une voie de bouclage est rendue nécessaire pour éviter l'aboutissement en impasse. Un espace public sous la forme d'un parvis est à créer en accompagnement.

- Le parc urbain central du secteur des Ramassiers est un élément structurant du territoire. La création d'espaces verts y est privilégiée. Des aménagements ou des constructions d'impact modéré liés aux déplacements, aux loisirs et aux équipements publics en lien avec l'animation de cet espace y sont possibles. Le parc urbain devra s'étendre de manière à intégrer les infrastructures routières indispensables à l'aménagement de ce secteur.

- La structuration d'un parvis au Nord de la halte ferroviaire est rendue nécessaire afin de favoriser l'accessibilité à cette halte ferroviaire et de la sécuriser. Son gabarit est de nature à impacter les terrains privés limitrophes, et en particulier le hameau de Fleurance. Une démarche spécifique de renouvellement urbain est à engager en ce sens.

Orientations paysagères

- **Le parc central linéaire unifie et organise l'ensemble du projet.** D'une surface d'au moins 1 hectare, il est le support d'aménagements liés aux ensembles publics tels que le stockage des eaux pluviales, les circulations modes doux… L'ensemble compose une séquence paysagère qui ponctue les pieds de coteaux. Le cours paysager permettra de préserver une partie des espaces ouverts préexistants, et sera le support d'espaces publics répondant aux usages de l'urbanisation. Une partie de cet espace public sera réalisé après démolition de l'actuel hameau de Fleurance.

- **Il sera recherché la création d'un cadre végétal depuis la RN 124 vers le cours paysager.** Ceci permettra notamment de maintenir la perspective visuelle et paysagère vers la halte ferroviaire depuis l'axe central du parc.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voirie :

- **Le schéma d'ensemble identifie la globalité des projets portés par Toulouse Métropole**, et principalement :
  - **la réalisation de la Voie de Liaison des Ramassiers dans sa complétude**, l'insertion d'un transport en commun, l'ajustement de la voie de desserte située à l'Ouest afin d'implanter un parc public au centre du projet
  - **le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse**, avec reconfiguration du carrefour Escola en limite Nord du parc urbain
  - **la requalification et la création d'une voie de desserte au Nord de la halte des Ramassiers**
- **La Voie de Liaison des Ramassiers ainsi que le parc central sont le support de liaisons** depuis la halte des Ramassiers vers la zone d'activités de part et d'autre de la RN 124.
- **Les giratoires existants sont requalifiés afin de conforter la desserte de la rocade.** Un accès secondaire est créé depuis la rue Jean Ségéula afin de desservir une nouvelle zone d'habitat.

Réseaux :

- **L'assainissement alternatif aérien** privilégie une implantation dans le parc avec noues et bassins d'orage avant renvoi vers le réseau existant.

Déplacements

Le projet s'inscrit dans une programmation d'équipements et de réseaux structurants à l'échelle métropolitaine visant à désenclaver le secteur et créer un nouveau maillage entre Colomiers et Toulouse.

- **L'échangeur de la Fontaine Lumineuse** doit permettre de rétablir et accompagner le développement de cette zone en assurant au travers du projet de territoire un accès à la RN 124.
- **La réalisation de la ligne LINEO au Nord de la Zone d'Aménagement Concertée** participe à l'amélioration du système de transport en commun existant.
- **La réalisation du TCSP Voie de Liaison des Ramassiers**, avec rabattement vers la halte des Ramassiers, permet d'assurer la desserte et le désenclavement du secteur.
- **Les circulation au sein du futur parc** viennent compléter et qualifier ces aménagements.
- **Les études actualisées liées à la réalisation de la voie de liaison des Ramassiers et le confortement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse** sans obérer la création d'un cours paysager, impliquent la modification des servitudes qui y sont liées.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

PRINCIPES DES VOCATIONS À CONFORTER OU À CRÉER

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public
- Secteur de mixité fonctionnelle

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

- Composition de façades urbaines
- Principe d 'intensification différenciée

PRINCIPES DES ESPACES À CONFORTER OU À CRÉER

principes de traitement des interfaces

- Accès
- Continuité de liaison
- Carrefour

principes de dessertes

- Liaison et/ou desserte
- Liaison mode doux
- Ligne et station de transports en commun en site propre

principes de traitement des espaces partagés

- Espace à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, de sports et/ou de détente
- Parking

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

- Elément bâti d'intérêt patrimonial
- Espace bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable
- Alignement d'arbres remarquables
- Espace naturel ou paysager
- Perspectives paysagères

