

PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2019



PLUi-H approuvé par délibération du Conseil de la Métropole du 11/04/2019

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B – OAP dans chaque commune

5B7 - OAP Blagnac

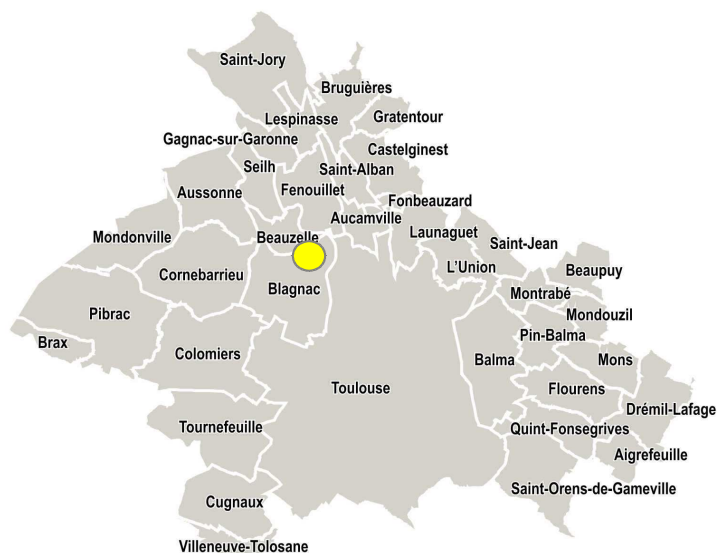
Sommaire

5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5B – OAP dans chaque commune

5B7 - OAP Blagnac

- Andromède
- Bûches - Pasteur



Situation

53 ha

Le territoire de l'OAP correspond au périmètre de la phase 3 de la Zone d'Aménagement Concertée Andromède. Il est délimité par :

- ▶ Au nord, la ville de Beauzelle, au sud, l'établissement scolaire privé du Ferradou et les coteaux boisés,
- ▶ A l'est les coteaux boisés, le ruisseau du Riou et la plaine des Quinze Sols
- ▶ A l'ouest, les phases 1 et 2 urbanisées de la ZAC Andromède, intégrant notamment à proximité immédiate un parc (la coulée verte) et un groupe scolaire le long du boulevard Persée.

Objectifs généraux

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

- mettre en valeur l'environnement
- mettre en valeur le paysage
- 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



Photo aérienne 2015

Enjeux et objectifs du projet

Reconnue d'utilité publique par arrêté préfectoral du 22 février 2002, la ZAC Andromède se développe depuis plus de 10 ans sur plus de 200 ha. Afin d'intégrer les enjeux actualisés du quartier, le plan masse initial de la ZAC a nécessité des adaptations.

Dans la continuité de la phase 1 de l'opération aujourd'hui achevée sur Blagnac et de la phase 2 en cours de réalisation sur Beauzelle, la phase 3 est un vaste espace ouvert qui bénéficie des divers équipements publics situés à proximité immédiate. La présente OAP fixe le cadre de son développement.

Assurer l'insertion urbaine et paysagère du quartier

- intégration de la structure paysagère

Espace agricole très ouvert, le site comprend deux éléments paysagers structurants : l'ancienne terrasse de la Garonne et les boisements qui y sont liés. Ils seront donc préservés, restaurés et/ou développés.

Localement, la bâtisse du Ferradou sera préservée et mise en valeur, tout comme l'ancien corps de ferme selon un diagnostic de la structure à réaliser, même si il ne constitue pas un élément patrimonial protégé.

- intégration de l'urbanisation existante

Le projet urbain devra traiter les enjeux de mitoyenneté avec le tissu pavillonnaire limitrophe de Beauzelle, sans pour autant déconnecter les deux quartiers. Il devra également intégrer et conforter le développement de l'établissement scolaire privé du Ferradou.

Conforter la vocation d'habitat et le caractère résidentiel du secteur, tout en proposant un développement alternatif au lotissement pavillonnaire

Conformément aux orientations programmatiques de la ZAC, de par sa situation, ce secteur a une vocation à large dominante d'habitat. Les autres destinations seront limitées et liées au confortement des services et équipements existants.

La composition urbaine vise à mettre en œuvre un développement alternatif à la maison individuelle en lotissement. Dans une logique de maîtrise de la consommation foncière et de création d'espaces privés ou publics, libres de toute construction, une certaine densité est donc recherchée.

La diversification et l'articulation des formes urbaines doit cependant permettre de donner à voir et concilier plusieurs typologies de logements individuels, intermédiaires et collectifs. La relation entre les bâtiments et les espaces ouverts est traitée de sorte à créer une ambiance urbaine résidentielle.

L'interface du seuil de l'habitation avec la rue permet un adressage simple et une limite claire et qualitative entre l'espace public et l'espace privé. Les façades principales sont préférentiellement orientées vers l'espace public.

S'appuyer sur les voies existantes, pour rationaliser les déplacements

La voie de transit 902 dessert le nouveau quartier depuis l'échangeur Aéroconstellation, principal point d'entrée de la ZAC. Les voies de dessertes principales ont été réalisées et traversent déjà le quartier Andromède : route de Grenade et avenue George Sand.

La phase 3 sera constituée de dessertes locales mettant en lien le quartier Andromède avec les quartiers existants sur Beauzelle et Blagnac. Il n'y aura pas lieu de créer de nouvelles infrastructures primaires structurantes pour les besoins de l'opération d'aménagement. Les échanges, notamment modes doux, avec la plaine des Quinze Sols seront à conforter.

Les voies publiques de desserte locale seront rationalisées afin de ne pas multiplier les linéaires de voiries et les itinéraires, ni générer un quartier où la place de la voiture sera généralisée tant dans les flux que dans le stock (gestion et intégration du stationnement). La volonté est de développer pour chacun des projets de construction un quartier à circulation maîtrisée où la place de la voiture est intégrée.

Assurer la continuité de la coulée verte

Composante de la trame verte du territoire métropolitain, la coulée verte doit se comprendre dans un contexte plus vaste que la ZAC. Afin de relier la plaine maraîchère des Quinze Sols jusqu'au site d'Aéroconstellation, elle s'étend sur 3 km à l'intérieur de la ZAC. Dans sa forme actuelle, elle s'organise principalement sur les phases 1 et 2, autour de trois cours (Pinot, Barricou, Coinays) qui constituent de vastes espaces publics urbains structurants. Dans le cadre de la phase 3, cette continuité doit être assurée. La répartition, la forme et le rythme des espaces verts et entités paysagères qui la composent doivent permettre de structurer le secteur, en lien avec les entités naturelles et paysagères alentours existantes et/ou à créer.

De façon générale, l'ensemble des espaces verts, tant privés que publics, qui composent notamment la coulée verte, doit participer à l'instauration d'une ambiance résidentielle. La mise en relation paysagère et fonctionnelle de ces espaces avec l'habitat est à privilégier.

Mixité fonctionnelle et sociale

Éléments de programmation du projet :

- ▶ Logements : ils constituent la large dominante du projet. Ils se développent sur l'ensemble du périmètre de la phase 3 d'Andromède.
- ▶ Équipements publics ou d'intérêt public : divers équipements existants à proximité profitent directement au secteur. Une offre d'équipements complémentaires pourra être programmée.
- ▶ Commerces et services : il n'est pas envisagé de polarité commerciale importante. Des services liés au quartier ou commerces d'immédiate proximité peuvent toutefois être développés.
- ▶ Activités économiques : l'implantation de nouvelles activités économiques de type zone artisanale, logistique ne sont pas en adéquation avec le programme de l'opération d'aménagement.
- ▶ Activités agricoles : celles liées directement ou indirectement à des fonctions agricoles peuvent être présentes, en particulier lorsqu'elles s'inscrivent en relation avec le projet d'ensemble et la vocation résidentielle, tels que des jardins partagés.

Traitement des espaces partagés

- ▶ Pour chaque lot, les conditions de réalisation des espaces communs privés sont précisées dans le cahier des charges de prescriptions architecturales de la ZAC. Ces prescriptions visent notamment à éviter la réalisation d'espaces relevant d'un registre routier.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Développer des principes de qualité architecturale visant à développer au mieux la qualité d'usage des logements

L'ensemble des typologies de logements – individuels, intermédiaires et collectifs – pourront être développées sur l'ensemble de la phase 3.

Les cahiers de prescriptions de la ZAC précisent les orientations pour chacun des lots qui sont adaptées aux enjeux programmatiques, architecturaux et enjeux spécifiques de développement durable pour chaque projet développé sur la phase 3.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- ▶ Secteur d'intensification moyenne : la hauteur n'est pas réglementée.

Pour autant, le plan masse d'ensemble de l'opération d'aménagement ainsi que le programme de l'opération d'aménagement de la phase 3 définissent et encadrent les possibilités constructives. La programmation est déclinée par lot permettant des variations de hauteurs et d'implantation. **Le cahier des charges de la ZAC spécifique à chaque lot précise et encadre ces conditions.**

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ Les chênaies et autres plantations boisées constituent un élément à préserver.
- ▶ La préservation des vieux chênes qui ponctuent le centre du secteur sera à privilégier.
- ▶ L'établissement scolaire du Ferradou dans ses évolutions et recompositions préservera les éléments patrimoniaux et paysagers présents sur site.

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- ▶ Le projet prendra appui sur la trame verte et bleue existante sur ce secteur.
- ▶ Le site est bordé par deux corridors écologiques terrestres, tous deux associés au ruisseau Le Riou, qui est un corridor bleu. Ces corridors boisés, identifiés comme réservoirs de biodiversité d'intérêt local, sont à préserver.
- ▶ Le fossé mère, au nord, n'est pas constructible et sera partie intégrante du projet.
- ▶ Le prolongement de la coulée verte vers les Quinze Sols constitue un des fondamentaux du projet. Son implantation et son dimensionnement sont définis dans le plan masse d'ensemble. Afin de garantir le caractère naturel de ce nouveau corridor et d'assurer sa fonctionnalité en tant que continuité écologique, sa largeur sera de 50 mètres minimum.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ La requalification de voirie doit permettre de conforter la desserte du site par les lignes de bus.
- ▶ L'organisation du plan masse d'ensemble permet un rabattement et la meilleure desserte tous modes vers les transports en commun et la ligne de tramway en particulier.

Déplacements modes actifs

- ▶ Le schéma de circulation s'appuie sur un certain nombre d'usages existants (liaison Quinze Sols Riou, accès parc de la ZAC) à intégrer au projet de quartier. Des liens spécifiques vers les quartiers existants seront à développer ou ne pas obérer afin d'éviter l'enclavement de ce secteur, en particulier dans sa relation aux quartiers existants de Beauzelle et Blagnac.

Desserte des terrains par les voies

- ▶ Compléter le réseau constitué.
- ▶ L'ensemble des voies existantes constituent la desserte principale de la phase 3. Il s'agit de ne pas multiplier la création des voies de desserte mais plutôt de mailler correctement et au mieux ces voiries. Ceci afin de supporter le trafic induit par le projet. Les voies principales devront permettre d'accueillir le niveau de trafic à terme et une desserte en transports en commun. Les voies en impasse ou sens unique sont à éviter.
- ▶ Dans une continuité du projet initial de la ZAC, les carrefours giratoires seront limités et associés aux seules voies primaires.
- ▶ La trame et la hiérarchisation des voiries, y compris les principes de desserte des lots privatifs, sont définis dans le plan masse d'ensemble de l'opération d'aménagement.
- ▶ Les dispositifs techniques particuliers associés tels que les noues et ouvrages hydrauliques ouverts sont possibles dès lors qu'ils sont en compatibilité avec le fonctionnement hydraulique de l'ensemble du projet. Les ouvrages hydrauliques devront être intégrés aux aménagements et peuvent avoir divers usages.

Stationnement

- ▶ Un stationnement public sera assuré sur voirie publique. Pour les équipements recevant du public comme l'établissement scolaire du Ferradou, le projet devra intégrer les enjeux de confortement et de sécurisation au sein de leur emprise.

- ▶ Au sein des opérations privées, l'intégration du stationnement représente un enjeu très important de la qualité urbaine du quartier :

Le stationnement est majoritairement réalisé en parkings souterrains dans une logique de limitation de l'impact sur la qualité d'usage interne aux lots. L'organisation générale de ces parkings se voudra fonctionnelle et organisée de façon unitaire au sein du lot. Les parkings en surface seront à justifier. Il font l'objet d'un effort d'intégration paysager. Une couverture des stationnements extérieurs est préconisée.

La disposition de stationnements en rez de chaussée peut être réalisée dans une logique d'économie globale du projet. L'enveloppe de ces espaces fera l'objet d'un soin particulier. Un travail est demandé sur des matériaux pérennes alliant des questions techniques (ventilation naturelle, dispositif anti-intrusion), à des questions esthétiques (intégration au dessin général de la façade).

Les parkings semi-enterrés ne sont pas pour autant proscrits, notamment pour les petits collectifs ou dans une logique globale de projet.

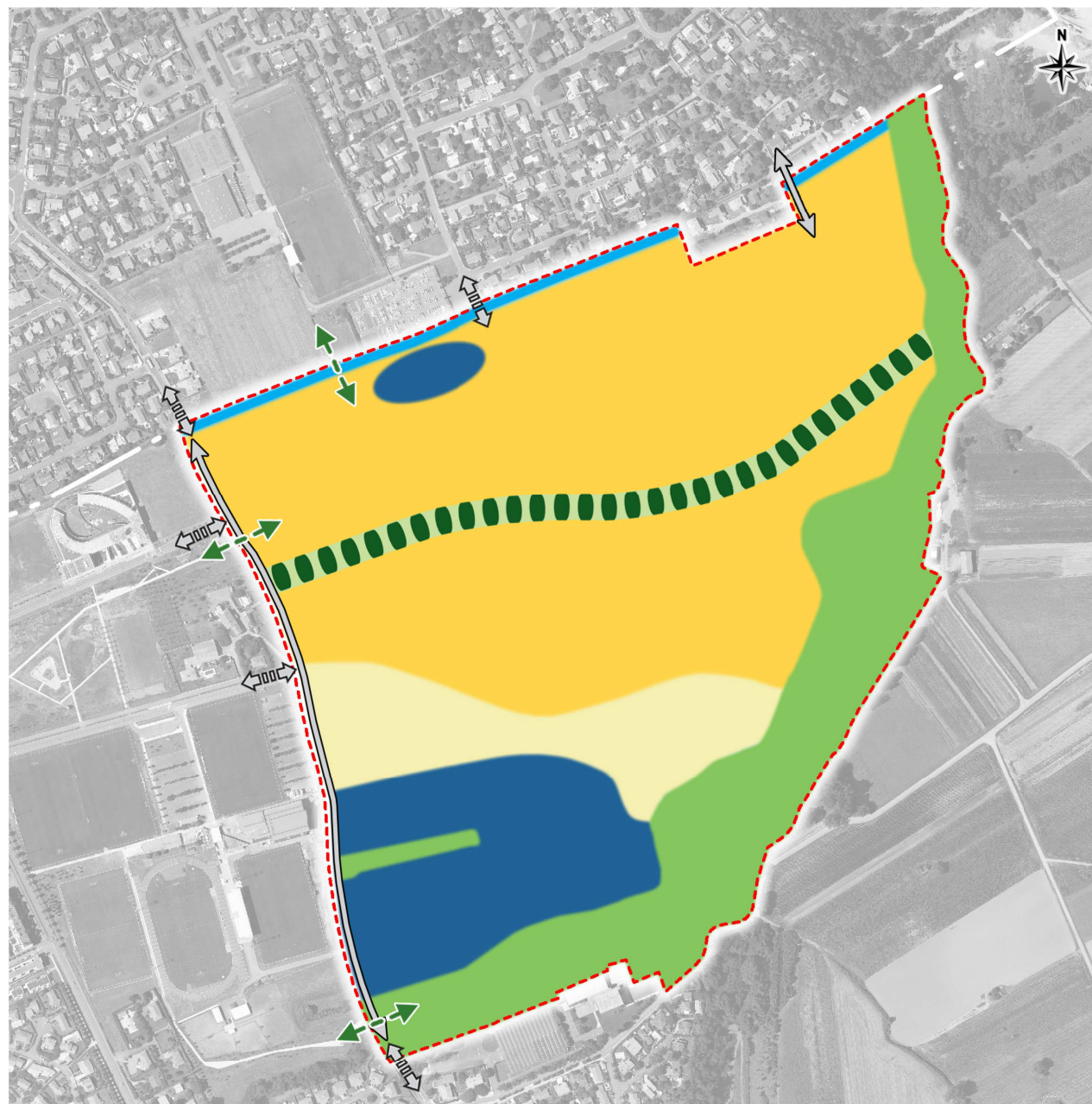
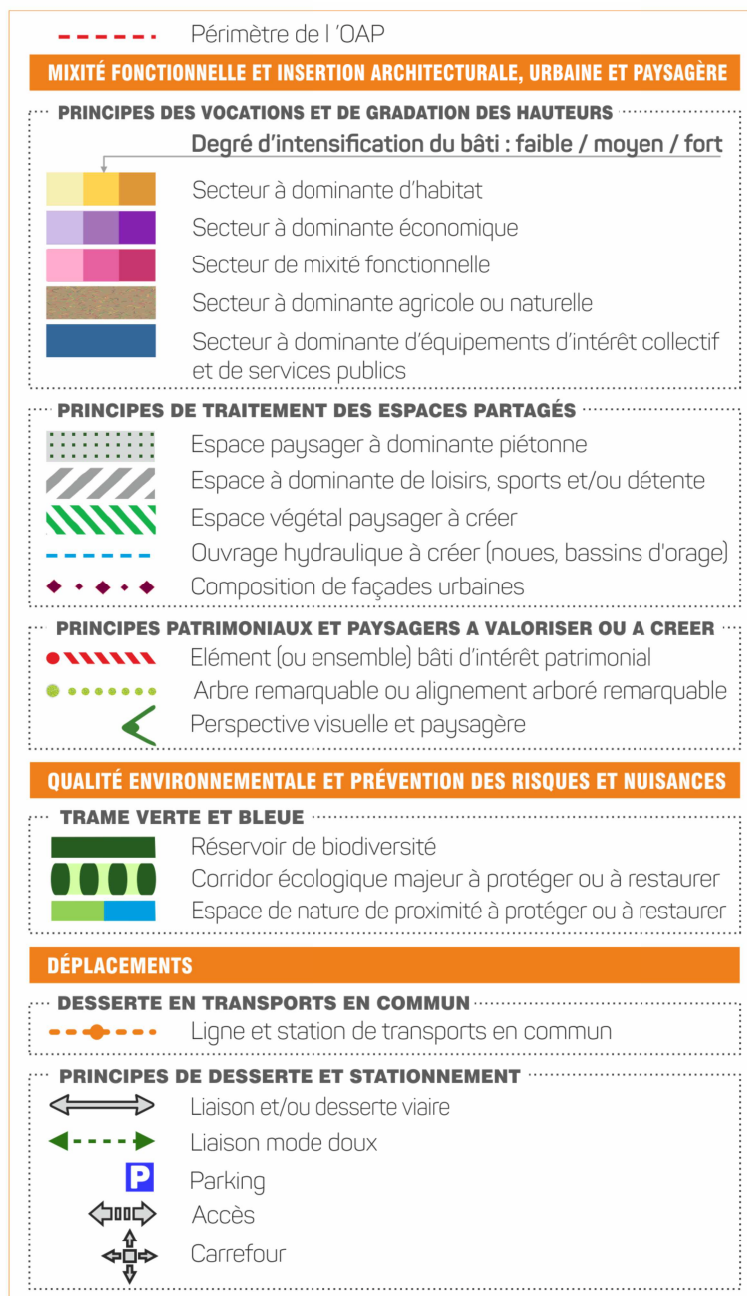
Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ La desserte sera assurée principalement par le prolongement et le maillage des réseaux sous les voiries existantes et leur extension dans le cadre de la ZAC

Eaux pluviales

- ▶ Le projet ne doit pas modifier les fonctionnalités et l'écoulement des ouvrages réalisés sur les phases précédentes d'Andromède. Les impacts sur le cours d'eau doivent être limités.



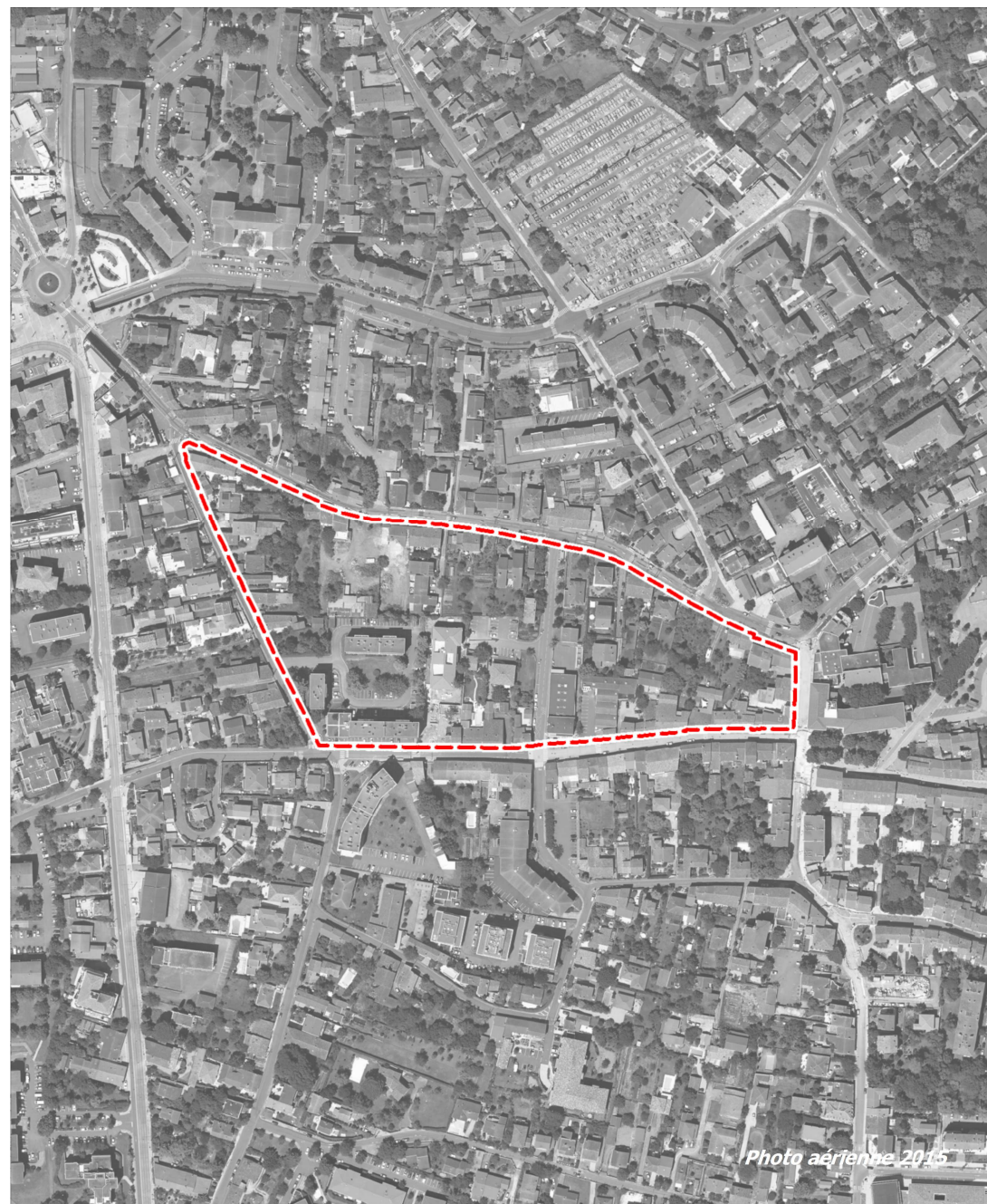


Photo aérienne 2015

