le grand toulouse
communauté urbaine



Blagnac

Plan Local d'Urbanisme

2ème Révision approuvée le 15 décembre 2005
1ère Modification et Révision simplifiées approuvées le 21 décembre 2006
2ème Modification approuvée le 20 mars 2009

3ème MODIFICATION

Approuvée le 16 décembre 2010

3c - Orientation d'aménagement

SITE DE PINOT

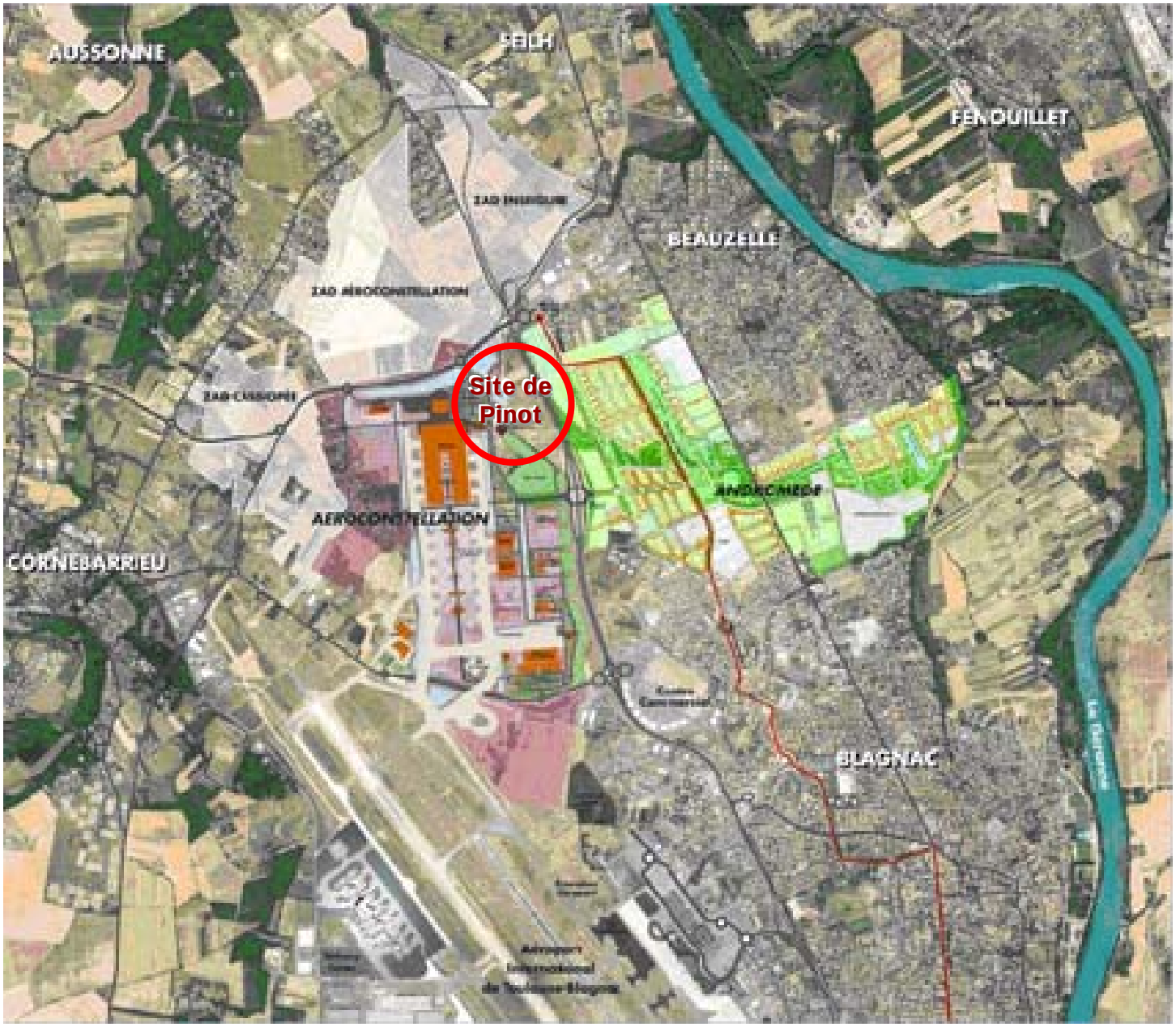
VILLE de BLAGNAC

le grand toulouse
1, place de la Légion d'honneur B.P. 35821
31505 Toulouse Cedex 5
www.grandtoulouse.fr

Le PLU est élaboré avec l'assistance de l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement du Territoire Toulouse Aire Urbaine

SITE DE PINOT

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



UN SITE D'INTERET D'AGGLOMERATION

1 Un site sur le parcours de la coulée verte inscrite au SDAT

1-1 Le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine prévoit l'obligation de « créer une **coulée verte** reliant l'Aussonnelle à la Garonne par le centre de loisirs de Pinot » (p.216). La vue axonométrique situe la zone de Pinot au regard de cet enjeu. Cette trame verte est également reprise dans le PADD de la commune (documents 1 à 3). Il convient de signaler que le SDAT classe le bois de Pinot en tant que « boisement existant d'intérêt majeur ».

1-2 Par ailleurs, le site de Pinot comporte le projet de création d'une **liaison cyclable d'intérêt communautaire** reliant la ZAC Andromède à l'Itinéraire à Grand gabarit (IGG) via la passerelle de Pinot.

1-3 Enfin, **le GR 653, variante des chemins de St Jacques de Compostelle,** traverse actuellement le site du Sud Est au Nord Ouest via la passerelle de Pinot.

2- La proximité immédiate de l'usine J.L. LAGARDERE : un site industriel à l'image internationale

Le site de Pinot jouxte la ZAC Aéroconstellation, zone d'activités emblématique de l'industrie aéronautique européenne. Elle compte environ 2500 emplois et l'usine accueille en son sein le tourisme industriel où environ 150 000 visiteurs sont attendus chaque année.

2.1 Une qualité architecturale particulièrement soignée

L'ensemble des bâtiments construits, ou à venir, dans cette ZAC font l'objet d'un traitement architectural attentif tant sur le plan de l'insertion urbaine que sur le choix des matériaux et des couleurs.

2.2 Une insertion paysagère soignée

Le traitement paysager des espaces libres a fait l'objet d'une conception d'ensemble.
L'entrée principale de l'opération a été conçue comme un repère avec un mail d'arbres à haute tige sur gazon, et une trame végétale permettant d'intégrer les accès piétons et cyclables, la voie d'accès à la base de loisirs de Pinot et les parkings visiteurs.
La partie intermédiaire le long de la RD 902 fait une large part à des plantations modulées pour créer des échappées visuelles et à des modelés de sol ; Cette zone (4AU au PLU) forme une bande 100 m à compter de l'axe de la RD 902 qui comporte allées piétonnes et pistes cyclables reliant la RD 1 à la coulée verte. L'objectif a été de mettre en valeur les bâtiments, masquer les zones de parking du site industriel, et créer une liaison agréable vers la piste cyclable et les espaces verts aménagés le long de l'itinéraire à grand gabarit via le site de Pinot.

3- La proximité de la ZAC ANDROMEDE : une opération de qualité urbaine durable

3-1. La création de 70 hectares d'espaces verts

Une des principales caractéristiques de la ZAC Andromède est la constitution de 70 hectares d'espaces verts intégrant la coulée verte (document 4) qui se déroule sur près de 3 kms entre le Riou et la RD 902 en intégrant des sentiers pédestres, pistes cyclables, parcours de santé.

3-2. Une façade tertiaire de qualité.

Par rapport à la voie rapide, un des objectifs affichés dans la ZAC Andromède est de constituer une façade bâtie s'ouvrant sur la RD 902 et affectée à des bâtiments d'activité ou de société à forte image qualitative. Les règles d'urbanisme de la zone 1AUf du PLU énoncent un parti urbain fort en imposant l'implantation des constructions « en peigne » dégageant de larges espaces verts et une bande paysagère le long de la RD 902 (document 5 et 6) et en permettant une hauteur des constructions pouvant aller jusqu'à 24 mètres.

4 Un site desservi par la RN 224 et la RD 902 : une entrée de ville d'Agglomération appelée à se développer

Le site de Pinot est entouré par deux voies structurantes du secteur : il est situé au carrefour de la RN 224 et de la RD 902 constituant ainsi une entrée de ville de l'Agglomération. Le traitement des abords de ces axes, et en particulier de la RD 902 est un enjeu majeur. Il faut souligner que la RD 902 est appelée à devenir une voierie encore plus importante en raison de la création d'un nouveau franchissement de la Garonne et de l'implantation du terminus du tramway reliant Beauzelle à Toulouse.

5 Un site destiné à accueillir un équipement d'intérêt communautaire ainsi que des équipements communaux majeurs

Le projet d'espace d'exposition aéronautique

Le projet d'Espace d'Exposition Aéronautique (2EA) consiste à réaliser un équipement destiné à exposer, en grandeur nature, des avions qui ont marqué l'histoire de l'aéronautique. L'exposition sera alliée à un projet culturel et pédagogique sur l'histoire de l'aviation civile et de la construction aéronautique. Il accueillera ensuite les associations actives dans ce domaine telles que l'association « Ailes Anciennes » ou l'« Aérothèque ». Cet équipement sera enfin tout à fait complémentaire à l'activité de tourisme industriel développée par Airbus dans le cadre de la visite de l'usine Lagardère. Il sera également complémentaire avec le projet développé sur le site de Toulouse Montaudran.

Ce projet comporte plusieurs entités et notamment :

- **Un bâtiment « show room - accueil »** destiné à accueillir toutes les fonctions nécessaires à l'organisation de la visite du hall d'assemblage de l'A380. Ce bâtiment servira également, à terme, de structure d'accueil et de billetterie pour le projet 2EA.

- Les surfaces spécifiques au projet 2EA.

. La **construction d'un bâtiment d'exposition** de collections d'avions. Cet équipement comportera une aire d'exposition extérieure ainsi que l'aménagement des abords et parkings nécessaires.

. L'utilisation de **la ferme de Pinot** pour accueillir des associations, ainsi que des espaces pédagogiques et d'exposition.

- Il convient de préciser que le site de Pinot doit également accueillir **des locaux pour l'association « Les ailes anciennes »** qui s'occupe de la restauration d'avions.

DES ORIENTATIONS D'URBANISME EN VUE DE PROMOUVOIR UNE NECESSAIRE QUALITE URBAINE ET UN TRAITEMENT PAYSAGER A LA HAUTEUR DES ENJEUX DU SITE

2-1 La création d'une coulée verte

2-1.1. Le respect d'une marge de recul suffisante par rapport à la voie rapide RD 902

La ZAC Andromède prévoit 40m minimum d'espaces verts entre la voie rapide et l'implantation des premières constructions (document n°5).
Sur le site de Pinot, il est demandé de conserver au minimum un espace similaire justifié par la volonté de créer une entrée de Ville de qualité.
Par conséquent, **une bande de 40 m à compter de la limite d'emprise de la RD 902 sera classée en zone inconstructible** destinée à des aménagements en espaces verts. La coulée verte aura donc cette emprise minimale sans pour autant être cantonnée dans cette limite. Les cheminements piétons et cycles devront être le plus éloignés possible de la voie rapide. **Une ou plusieurs liaison Est - Ouest** reliant la passerelle de Pinot à la rue F.J. Strauss devra en outre être recherchée pour éviter un linéaire trop long en bordure de la RD 902 et offrir une variété de cheminements utiles aux promeneurs. **Le lac** existant pourrait offir une séquence intéressante de ces parcours en proposant aux promeneurs ou visiteurs un lieu appréciable aux abords du futur musée.

2-1.2. L'intégration du réseau cyclable d'intérêt communautaire et du GR 653

L'aménagement du site devra prévoir le prolongement de la piste cyclable d'intérêt communautaire passant par la passerelle de Pinot pour rejoindre la piste créée à l'occasion de la réalisation de l'IGG (voir schéma du réseau cyclable, document 5h du PLU). Le GR 653 devra être rétabli en concertation avec le Comité Départemental de Randonnées Pédestres (CDRP 31).

2-1.3. Le prolongement de l'aménagement paysager, des liaisons piétonnes et cycles de la ZAC Aéroconstellation.

La coulée verte doit assurer la connexion et la continuité paysagère, piétonne et cycle avec les aménagements réalisés dans la ZAC Aéroconstellation.
A l'instar de ce qui a fait de manière exemplaire dans cette ZAC, une attention toute particulière devra être portée sur la question de la **gestion des eaux pluviales** et du **traitement paysager des bassins de rétentions** qui seraient nécessités par les projets.

2-1.4. La relocalisation du skate park.

Le skate park présent sur le site, équipement d'intérêt communautaire, devra être relocalisé dans un espace adapté au sein de la commune de Blagnac et en accord avec celle-ci.

2-2 Des projets intégrés à la coulée verte

Les projets concernant cette zone doivent être conçus de manière à intégrer la présence de la coulée verte. Ainsi, **l'organisation du (ou des) plan(s) de masse** devra permettre une mise en valeur et un dialogue entre les espaces libres situés autour des bâtiments à créer et la coulée verte. L'objectif est d'instituer à chaque fois que cela est possible une certaine perméabilité entre ces espaces et **ne pas constituer une lecture trop linéaire de la coulée verte.** Le positionnement des clôtures devra donc être étudié en fonction de ces objectifs.
L'espace boisé classé devra être un élément à valoriser et rendre facilement accessible par le public depuis la coulée verte. **La faune** nichant dans les roselières sises sur les bassins de rétention devra être préservée.

2-3 La qualité architecturale et urbaine des constructions à édifier

2-3.1. Une quadruple exposition des façades depuis l'espace public

Les constructions à édifier seront situées, d'une part entre l'usine J.L. Lagardère (46 mètres de hauteur) et les bâtiments à usage d'activité de la ZAC Andromède (24 mètres de hauteur maximum), et d'autre part entre la RN 224 et l'espace boisés classés de Pinot.
Leur volumétrie ainsi que leur architecture devront permettre une bonne insertion par rapport aux bâtiments proches de la ZAC Aéroconstellation ainsi que par rapport à la façade tertiaire prévue sur la ZAC Andromède.
Afin de permettre la construction de hall d'exposition pouvant accueillir des avions, **la hauteur** sera limitée à 30 m, pour les constructions nécessaires au musée. La hauteur dera de 15 m maximum pour les autres équipements publics ou d'intérêt collectif et 24 m sans dépasser 6 niveaux pour les constructions à usage de bureaux.
Par ailleurs, tous les éléments et locaux techniques (ordures ménagères et industrielles, livraisons, aires de stockage, antennes…etc) devront être traités avec un soin particulier en étant soit intégrés aux bâtiments soit dissimulés par des traitements paysagers appropriés.

Les perspectives visuelles devront être conçues tant à l'échelle de la voiture (vues depuis la RD 902, RN 224) qu'à celle du piéton depuis la coulée verte et la passerelle de Pinot. Enfin, **des échappées visuelles** devront être recherchées vers les éléments forts du paysage à savoir l'usine Lagardère, le bois et la ferme et de Pinot. Il est important de mentionner que ce bâtiment fait partie du patrimoine bâti de la commune. Le PLU dispose que « Les travaux concernant un élément du patrimoine identifié sur le plan de zonage sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte au bâtiment protégé et qu'ils contribuent à assurer sa protection ou sa mise en valeur (…). Il est également fait application de ces dispositions dans le cas de projets de constructions neuves sur une unité foncière supportant un de ces éléments du patrimoine ».

2-3.2. Des aires de stationnements plantées

Les aires de stationnement nécessaire aux projets devront être plantés d'un arbre de haute tige pour quatre places de parking ou comporter un traitement paysager spécifique de leur pourtour afin de diminuer leur impact.

2-3.3. Le respect de l'emplacement réservé au profit du Conseil Général

La partie nord du site est concernée par un emplacement réservé inscrit au PLU au profit du Conseil général de la Haute Garonne pour l'aménagement de la voie rapide. L'implantation des constructions et le parcours de la coulée verte devront en tenir compte

2-3.3. Les principes d'aménagement (voir schéma ci après)



CONCLUSION

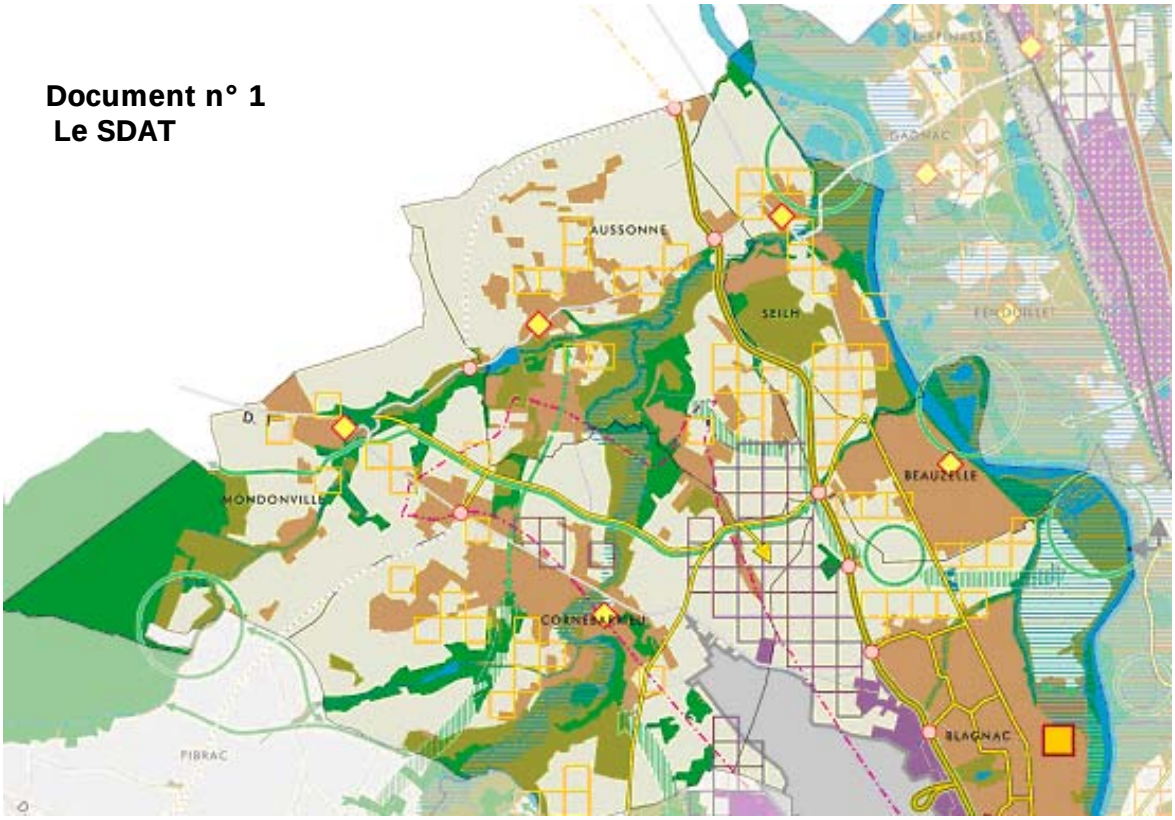
Le site de Pinot est appelé à accueillir un complexe d'accueil majeur et valorisant pour le pôle aéronautique, la commune de Blagnac et le Grand Toulouse.
Les orientations d'urbanisme ont pour objectif de donner un cadre en vue d'assurer un développement cohérent des projets et de respecter les enjeux et les fonctionnalités du site.

Annexes :

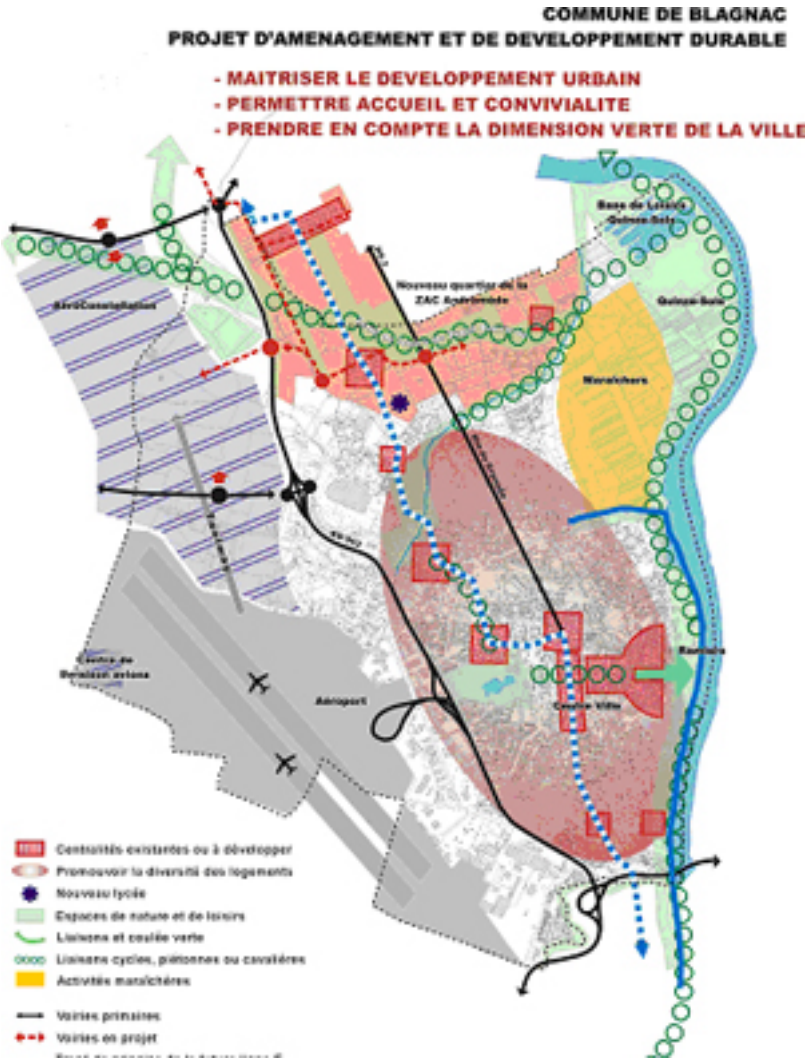
- Document 1 : Le SDAT
- Document 2 : Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune, pièce n° 2 du PLU)
- Document 3 : Vue axonométrique d'Andromède (fond de plan IGN)
- Document 4 : la ZAC Andromède
- Document 5 : Principes d'implantation des constructions coté ZAC Andromède
- Document 6 : La façade tertiaire de la ZAC Andromède

Le SDAT et le PADD de la commune repèrent le site de Pinot comme un territoire d'enjeu en terme de liaisons vertes entre la Garonne et l'Aussonelle.

Document n° 1
Le SDAT



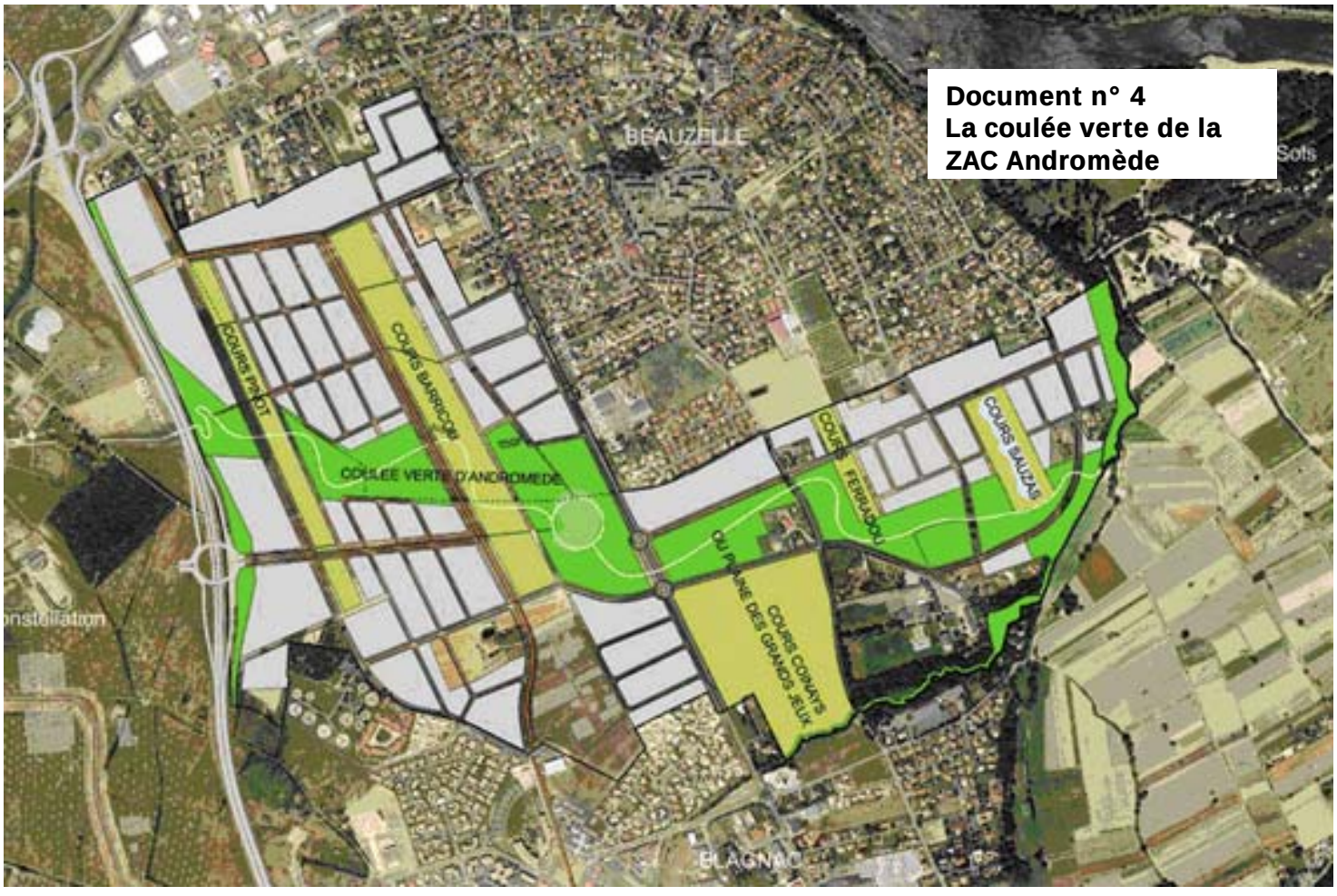
Document n°2
Le PADD





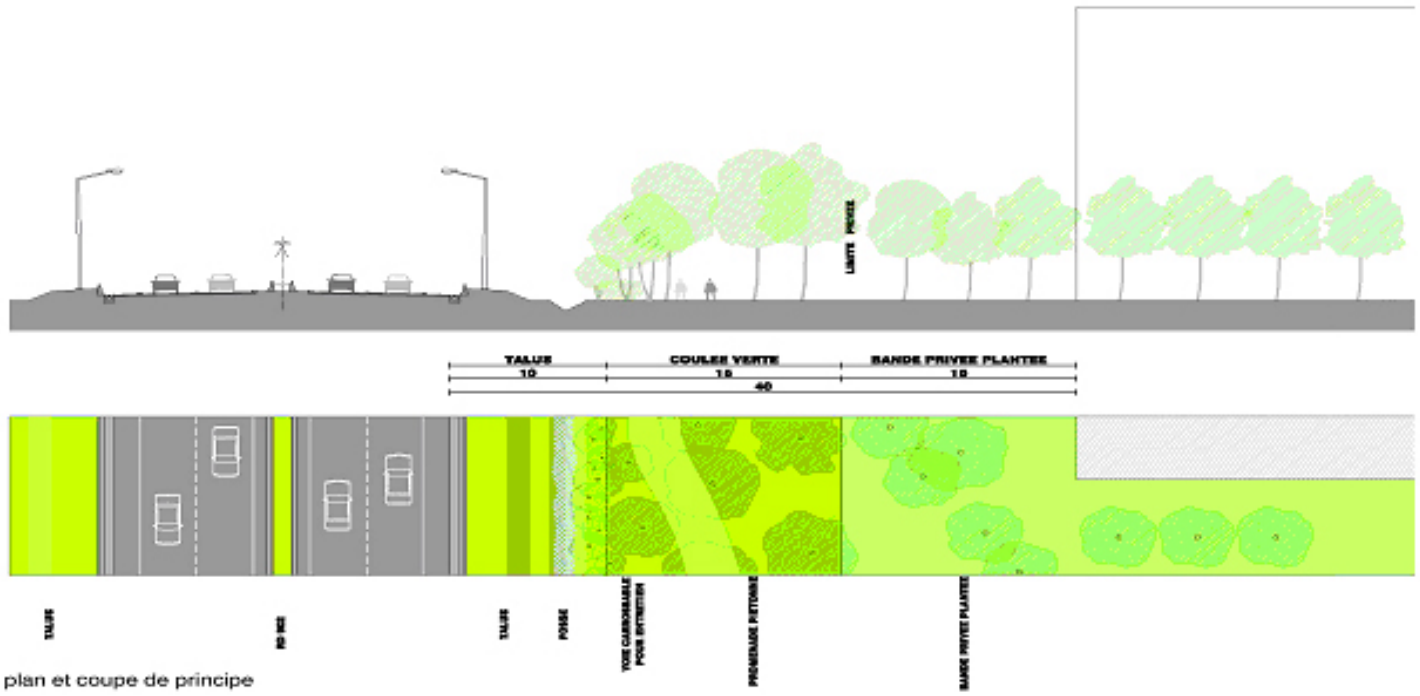
Document n° 3
La ZAC Andromède et la coulée verte

Un site intégré au grand paysage dans la continuité de l'aménagement paysager de la ZAC Aéroconstellation et de la coulée verte d'Andromède.



Document n° 4
La coulée verte de la ZAC Andromède

Document n° 5. Principe d'implantation des constructions coté ZAC Andromède



plan et coupe de principe

RD 902 - Principes d'aménagement - TGT, COPLAN, ACTE2PAYSAGE, J.FAVARON - décembre 04

Document n° 6. La ZAC Andromède : une façade tertiaire et paysagère le long de la RD 902.

