Plan Local d'Urbanisme



Toulouse

Quartier Guilhermy - Projet de construction d'un gymnase

Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 10/04/2025

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

3B – OAP de type aménagement

- OAP « Guilhermy »

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

GUILHERMY

107 hectares



Situation

Le projet est situé :

- dans le pôle 6 de Toulouse Métropole ;
- dans les secteurs de démocratie locale 6.2 « Pradettes – Lardenne – Basso Cambo » et 6.4 « Saint-Simon » au sud-ouest de la ville de Toulouse ;
- dans le périmètre d'influence du futur transport en commun en site propre « Voie du Canal Saint-Martory » (VCSM) ;
- à proximité du quartier Saint-Simon et des communes de Tournefeuille et Cugnaux.



Enjeux

- **Définir des principes de composition urbaine** dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble
- **Encadrer les conditions de développement et les vocations du secteur**
- **Accompagnement urbain autour de la plateforme bus de la Voie du Canal Saint-Martory**
- **Permettre la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée**
- **Répondre aux besoins de renforcement des équipements et espaces publics**
- **Intégration des projets d'infrastructure aux quartiers existants**
- **Désenclavement du quartier**

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

- **Un quartier mixte :** La création d'un quartier mixte est privilégiée. Il s'agit tout d'abord de conforter la vocation résidentielle du secteur de Guilhermy. Dans le périmètre proche du futur transport en commun en site propre, il est privilégié une logique de renouvellement urbain et de diversification des formes urbaines, en particulier autour de la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire et de la voie bde desserte qui lui est liée. A dominante habitat, ce secteur pourra accueillir au moins un équipement public, des commerces de proximité et des services. Par ailleurs, il convient de pouvoir conforter la dominante économique déjà partiellement constituée le long de la rocade Arc en ciel (boulevard Eisenhower).
- **Equipements publics, activités :** Equipements à créer : le projet devra permettre l'implantation d'équipements publics rendus nécessaires pour l'accueil de futurs habitants mais aussi pour satisfaire les besoins des populations actuelles du quartier Guilhermy et Saint Simon. L'OAP identifie les secteurs pour la réalisation d'équipement publics. D'autres équipements dont l'implantation peut être intégrée à des bâtiments à usage d'habitat ou économiques peuvent être réalisés.
- **Equipements existants :** Il s'agit aussi de définir des orientations concernant la desserte de la base de loisirs de la Ramée depuis Eisenhower. L'accessibilité de cet équipement communautaire structurant à l'échelle de l'agglomération doit être confortée et qualifiée. Il s'agit aussi de préciser les conditions d'implantation d'un nouvel équipement à terme sur ce secteur.
- **Principes patrimoniaux et paysagers :** Sur un territoire qui connaît une dynamique de développement et d'urbanisation soutenue, il s'agit de proposer une alternative à la densification urbaine à travers la mise en place d'une structure paysagère pérenne qui définisse des principes de développement et de composition urbaine de Guilhermy. Les pourtours de l'infrastructure de transports en commun sont le support de la création d'une nouvelle trame paysagère. Cet espace ouvert pourra être le support d'aménagements légers. L'ensemble de ces programmations doit permettre de maintenir l'identité de faubourg le long du chemin de Guilhermy. Enfin le long de la rocade Arc en ciel, il convient de préserver des terrains afin d'y encadrer la constructibilité, notamment autour de la future infrastructure VCSM, et d'éviter un front urbain bâti continu. Un schéma directeur réalisé par la communauté urbaine précisera ces principes d'aménagement, leur qualification gabarits et nature (publics, privés…).

Principes de composition urbaine

- **Maillage** : le maillage ainsi que les conditions de desserte doivent être confortés préalablement à l'engagement ou à la poursuite de l'urbanisation du secteur Guilhermy. Les voies à conforter ou à créer sont :
  - soit repérées par le présent schéma de l'OAP en identifiant les voiries à réaliser ou à conforter
  - soit par l'institution d'outils réglementaires de type « emplacement réservé » ou « servitude pour voirie. Le désenclavement du secteur, grâce à la création d'une voie depuis le chemin de Guilhermy et la servitude qui lui est liée, est un préalable à l'urbanisation de ce secteur car représentant l'une des composantes majeures du projet. Le positionnement de cette voie impactera le moins possible les parcelles privées limitrophes sur lesquelles un habitat de type individuel groupé et intermédiaire est privilégié. Il est souhaitable que l'urbanisation de ce sous-secteur intervienne après celui des parcelles de l'impasse Las Brugues dont le désenclavement est prioritaire du fait de la réalisation d'équipements publics.
  - Afin de ne pas augmenter les conflits d'usages sur la route de St Simon, certains accès identifiés initialement sont supprimés. Le chemin de Licard et surtout Guilhermy ont vocation à assurer la desserte du secteur.

Principes de composition urbaine

- **Principes de traitement des espaces partagés :** La création d'espaces publics est un enjeu important de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'identification de trames vertes au sein de l'OAP constitue un des éléments de composition du projet. Elles permettent l'implantation d'aménagements publics à l'échelle du quartier. Elles sont associées à la requalification de voies anciennes ou nouvelles pour caractériser les espaces publics.
- **La création d'un nouvel espace à dominante piétonne en lien avec le groupe scolaire** est à réaliser depuis le chemin de Guilhermy, l'impasse de Las Brugues étant insuffisante dans son dimensionnement actuel.
- **La création de voiries et réseaux est rendue nécessaire pour le développement urbain du secteur,** répondre au déficit d'équipements existants et favoriser l'accès modes doux aux équipements publics et aux transports en commun.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Vocations et typologies

- **Principe d'intensité faible : de 0 m à 12.50 m environ**
- **Principe d'intensité moyenne : de 0 m à 18.50 m environ**
- **Principe d'intensité forte : de 0 m à 25 m environ**

- **Dans le cadre d'une démarche de développement durable et de qualité urbaine**, des formes urbaines plus diverses et plus compactes sont à privilégier. L'offre de logement sera diversifiée. Le logement intermédiaire et les petits collectifs constitueront la typologie dominante. La réalisation d'habitat groupé ou en bandes est rendue possible et souhaitée sur certains secteurs. A Las Brugues, à proximité du TCSP, des logements collectifs sont privilégiés.
- **Dans une logique de projet d'éco quartier**, des dispositifs techniques liés à cette démarche pourront être réalisés dès lors qu'ils participent d'une démarche de labellisation à l'échelle du bâtiment ou éventuellement pour des opérations à l'échelle du quartier. Les hauteurs de ce cœur de projet seront comprises entre 0 mètre et 18,50 mètres environ.
- **Sur le secteur à dominante économique**, les hauteurs pourront varier de 0 mètre à 25 mètres environ.
- Sur **le secteur de la porte d'entrée de la Ramée** et/ ou de l'espace à dominante économique, 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 de la zone.

Orientations programmatiques

Programme prévisionnel estimatif :

- Une diversité de logements (privés, sociaux, location, accession) et de typologies sera recherchée.
- Une production tertiaire de certaines activités et services d'environ 10 ha.
- Au moins un groupe scolaire, et un autre équipement à terme.
- Une voie nouvelle permettant le désenclavement de la partie sud de l'OAP Guilhermy, et prolongeant l'impasse Deloume et la rue Simone Signoret avec un débouché sur le chemin de Licard.
- Une extension de l'emprise de l'OAP dans son angle Nord-Ouest permettra de développer et qualifier l'entrée vers la base de loisirs de la Ramée et le golf.
- Un confortement de la vocation d'habitat dans le secteur compris entre l'impasse de Guilhermy et le chemin de Guilhermy devra permettre d'éviter le développement et l'implantation d'activités devant trouver une localisation préférentielle autour de l'avenue du Général Eisenhower.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Principes de traitement des espaces partagés

- **Les voies actuelles doivent être localement requalifiées mais aussi complétées** par la réalisation de voies nouvelles afin de permettre la desserte des secteurs résidentiels existants et à venir. C'est le cas de l'impasse Harchenko depuis le chemin de Guilhermy ou encore la desserte nouvelle de la rue Simone Signoret et Tino Rossi depuis le chemin de Licard. Concernant les secteurs d'urbanisation futurs actuellement non desservis, il est donc programmé de réaliser des voiries de desserte adaptées. Ces voies ont vocation à desservir principalement les futurs secteurs d'habitat. Elles n'ont pas de fonction de transit au-delà du quartier. Parmi ces voies nouvelles, la création du prolongement de l'impasse Las Brugues vers le chemin de Guilhermy est rendue nécessaire. La réalisation de cette voie sera réalisée en cohérence avec le projet de bus en site propre dans une logique de compacité des infrastructures. En liaison avec celle-ci, un nouvel accès est programmé vers le giratoire existant de la VCSM. Son implantation et son emprise seront définies ultérieurement afin de ne pas impacter directement les bâtiments des activités économiques existantes, et de ne pas obérer leur maintien sur site.

  Il convient de souligner que le projet de réalisation de la voirie VCSM du Conseil Général, dans son traitement et son insertion actuelle, ne constitue pas une voirie de desserte du secteur de Guilhermy. La réalisation d'une infrastructure à terme en tant que liaison entre Cugnaux et Toulouse doit être préservée, et est intégrée dans l'OAP sur les bases du dossier. L'OAP permet d'identifier à ce stade les enjeux de maillage nécessaires à la réalisation de cette voie vers le boulevard Eisenhower, mais à moyen terme. Des évolutions seront possibles et un principe de réservation sera à définir sur ce secteur dans le cadre de la réalisation du schéma d'aménagement.

Orientations paysagères

- **Le canal Saint-Martory sera préservé et mis en valeur** en limitant toute possibilité de construction de bâtiment ou d'aménagement entraînant une forte minéralisation des sols ou touchant aux espaces de pleine terre. Des interventions visant à conforter la trame paysagère par des plantations sont admises dans le cadre du plan d'aménagement d'ensemble.
- **Les formes urbaines, à proximité du chemin de Guilhermy, devront participer au maintien d'une trame de faubourg**, particulière à ce secteur, et constituant son identité. La constructibilité sera encadrée. Un paysagement ou un maintien des espaces verts est souhaité. Le canalet du ruisseau le long du chemin de Guilhermy doit être protégé : il peut faire uniquement l'objet d'aménagements ponctuels visant à conforter les espaces publics et/ou les plantations. Sa fonction hydraulique est à maintenir.
- **La porte d'entrée de la base de loisirs de la Ramée est qualifiée en maintenant une trame verte** où seule sera admise la réalisation d'équipements rendus nécessaires à la réalisation d'un équipement public. Des perméabilités visuelles sont à maintenir dans tous les cas.
- **Un projet d'ensemble « plan paysager » devra être réalisé sur l'ensemble des terrains destinés à être urbanisés** afin d'en souligner la cohérence d'ensemble. Les alignements d'arbres remarquables intégrés au projet d'ensemble seront préservés.
- **La trame bocagère identifiée (secteur de Las Brugues) est à maintenir ou à reconstituer**. Tout impact direct ou indirect devra faire l'objet d'un plan paysager de détail précisant l'impact éventuel et les mesures compensatoires prévues.
- Les éléments relatifs au patrimoine bâti sont à préserver localement. Le classement en Elément Bâti Protégé (EBP) de la Demeure de Guilhermy fait partie intégrante du projet de l'OAP. Ainsi, les éléments bâtis et les espaces environnants et plantés sont à préserver pour cet ensemble situé impasse des Réfractaires et Maquisards.

Principes et conditions d'aménagement de la zone

Réseaux

Voirie :

- De façon générale, **les voies en impasse seront évitées** de façon à limiter les enclavements. Un schéma d'ensemble sera réalisé. L'exécution des voiries peut être phasée.
- L'OAP intègre l'insertion de la VCSM voie routière, à savoir une voirie routière qui traverse mais ne dessert pas le futur quartier Guihermy.
- Dans un souci de cohérence de forme urbaine et de fonctionnement, **il est envisagé que certaines voiries existantes soient ponctuellement reconfigurées** afin de répondre aux nouvelles exigences de déplacement, en complément de celles mentionnées précédemment. Ponctuellement pour renforcer et mailler les voiries et/ou réseaux, des initiatives pourront être engagées par la collectivité.
- La création de carrefours d'accès en compatibilité avec le projet VCSM est rendue possible.
- **Une future voie de liaison prolongeant les voies Deloume et Simone Signoret est programmée** afin de désenclaver la partie sud de l'OAP Guilhermy. A ces fins, l'ensemble des parcelles situées à la fois entre la route de Saint-Simon, le rue Simone Signoret et le chemin de Licard et en continuité immédiate de la servitude permettant la création de ladite voie, sont à considérer comme non desservies en l'état. La réalisation d'une voie nouvelle de desserte est une condition à la réalisation de l'aménagement de la partie sud de l'OAP Guilhermy.

Réseaux :

- **Le développement et le maillage du réseau existant** constituent un des éléments nécessaires à la réalisation d'un projet urbain sur ce secteur. Les réseaux liés aux technologies de l'information et de la communication devront être confortés, en particulier sur le secteur à dominante économique.
- **Des équipements spécifiques sont envisagés** en accompagnement du développement urbain. Les réseaux participants d'une démarche éco quartier (énergie, cycle de l'eau) peuvent être admis dès lors qu'ils participent du développement des besoins du quartier.

Déplacements

- **L'accès modes doux vers la plateforme bus et les arrêts de transport en commun est privilégié,** notamment pour atteindre les arrêts de bus en site propre et la voie cyclable qui fait partie intégrante de cette infrastructure. Au sein du périmètre de l'OAP, les voies modes doux viennent compléter et faciliter les circulations entre les différents secteurs de l'OAP, en particulier pour assurer une meilleure desserte du groupe scolaire.

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

