

Plan Local d'Urbanisme



Modification 3

approuvée par délibération du 22/06/2023

3 - Orientations d'Aménagement

3.3 - OA « Parc des Expositions (PEX) »



VILLE DE BEAUZELLE

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



Situation

115 ha

Le territoire de l'OAP est situé :

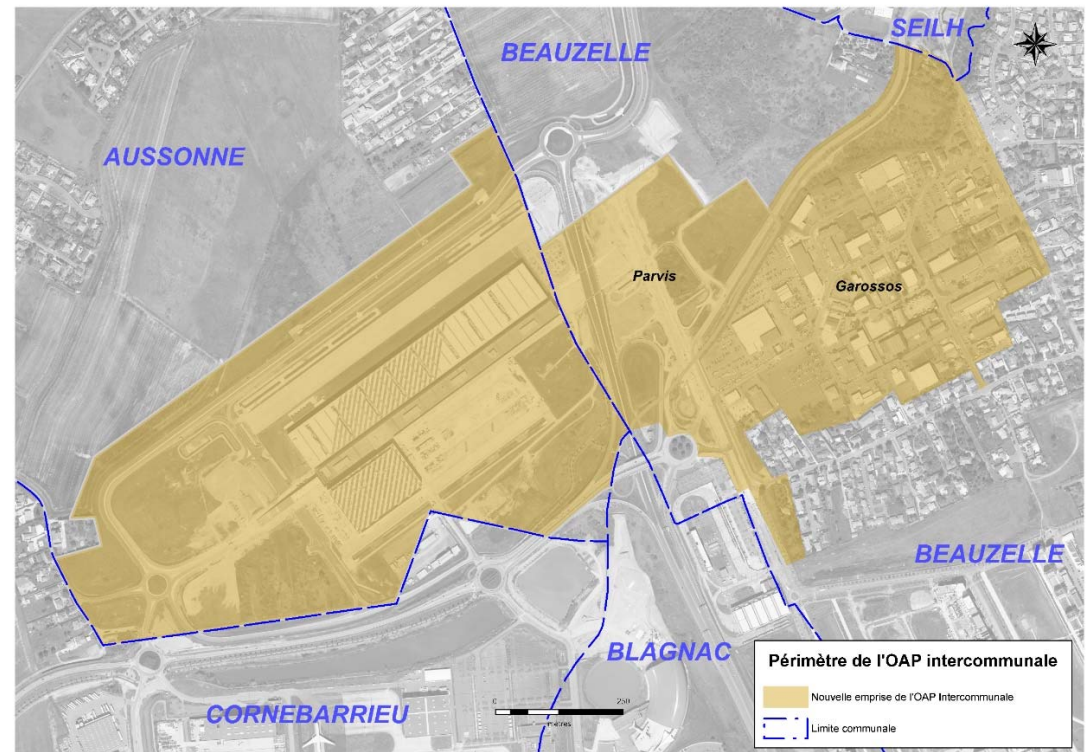
- Dans le pôle nord-ouest de Toulouse Métropole aux limites des communes de Blagnac, Cornebarrieu, Beauzelle, Aussonne et Seilh.
- A proximité de la ZAC Aéroconstellation (Blagnac, Cornebarrieu) au Nord de la RN 224 et intègre la zone d'activité de Garossos (Beauzelle), voisine de la ZAC d'Andromède (Beauzelle, Blagnac).
- Proche de zones pavillonnaires : Enseigne (à Aussonne), Chapello (à Seilh), d'Uliet (à Cornebarrieu) à l'ouest, et au nord du site à Aussonne, la zone de compensation environnementale.

Objectifs généraux

Article L151-7 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

Périmètre de l'OAP intercommunale



Enjeux et objectifs du projet

Les objectifs du projet

- **Déplacer le Parc des Expositions originel de Toulouse (situé sur l'île du Ramier) en dehors de la ville centre :**
 - lui permettre de se moderniser et de dynamiser son activité dans un secteur urbain moins contraint (inondabilité du site du Ramier, accessibilité contrainte sur l'île du Ramier - notamment depuis l'aéroport -, surfaces d'exposition insuffisantes et confort d'usage limité, absence de centre de conventions et de congrès de grandes jauges),
 - libérer au cœur de « l'Arc Garonne » les surfaces nécessaires à la création d'un grand parc urbain.
- **Créer un Parc des Expositions conforme aux attendus de ce type d'équipement et aux ambitions de Toulouse Métropole :**
 - déployer les surfaces et les fonctionnalités nécessaires à un équipement de ce type d'envergure internationale et assurer la possibilité d'un développement de son activité future,
 - assurer les meilleures conditions de visibilité et de dessertes efficaces (aéroport, voies rapides, tramway, bus).
- **Favoriser le développement d'activités en synergie avec le Parc des Expositions dans les espaces voisins en constituant un véritable pôle économique qui :**
 - assure un développement cohérent des secteurs adjacents au Parc (est et ouest), en lien avec le fonctionnement de l'équipement,
 - facilite la recomposition urbaine de la zone d'activité de Garossos.
- **Inscrire l'équipement et les pôles de développements économiques dans un territoire durable :**
 - réduire au maximum l'empreinte du projet dans le site,
 - prendre en compte des critères environnementaux lors de la conception et de la réalisation des bâtiments (favoriser la biodiversité, intégrer une gestion économe de l'énergie -géothermie, lumière naturelle, obtenir des certifications environnementales - HQE, LEED, etc...-),
 - assurer l'inscription la plus harmonieuse possible de l'équipement dans son site,
 - intégrer dans le paysage les traitements des eaux,
 - gérer les nouveaux flux,
 - privilégier les modes de transports doux et non polluants,
 - favoriser l'accessibilité pour tous.

Principes de composition urbaine

- Le programme du nouveau Parc des Expositions de Toulouse-Métropole (MEETT) s'étend sur près de 100 ha d'une aire non encore urbanisée du Nord-Ouest de l'agglomération toulousaine située principalement sur les communes d'Aussonne et Beauzelle, ainsi que Cornebarrieu et Seilh,
- Le projet est disposé dans la continuité des aménagements aéronautiques de l'agglomération et des dessertes existantes.
- Il se caractérise par une grande compacité, résultant d'une réduction drastique de son emprise au sol, par le biais de la construction d'un parking-silo de 3000 places, permettant de préserver :
 - d'une part, les zones agricoles situées plus au Nord, traversées par une continuité verte Est-Ouest, inscrite au SCOT de l'agglomération,
 - d'autre part, une capacité de développement urbain à l'ouest du Parc des Expositions en favorisant des activités à vocation économique destinées à l'accompagner et, à l'est, un développement d'activités diversifiées en lien notamment avec le Centre de Convention et des congrès.
- Les bâtiments du Parc des Expositions s'organisent à partir d'un axe traversant Ouest-Est, de même que les secteurs adjacents.
- Cet axe est d'abord matérialisé par une route qui devient rampe d'accès au parking en silo, puis rue intérieure à l'équipement surmontée du parking silo, lequel jouxte à l'est un large parvis, sur lequel est rattaché le système de desserte par les transports en commun (tramway et bus). Ces éléments matérialisent l'armature urbaine du futur développement immobilier.
- Le parvis est un espace public ouvert, support de développement urbain futur et en connexion avec la gare de transports en commun. Il pourra être prolongé ensuite à l'est par d'autres espaces publics (places, espaces de loisirs...).

Schéma de principe d'un développement urbain orthogonal

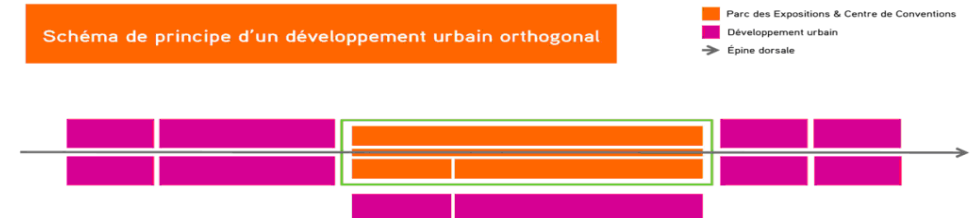


Schéma d'illustration de principe – Non opposable

Le réseau viaire est structuré par :

- un réseau primaire, essentiellement en 2x2 voies, prolongeant le réseau existant et qui dessert le Parc des Expositions,
- un réseau secondaire à la structure régulière orthogonale, maillant les zones de développement alentour et organisant le territoire en îlots urbains.
- Le prolongement de la ligne de tramway et la nouvelle gare sur le parvis jouent un rôle structurant dans le développement urbain est.

Les caractéristiques de l'équipement

Les fonctionnalités du nouveau Parc permettent d'accueillir :

- **les conventions d'affaires** (de 1 200 à plus de 10 000 personnes), congrès-expo, événements et salons professionnels ;
- **les expositions, foires et grands événements commerciaux** en particulier la Foire de Toulouse annuelle, et d'autres manifestations commerciales (70 000 m² de surfaces couvertes) ;
- **des événements grand public de type meeting sportif/spectacles** jusqu'à 6 000 personnes ou plus sur autorisation exceptionnelle (en fonction du type de manifestation).
- La grande modularité de l'équipement permet d'accueillir de manière concomitante des manifestations différentes dans le hall d'expositions et dans la Halle des Conventions.

Les principales caractéristiques de l'équipement sont les suivantes :

- Il est composé de trois bâtiments de grande taille (70.000 m² de surface bâtie) et de hauteurs conséquentes (30 m maximum),
- les manifestations accueillies occasionnent régulièrement la réception de publics nombreux, nécessitant l'organisation de liaisons simples et directes entre le parc et les principaux modes de transport,
- ces liaisons s'effectuent principalement au droit d'un axe Est-Ouest constituant l'épine dorsale de l'équipement,
- la constitution d'un large parvis urbain au droit de l'équipement, ainsi que la compacité de l'ensemble bâti, permettent de lier celui-ci aux développements urbains futurs de la zone.

Orientations programmatiques du pôle économique du MEETT

Le Parc des Expositions de Toulouse Métropole (MEETT) est un outil de développement et de création d'activités pour la métropole, mais aussi pour son secteur d'implantation immédiat. Une intensification de l'urbanisation du secteur est donc à prévoir.

Les nouveaux quartiers valorisent les infrastructures créées pour le Parc des Expositions (voiries, tramway), accroissent la diversité et l'intensité programmatique à une échelle territoriale élargie, proposent des espaces et des équipements publics structurants, et donnent une structure à l'urbanisation du territoire.

La programmation des activités repose sur 4 grands axes principaux :

- **les locaux d'activités professionnelles**
- **l'activité tertiaire support aux activités professionnelles**
- **l'hôtellerie-restauration**
- **les commerces de proximité**

Programmation

Éléments de programmation du projet

Garossos :

Le renouvellement urbain de la zone d'activités de Garossos est un objectif à moyen et long terme pour équilibrer la programmation bâtie et la densité avec les nouveaux développements proposés autour du pôle multimodal (secteur Parvis) tout en valorisant la mixité programmatique de ce quartier.

Le potentiel de programmation est de l'ordre de 85 000 à 110 000m² de surface de plancher.

Sur ce secteur il est envisagé de **maintenir les activités artisanales ou commerciales**, mais également de **valoriser, conforter mais également développer l'accueil et la diversification de nouvelles activités de types PME, tertiaire et commerces**.

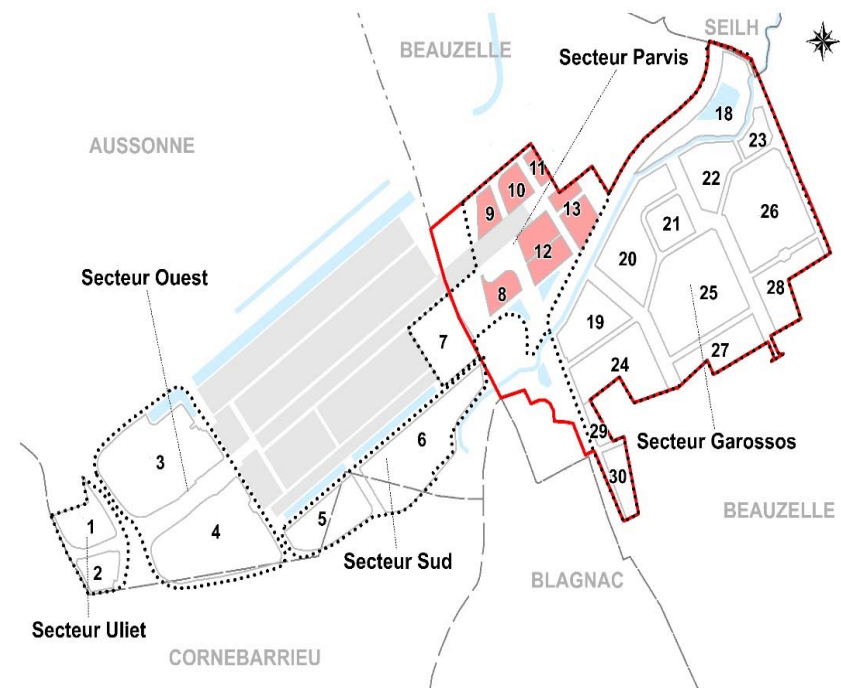
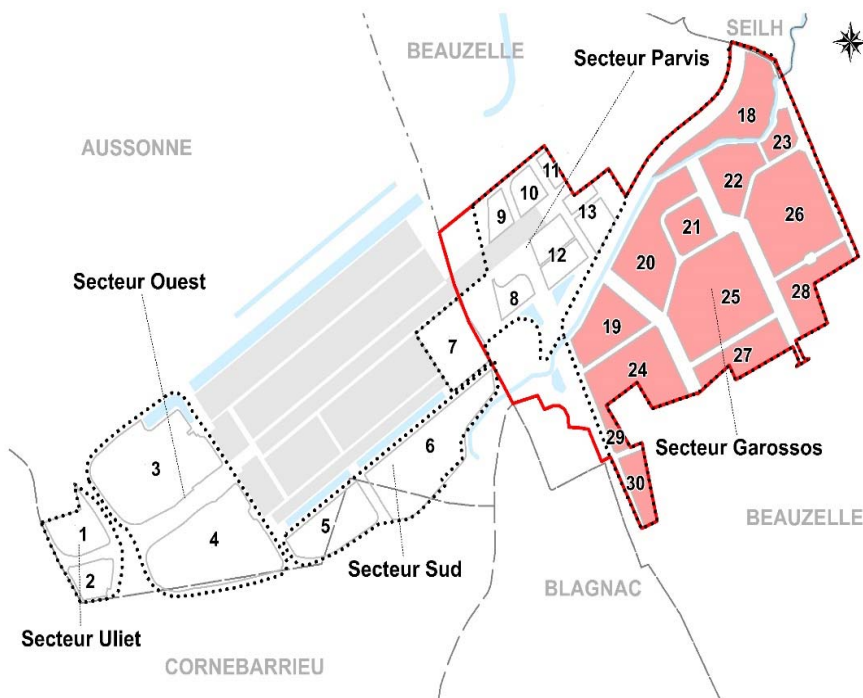
Parvis :

Bordé par l'amorce du prolongement de la RD 902 à l'Ouest et par le nouveau barreau au Nord, ce secteur est traversé par le prolongement de la ligne tramway T1 avec la nouvelle station qui desservira le Parc des Expositions, et par une voie bus en limite ouest.

Ces îlots bénéficient donc d'une excellente desserte en transport en commun et accès routiers. Le parvis accueillera une grande diversité d'usagers (du visiteur occasionnel au travailleur quotidien).

Leur situation leur confère un statut particulier qui permet de valoriser une grande mixité programmatique : **hôtels, services et bureaux**

Les îlots situés de part et d'autre du parvis bénéficient d'un double adressage : fonctionnel avec les infrastructures routières et en transports en commun, et « identifiant » avec l'espace public constitué par le parvis.



Traitement des espaces partagés

Garossos :

Des percées viaires et/ou élargissements de voiries seront ponctuellement préconisés afin de :

- Remailler certaines très grandes parcelles et ouvrir la zone, côté nord, sur le secteur « Parvis ».
- Végétaliser les espaces publics et les équiper de pistes cyclables.

L'îlot 18 est une zone à caractère récréatif en contact avec l'EBC du Garossos qui permettra la gestion d'eaux pluviales à l'échelle du secteur Garossos. La réalisation d'une piste accessible à une hydrocureuse pour l'entretien du bassin et d'autres aménagements paysagers et récréatifs sont programmés.

Parvis :

La rue centrale du Parc des Expositions constitue l'épine dorsale du projet architectural et l'élément structurant d'un axe ouest-est présentant un chaînage linéaire d'espaces publics vers l'est et le Garossos.

Dans le prolongement du parvis, ces espaces d'abord minéraux se poursuivent par des espaces végétalisés, plus naturels, qui jouxtent le Garossos.

Les espaces publics seront aménagés en utilisant un gradient de matériaux de sols (du minéral au naturel), et en se libérant progressivement de la trame orthogonale organisatrice du quartier pour valoriser la présence d'espaces naturels et hydrauliques existants du secteur Parvis. La qualité physique de ces espaces favorise des pratiques et usages variés de l'espace public.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Garossos :

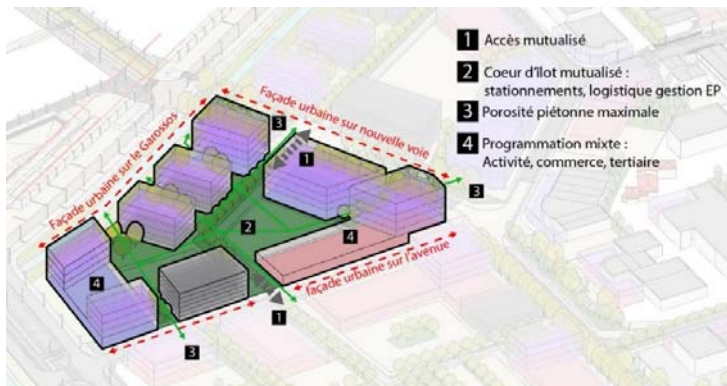
La morphologie globale et la qualité architecturale seront directement liées avec les options de programmes retenues.

Une implantation des espaces non bâtis et du stationnement sera privilégiée en cœur d'îlot par une implantation des bâtiments à l'alignement ou en léger retrait des voiries de manière à atténuer le caractère de « zone industrielle » de la zone.

Une implantation discontinue de bâtiments ponctuels (de type plots) de hauteur importante sera privilégiée le long de la limite nord du secteur (le long du Garossos) de manière à favoriser des continuités visuelles et paysagères entre la ripisylve du cours d'eau et les cœurs d'îlots.

La partie graphique de l'OAP indique deux grands principes d'implantation du bâti : implantation avec jeu d'alignement et implantation avec jeu d'alternance :

- **Jeu d'alignement** : renvoie à un principe général d'implantation continue des constructions en limite de voies et d'emprises publiques afin de favoriser la création de façades urbaines cohérentes et qualitatives
- **Jeu d'alternance** : renvoie à un principe général d'implantation discontinue des constructions, en recherchant une alternance (ou discontinuité) entre constructions implantées à l'alignement sur voies et emprises publiques et constructions implantées en retrait pour créer un effet de rythme dans l'ordonnancement des constructions.



Secteur Garossos – Principe d'îlot ouvert / Schéma d'illustration de principe

Parvis :

La morphologie globale et la qualité architecturale de ce secteur sont directement liées avec la trame du Parc des Expositions. La densité urbaine de ces îlots permet de structurer le grand espace public du parvis.

Ilots 8 :

- Les îlots situés de part et d'autre de l'espace public majeur (parvis + épine dorsale+ espace nature) sont tous dans un dispositif spatial qui interagit avec l'espace public.
- A cette échelle, ils bénéficient d'un double adressage : fonctionnel sur le Boulevard urbain au Sud et celui au Nord (support de l'extension du tramway) ; et « identitaire » sur l'espace public au centre.
- Ainsi aucun programme n'occupe une position en « arrière de » et toutes les façades sont valorisées.

lots 9 et 10 :

- Ils bordent le nord du parvis et la ligne de tramway. Desservis par les voiries nord et est, ils bénéficient d'une bonne visibilité et proposeront une large diversité de fonctions programmatiques et une densité urbaine réelle avec quelques émergences bâties hautes. Au rez-de-chaussée, les programmes de restauration, services et commerces participent à l'animation du parvis et du quartier en général.

Ilot 12 :

Ce lot atypique et stratégique a la capacité de gérer une architecture «de grande échelle », dense et qualitative, avec :

- la station de tramway à l'Ouest,
- le boulevard urbain au Sud,
- une voie d'accès structurante (22m) à l'Est,
- le parvis puis l'épine dorsale au Nord

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La qualité paysagère

Le Garossos constitue l'élément naturel majeur au sein de l'OAP. Il est conforté dans son rôle par la zone récréative et de gestion des eaux pluviales (îlot 18) qui jouxte la ripisylve de la rive droite.

Depuis le parvis, les divers cheminements Ouest-Est traverseront des séquences paysagères constitutives d'une progression allant de l'artificiel vers le naturel.

Les espaces paysagers plantés de chaque îlot et les alignements d'arbres prévus le long des voies de type « 1 », « 2 » et « 3 » contribueront au maintien d'une couverture végétale.

Le confort climatique

A partir d'une étude relative au vent, aux précipitations et au soleil, il s'agit de traiter leurs effets indésirables par des dispositifs architecturaux ou paysagers. Il convient de protéger les espaces occupés, les entrées, les façades exposées en les positionnant de manière adéquate par rapport à la pluie et aux vents dominants.

Il est envisageable de créer des espaces extérieurs lumineux, tempérés, ensoleillés ou ombragés, en tenant compte du bâti pour exploiter ou se protéger des effets de masque. Une multitude de dispositifs sont possibles pour travailler sur ces ambiances climatiques.

Le confort acoustique

La conception des bâtis devra prendre en compte l'objectif de limitation des nuisances sonores.

Les dispositions suivantes seront à privilégier :

- orientation des façades ouvertes en opposition avec les voies principales de dessertes
- intégration harmonieuse des locaux techniques dans les bâtiments avec un traitement acoustique performant

La gestion de l'énergie

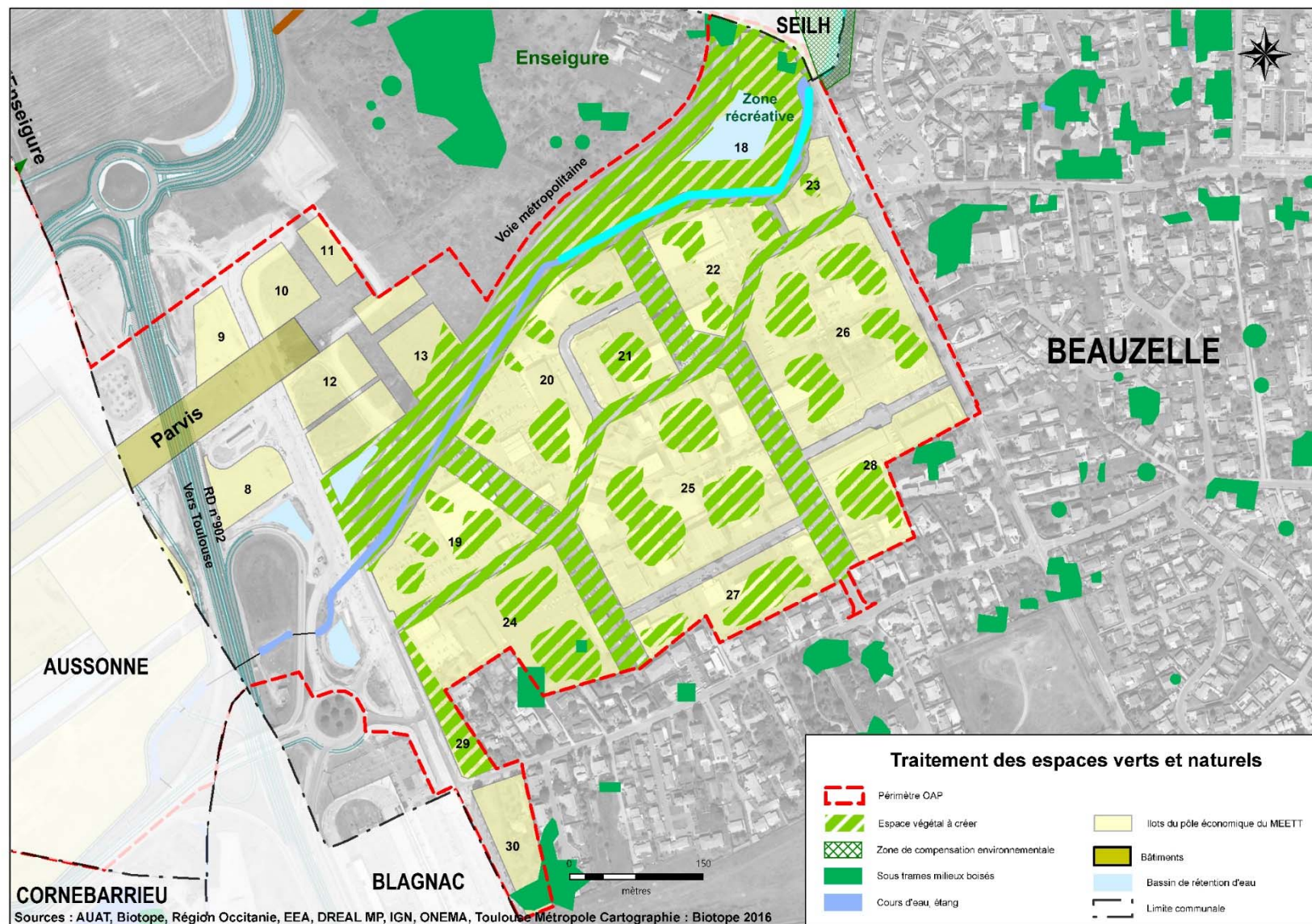
Chaque projet doit être ambitieux en matière de consommation d'énergie.

Le choix des matériaux, de l'isolation, de l'orientation et des équipements sera orienté par la recherche de la performance énergétique des bâtiments.

L'utilisation des énergies disponibles sur site doit être privilégiée. Elle doit être mise en parallèle avec l'utilisation des énergies renouvelables. Chaque projet doit étudier la possibilité d'exploitation du réseau de chaleur urbain à proximité. Le contexte géotechnique permet d'envisager la réalisation d'un équipement de production géothermique. Les énergies renouvelables solaires sont une des options à favoriser.

La conception des bâtiments doit permettre à minima d'obtenir une labellisation Effinergie+. Une labellisation Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) » à l'instar de l'équipement lui-même, est également envisageable. Une exigence de labellisation BEPOS est un objectif ambitieux qui peut correspondre à l'objectif très performant concernant la cible Gestion de l'Energie.

Traitement des espaces verts et naturels



Déplacements

Desserte viaire

Le développement d'un système de desserte viaire interne au projet urbain est rendu possible par la présence d'un réseau de voies structurantes périphériques au Parc des Expositions accompagnée de la transformation à terme de la liaison actuelle de la RD 902 – RD 2 en boulevard urbain à vocation de desserte locale.

Ainsi, les voies créées sont toutes organisées selon une trame orthogonale qui permet de se connecter avec le réseau de voiries primaires et de s'intégrer à l'armature des espaces publics d'une part et la ligne de tramway d'autre part.

Transports en commun

En termes de transports en commun, les secteurs Parvis et Garossos sont desservis par :

- La ligne T1 du tramway de Toulouse Métropole
- Un dispositif de quai pour les bus métropolitains sera associé à ce parvis, et permettra d'améliorer la desserte TC du secteur,
- Le parking relais de Garossos se trouve à proximité du secteur

Modes doux

Les secteurs Parvis et Garossos constituent deux axes structurants du réseau modes-doux qui d'Est en Ouest relie Beauzelle et Seilh à Cornebarrieu et Aussonne :

- Le large parvis piétons – vélos permet l'accès au Parc des Expositions,
- L'équipement lui-même est desservi par le cheminement matérialisé par le parvis,
- Le maillage des dessertes vélos sera renforcé sur ces secteurs

La liaison douce Est-Ouest sécurisée (sous la RN 224) entre Beauzelle et Aussonne sera prolongée jusqu'au Parvis.

La continuité Nord-Sud d'Aussonne à Andromède via les secteurs Parvis et Garossos est assurée par le contournement du parvis et l'aménagement d'une piste cyclable traversant le boulevard urbain Sud et le Garossos.

Les modes doux se développeront dans le secteur de Garossos au fil de la création ou des requalifications de voies traversant la zone d'activité. Les modes doux seront adaptés à la configuration physique des lieux : pistes cyclables, bandes cyclables, itinéraires cyclables sur la chaussée, trottoirs, ...

Stationnements

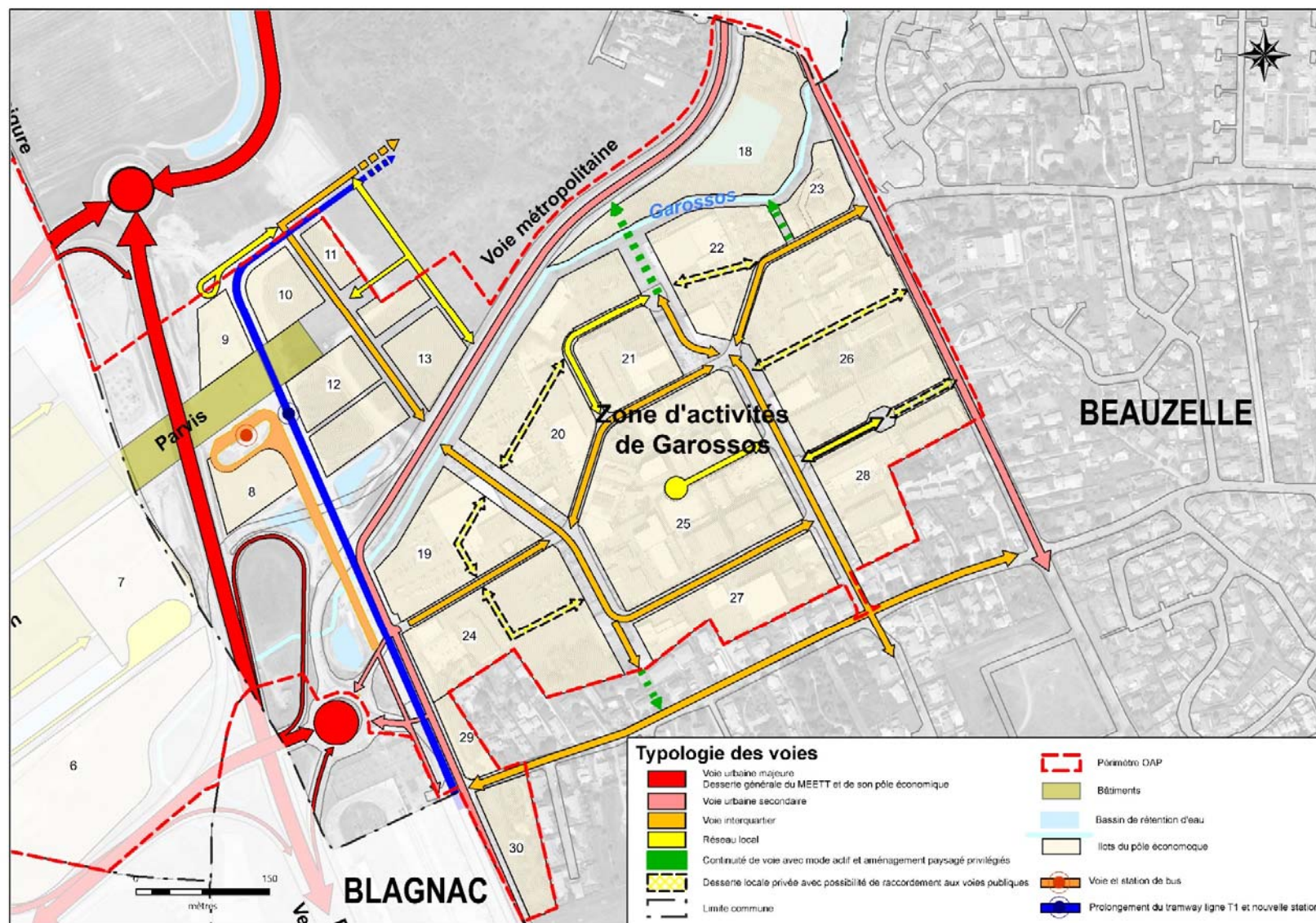
Le nombre de place de stationnement devra répondre à un ratio fonctionnel par rapport à la surface de plancher construite pour assurer un bon fonctionnement des activités et éviter les stationnements sauvages en dehors des ilots, selon les règles fixées par le règlement du PLU.

Sur le secteur Garossos : les aires de stationnement mutualisées en parkings en aérien, localisées au cœur de l'îlot, sont à privilégier.

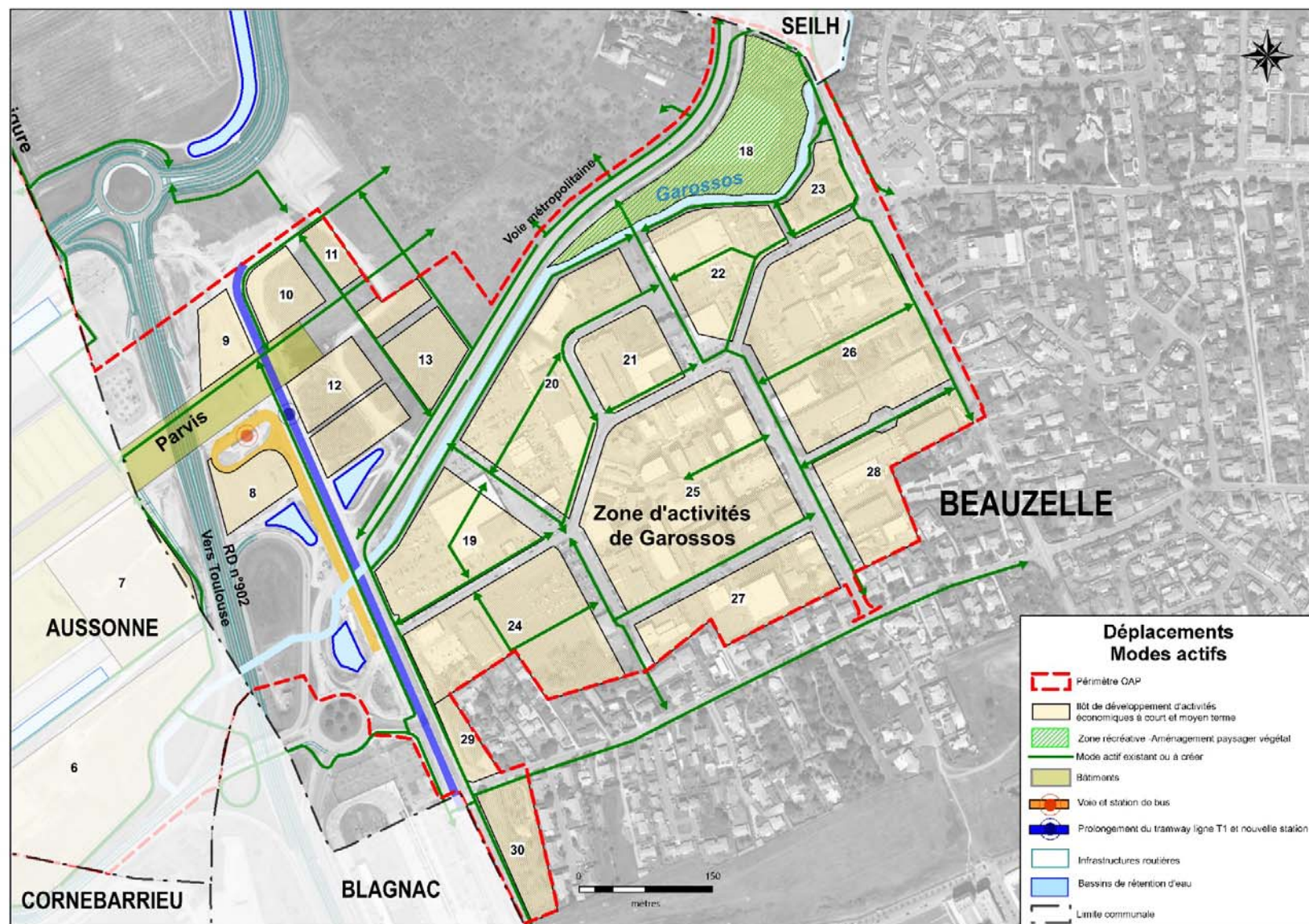
Sur le secteur Parvis : Parking en structure. Les caractéristiques géotechniques du secteur sont relativement contraignantes pour la création de parkings en sous-sols. Les surcoûts engendrés par la présence de nappe d'eaux souterraines affleurante peuvent s'avérer rédhibitoire pour certains programmes.

En conséquence, les programmes devront privilégier l'implantation d'espaces de stationnements dans le volume de la construction, en superstructure. Des emplacements privilégiés ont été identifiés à ce stade des études avec une vérification des capacités projetées.

Typologie des voies



Déplacements et modes actifs



Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- L'objectif est de limiter les consommations en eau potable par la mise en œuvre de systèmes de récupération des eaux pluviales et/ou des eaux grises.
- Les équipements et installations mises en œuvre doivent conduire à limiter la consommation d'eau potable dans les zones sanitaires (temporisation et limitation des débits, chasses à double commande...).
- Les aménagements paysagers doivent être conçus pour être économes en eau et adaptés à l'évolution climatique, et ne pas nécessiter de système d'arrosage raccordé sur le réseau d'eau potable (citernes à privilégier).

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales de chaque parcelle doit être conçue en adéquation avec le schéma global d'assainissement pluvial du Parc des Expositions et du projet global d'urbanisation.

Les noues et bassins paysagers ainsi que les fossés ouverts doivent être privilégiés.

D'autres solutions alternatives de stockage peuvent être envisagés (stockage en toitures terrasses, chaussées réservoirs, surdimensionnement de réseaux...), en maintenant la conception exclusivement gravitaire du schéma général de gestion des eaux pluviales (éviter les systèmes de relevage mécanique).

Réseaux secs

Une attention particulière sera portée à la présence d'une conduite de Gaz (TiGF) « DN 250 Cornebarrieu – Seilh Sud » :

- zone non aedificandi d'une largeur de 6 mètres axé sur la conduite de gaz,
- pour les ERP supérieurs à 100 personnes, analyse de compatibilité dans un rayon de 75m centré sur la conduite de gaz.

OAP – partie graphique

