Plan Local d'Urbanisme



Blagnac

Modification 6

approuvée par délibération du 06/04/2023

3 – Orientation d'Aménagement

3b – OA Projet urbain route de Grenade lié à la ligne E – Grenade Riou

VILLE DE BLAGNAC

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

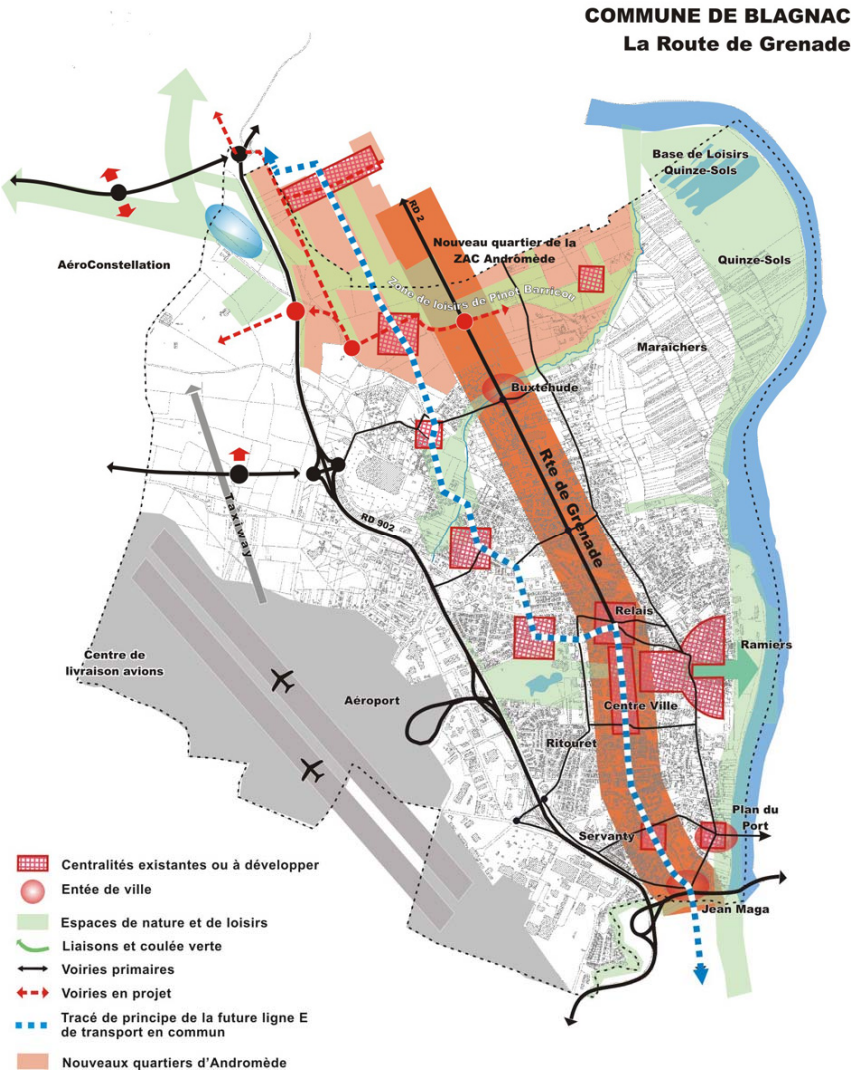
LA ROUTE DE GRENADE, PORTEUSE D'UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

La Route de Grenade a toujours été l'une des voies essentielles à la desserte et à l'organisation urbaine de la Ville de Blagnac. Comme une « colonne vertébrale », elle dessert la ville, au sud, du Carrefour Jean Maga en traversant les quartiers résidentiels et les franges du quartier du Ritouret jusqu'au Nord à travers le nouveau quartier d'Andromède.

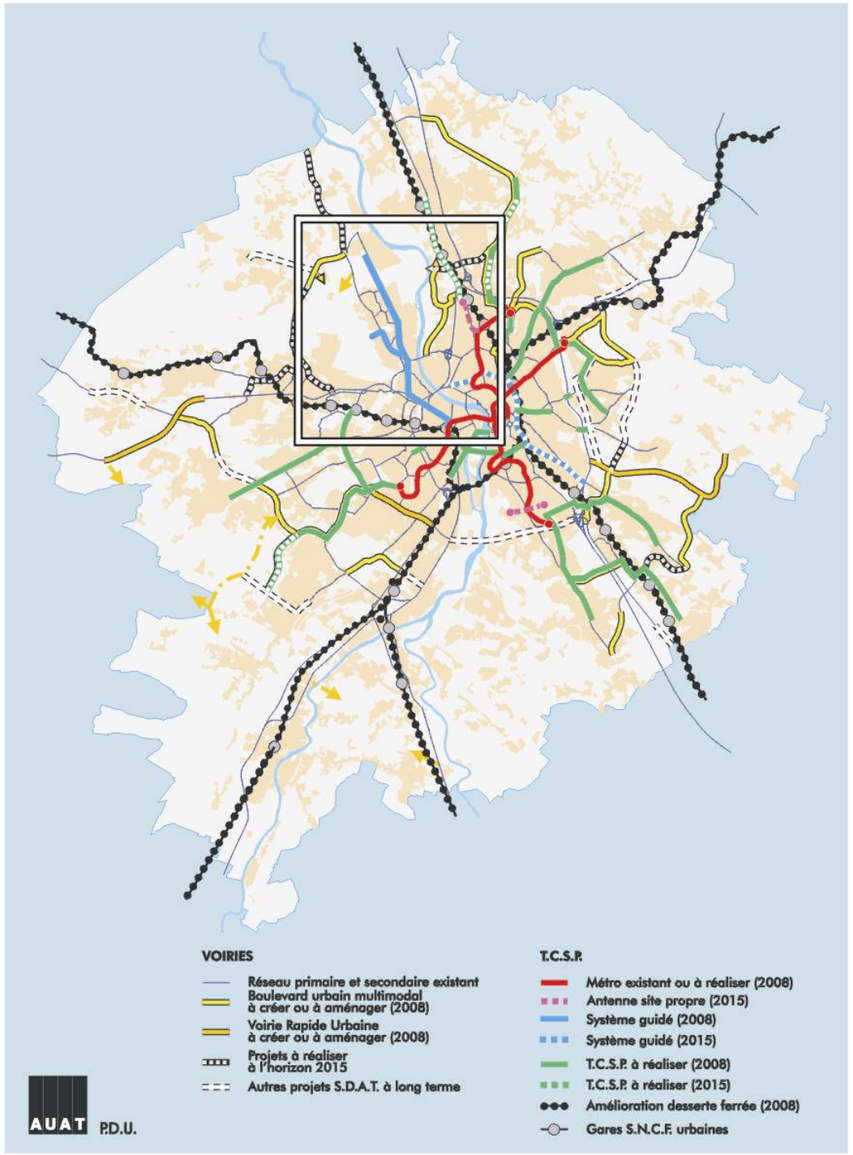
Cette traversée du territoire communale est mise en valeur aujourd'hui par l'arrivée du tramway, ligne E et permet à la ville de Blagnac de reconsidérer le développement des quartiers qui bordent aujourd'hui cette voie.

La transformation de cet axe routier en véritable boulevard urbain a conduit la ville à mettre en place dans son Plan Local d'Urbanisme certaines Orientations d'Aménagement qui lui permettront d'affirmer ses choix dans l'évolution des quartiers. Ces orientations urbaines ont été intégrées au PLU en 2005 et elles sont aujourd'hui complétées sur certains territoires dont on sait qu'ils doivent évoluer et de la volonté de la ville de maîtriser les projets à venir.

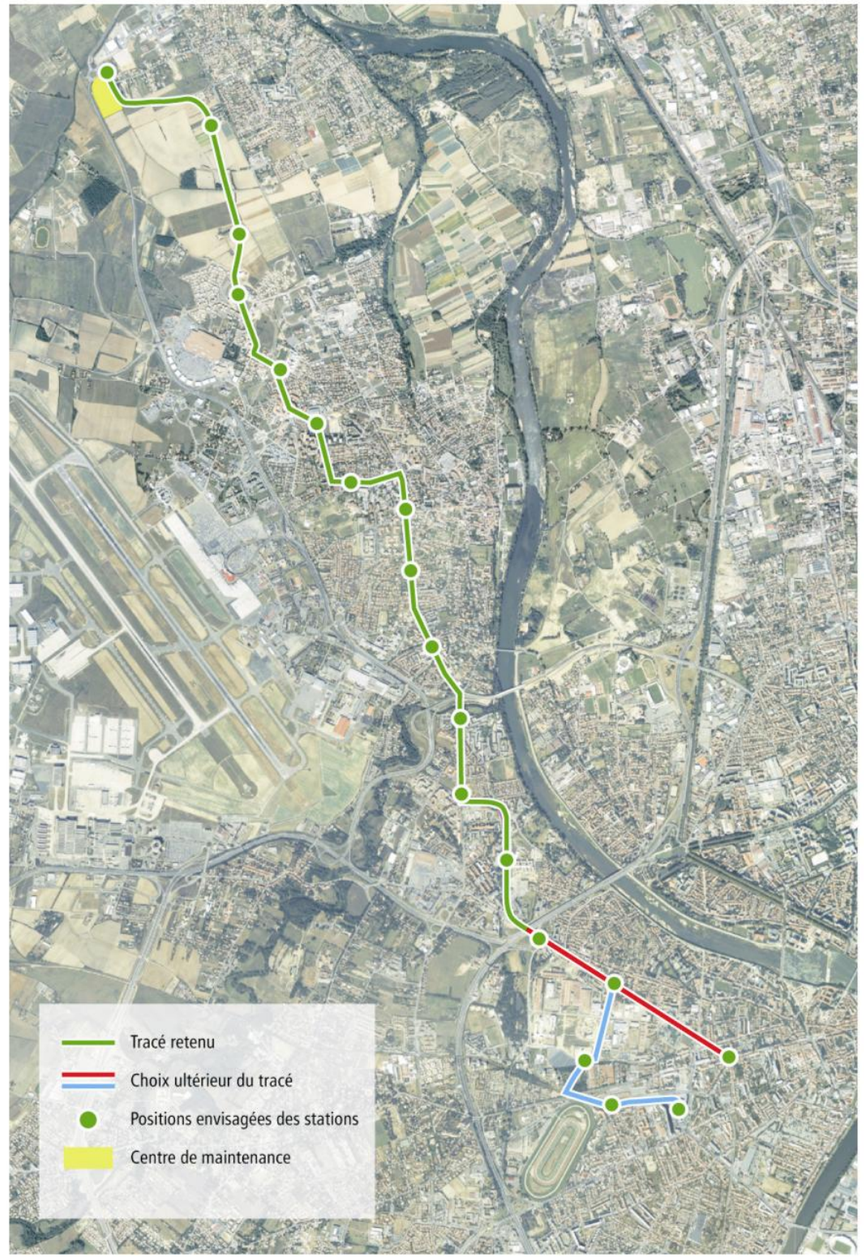
Aujourd'hui, les études se sont focalisés sur les secteurs concernés par la ligne E mais la ville veut aussi anticiper l'évolution de sites particuliers comme certains secteurs d'activités « enclavés dans les quartiers résidentiels situés autour du rond point de Buxtéhude".

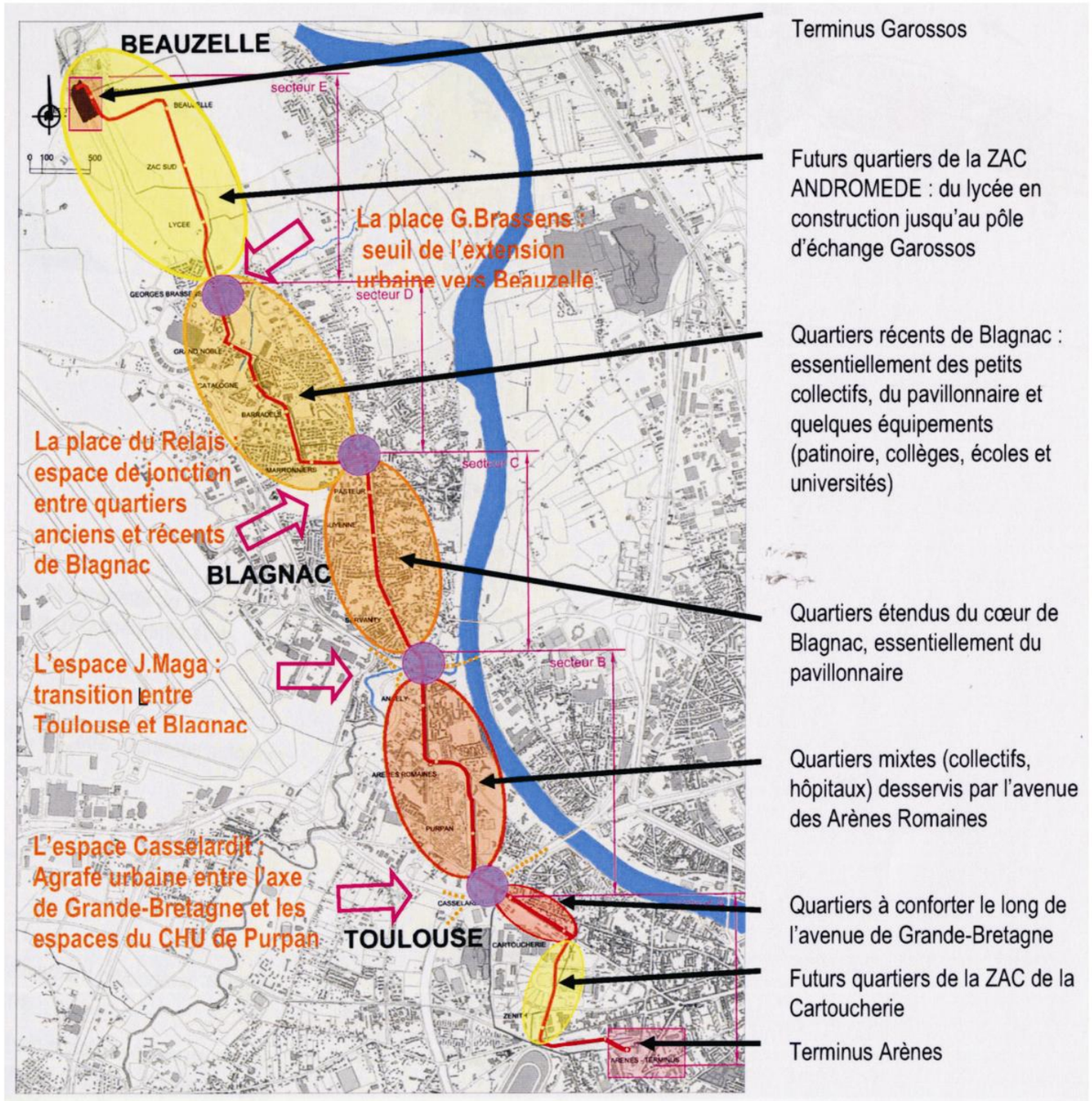


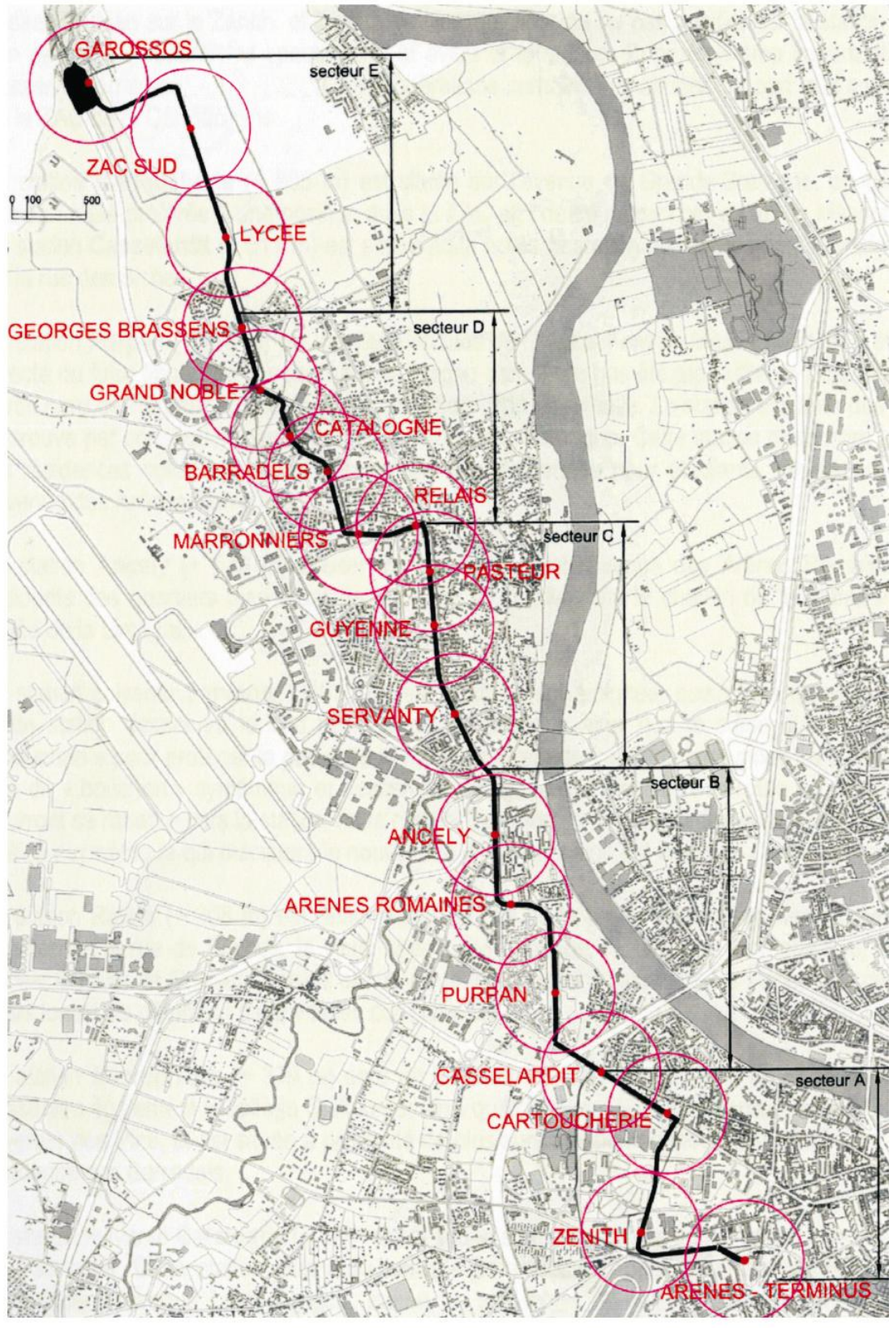
Le Plan de Déplacement Urbain



Carte des tracés retenus et approuvés par le comité syndical du 10 février 2003
Avant Projet - dossier de synthèse, Tisséo - SMTC juin 2004







Stations et périmètre d'influence (400m)

Route de Grenade - Enjeux
Volet vie urbaine

- Recomposer / restructurer les centralités commerciales
- Mettre en lien les équipements actuels et futurs
- Recomposer les accès proches des stations tramway
- Des fonciers propices au renouvellement



① Permettre le renouvellement urbain du secteur

- Accompagner l'arrivée du tramway par un renouvellement urbain de qualité
- Permettre une projet d'entrée de la ville autour du carrefour Jean Maga

② Une centralité à recréer:

- Aménager un secteur mixte Habitats, Commerces, Services autour d'une station de tramway et proche de l'école Aérogare 1 et 2
- Permettre le déploiement de quelques commerces et artisanat le long de la rue Servanty (axe structurant irriguant les quartiers sud de Blagnac)

③ Renouvellement de la route de Grenade:

- Restructurer les implantations commerciales et accompagner les mutations d'activités
- Recomposer des centralités commerciales de proximité autour des futures stations de tramway
- Offrir une plus grande urbanité en favorisant l'accueil de collectifs avec des commerces en pied d'immeuble le long de la route de Grenade

Zone de recomposition et renouvellement urbain

Zone prioritaire de renouvellement commercial

équipement existant

équipement à créer

Centralité commerciale à réorganiser

de quartier

d'interquartier / communal

pôle commercial particulier répondant une implantation centrée sur l'axe Purpan - Plan du Port

auat toulouse aire urbaine

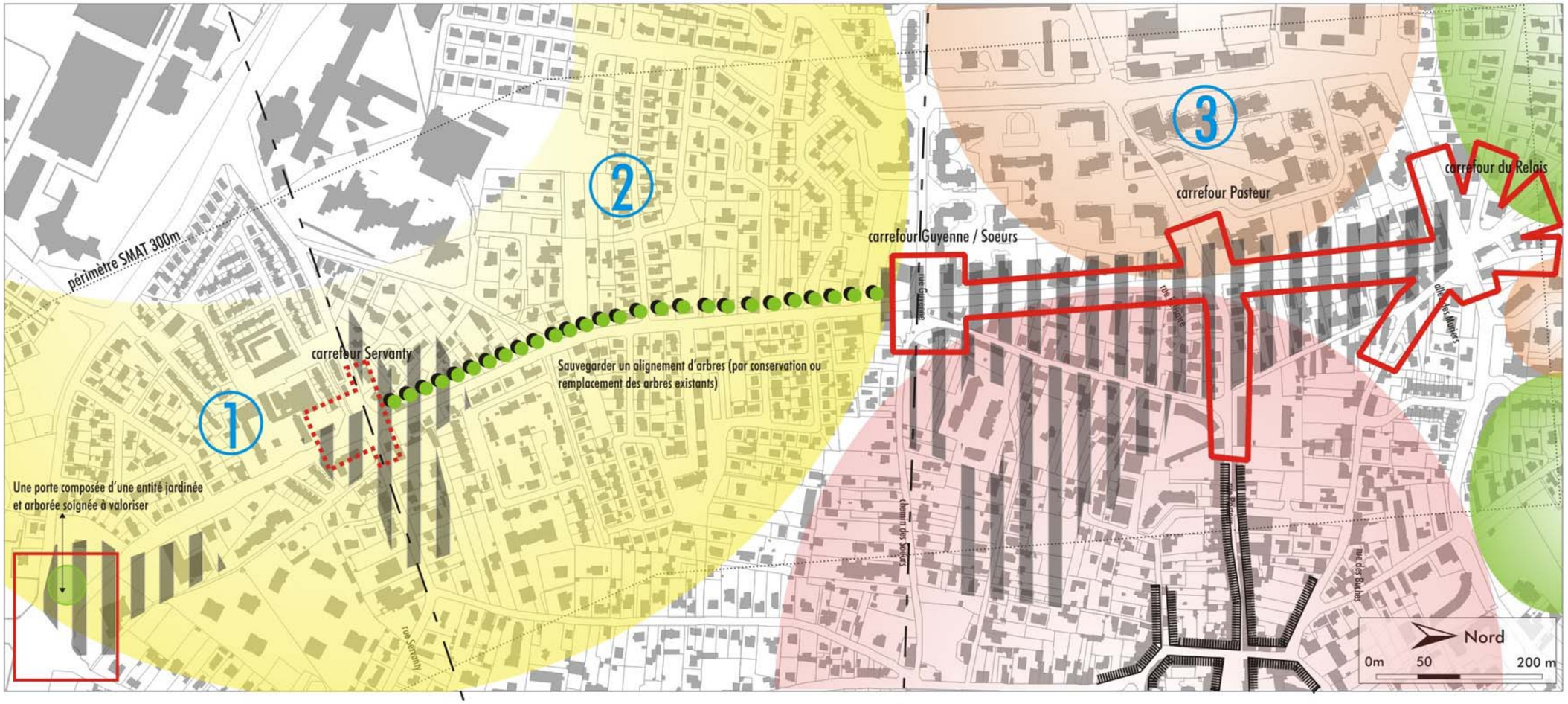
le 27 octobre 2008

Route de Grenade - Enjeux
Volet paysage

① D'une entrée de ville vers une entrée de quartier

② Renforcer la vocation résidentielle

③ Développer un boulevard urbain structuré



① Une frange urbaine:

- Mettre en valeur une unité paysagère de part et d'autre de la route de Grenade
- Donner une logique d'ensemble au paysage urbain au travers le traitement des espaces publics et des aménagements paysagers publics et privés
- Traiter une véritable entrée de ville autour du Carrefour Jean Maga

② Un lieu d'habitat privilégié:

Les accès automobiles aux habitations dans cette partie de la ville seront bouleversés (fortes contraintes d'accès) par le PLDU. Dans ce cadre il convient dans un premier temps de:

- Offrir un cadre paysager homogène le long de la route de Grenade
- Préserver le caractère résidentiel de l'ensemble tout en permettant aux habitants de faire évoluer leur habitat

③ Une nouvelle "vitrine" urbaine pour la ville:

- Créer un boulevard urbain structuré le long de cette portion de la route de Grenade
- Faire une couture entre les quartiers Centre et Ritouret
- Transformer le noeud routier -carrefour du Relais- en "porte urbaine"

Les secteurs centre

- secteur très diversifié correspondant à l'extension "naturelle" du centre ancien
- secteur centre récent de collectifs (essentiellement le Ritouret) (zone UAc du PLU)

Les quartiers d'habitat

- secteur de grande variété d'habitat (zone UB du PLU)
- secteur d'habitat à très faible densité (zone UC du PLU)

- Un espace public majeur à composer
- Espace public faisant transition et lien entre les quartiers à recomposer
- Entrée "secondaire" de ville
- Zone de recomposition et renouvellement urbain
- alignement d'arbres hautes tiges à conserver ou à remplacer
- bâti continu

auat toulouse le 27 octobre 2008 aire urbaine

Route de Grenade - Actions

Les orientations sur les espaces publics :
Faire de la route de Grenade une vitrine en trois séquences et offrir des lieux d'intensité des échanges autour de 4 places

① Mettre en cohérence le projet tramway avec les aménagements actuels et futurs

Intégrer le projet du tramway

- Permettre la création de quartier mixte, Habitat, Commerces, Services par un renouvellement urbain de qualité autour du Carrefour Jean Maga, le long de la route de Grenade et sur le carrefour rue Servanty
- Porter attention aux connexions entre pistes cyclables existantes et futures

② Accompagner la transformation de cette séquence en promenade piétonne d'agrément

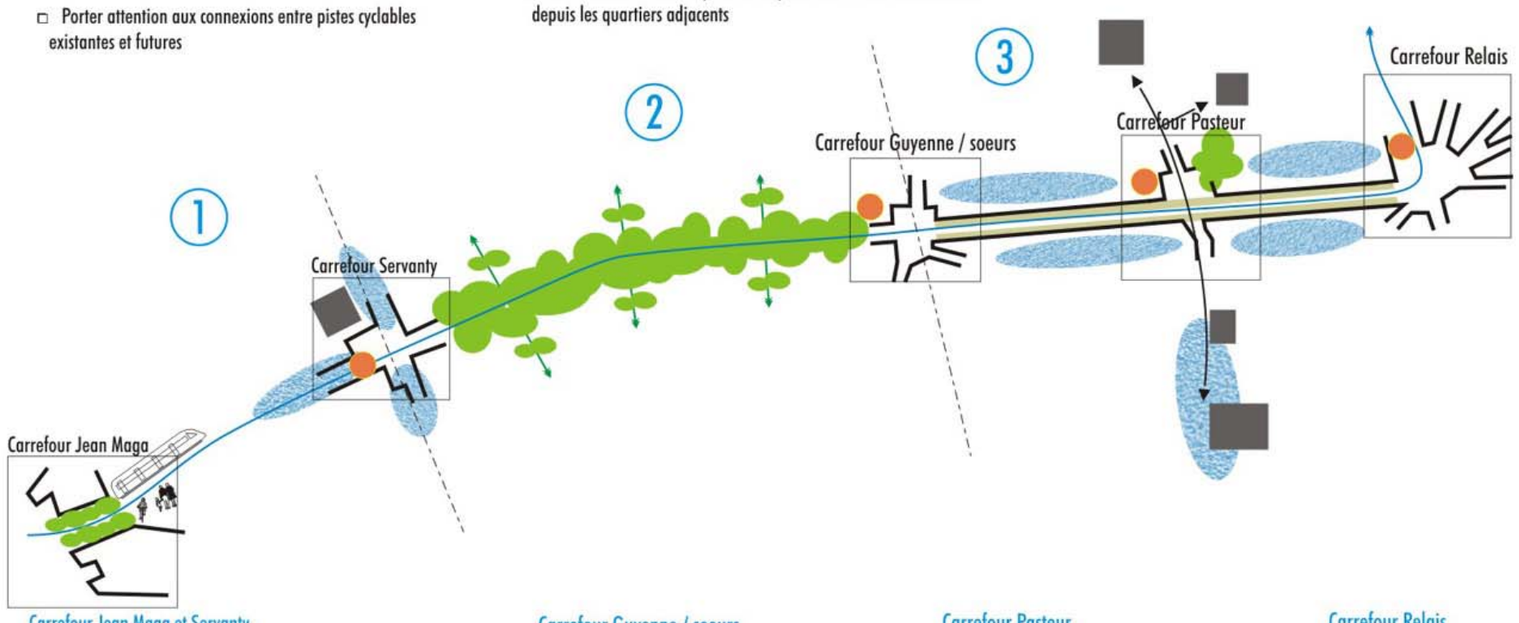
Conforter la volonté exprimée dans le projet du tramway ligne E afin de transformer cette séquence en promenade piétonne d'agrément

- Créer un plateau où se retrouve le tramway, les dessertes riveraines et les piétons
- Conserver ou remplacer un alignement d'arbres
- Rendre visible les accès piétons et cycles vers la route de Grenade depuis les quartiers adjacents

③ Restructurer cette partie urbaine et conforter son rôle de centralité

Offrir un paysage homogène

- Recomposer les limites espaces privés / publics et offrir une perspective homogène de cette portion de la RD2
- Favoriser l'implantation d'immeubles collectifs, de commerces et de services de proximité



Carrefour Jean Maga et Servanty

Recomposer une entrée de ville et un pôle de proximité autour de la future station tramway

- Offrir une bonne lisibilité et une homogénéité autour de la future station tramway
- Permettre le renouvellement urbain
- Conforter l'accueil des commerces et de services
- Mettre en sécurité les traversées et cheminements piétons depuis la future station tramway vers les zones à fort potentiel d'usagers (école, collectifs, bureaux AIRBUS,...)

Carrefour Guyenne / soeurs

Recomposer une place autour de la station de tramway

- Rendre lisible les limites de la place
- composer les espaces de manière harmonieuse
- Sécuriser les cheminements piétons et cycles le long du chemin des Soeurs et de la rue Guyenne

Carrefour Pasteur

Recomposer une place autour de la station de tramway et d'un jardin

- Mettre en lien les équipements et les quartiers
- Rendre lisible les limites de la place
- Sécuriser les cheminements piétons et cycles le long de la rue Pasteur

Carrefour Relais

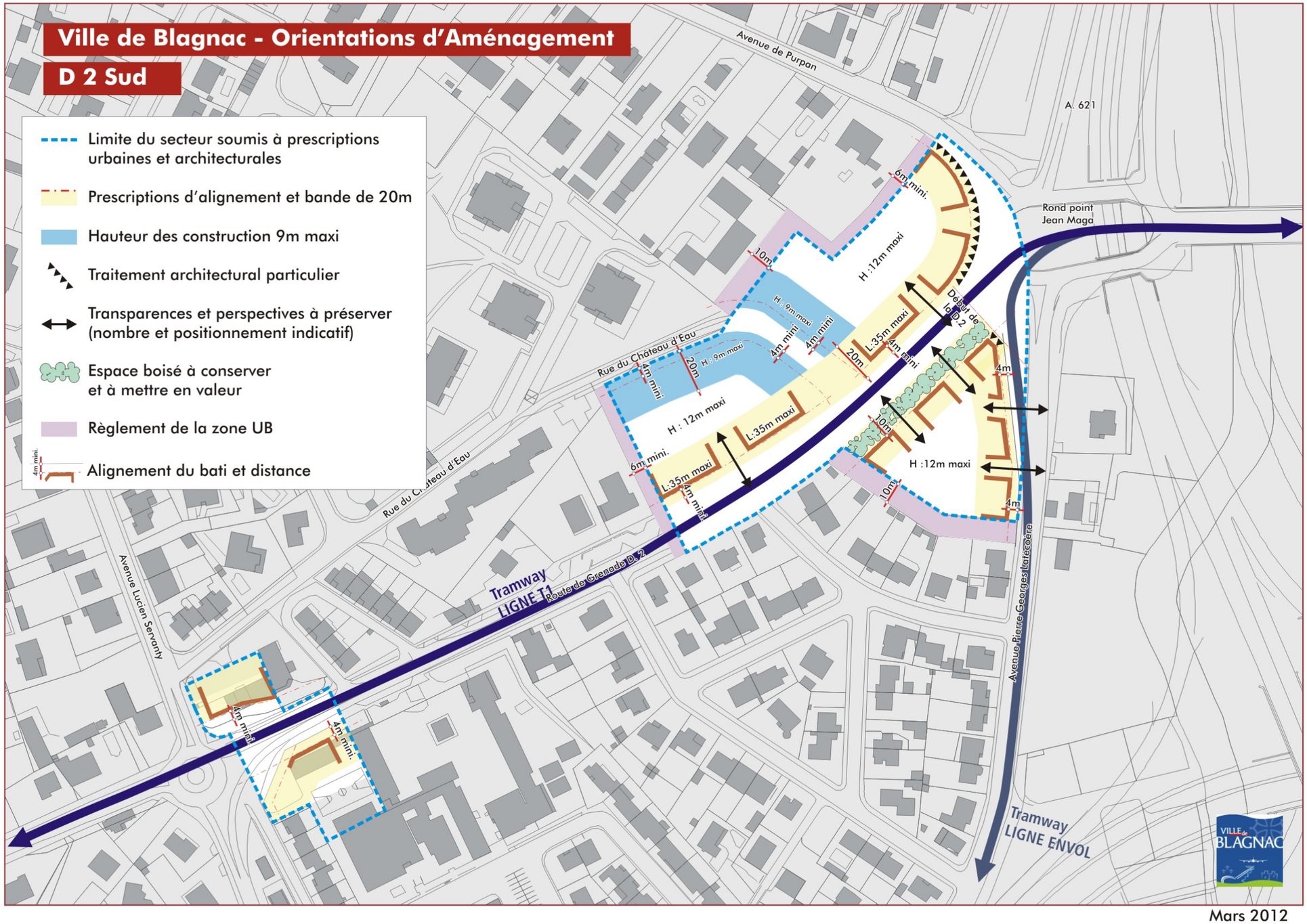
Une porte d'entrée à restructurer

- Redistribuer des flux routiers en terme de hiérarchie et de connexions
- Composer une place urbaine en terme de paysage
- Mettre en sécurité les cheminements piétons et cycles



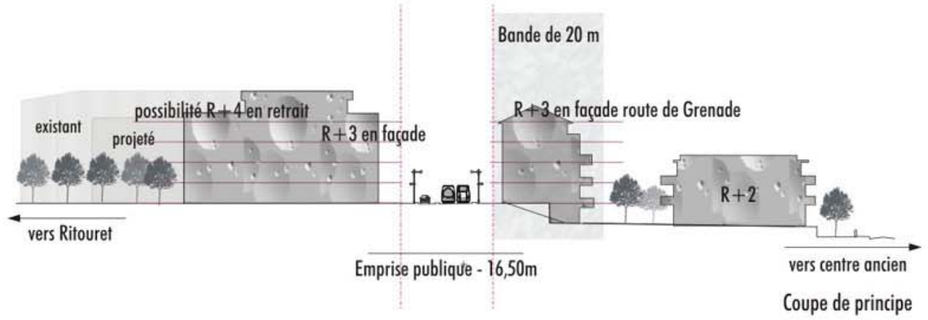
auat toulouse aire urbaine
le 27 octobre 2008

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ATOUR DU CARREFOUR JEAN MAGA

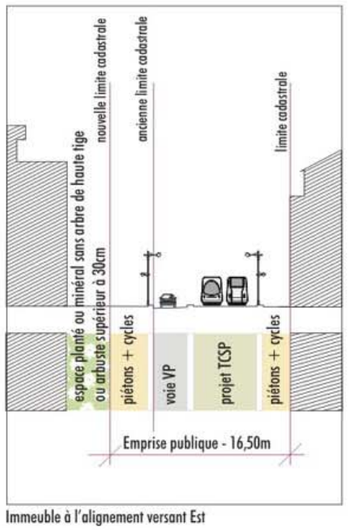


Mars 2012

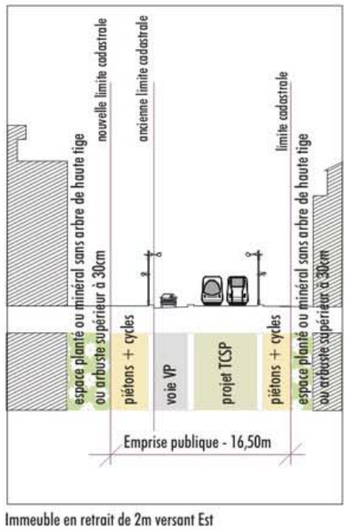
Route de Grenade - Du Chemin des Soeurs à la Place du Relais
UN PROJET DE RECOMPOSITION



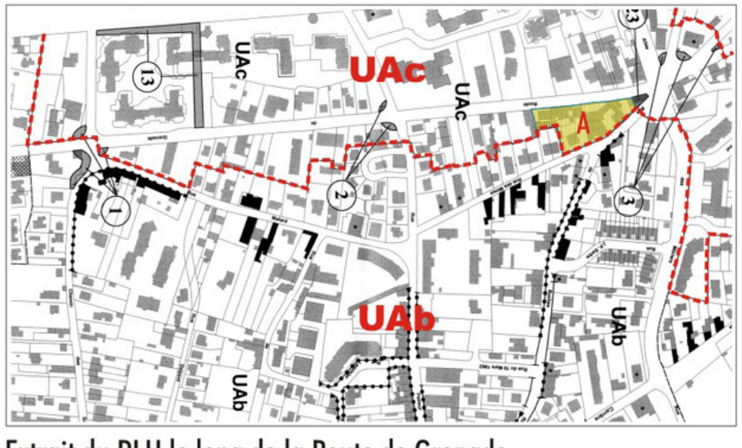
Coupe de principe



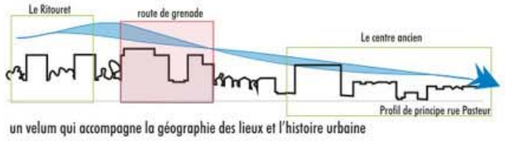
Immeuble à l'alignement versant Est



Immeuble en retrait de 2m versant Est

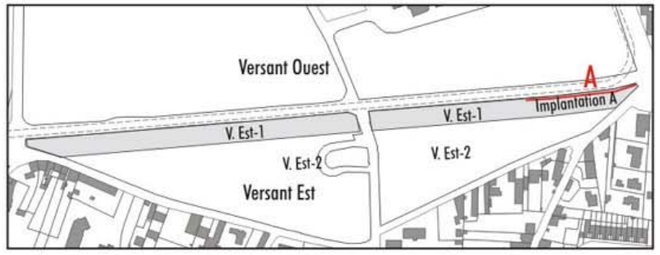


Extrait du PLU le long de la Route de Grenade



un velum qui accompagne la géographie des lieux et l'histoire urbaine

Principes : retrouver une perspective homogène de part et d'autre en se fondant sur l'histoire de la constitution du bâti.



Versant Ouest : "réorganiser" la perspective par une rigueur d'implantation du bâti le long de la route de Grenade avec un principe de discontinuité.

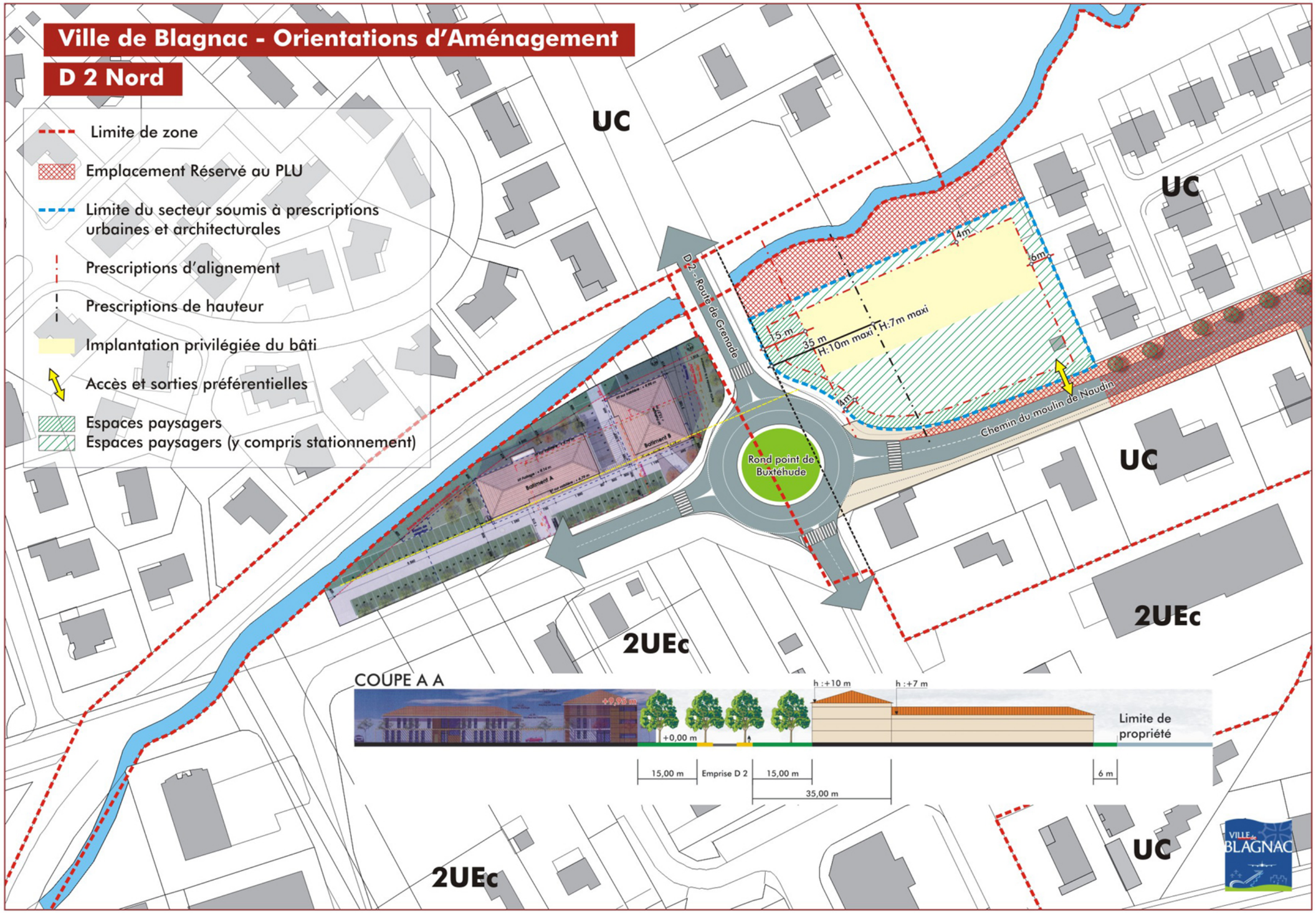
- Implantation par rapport à la limite publique le long de la RD2 : 4m obligatoire. Sont autorisés dans la bande de 4m, les balcons en saillie de 1m maximum.
- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : 4m minimum. Sont autorisés dans la bande de 4m, les balcons en saillie de 1m maximum.
- Implantation par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles : L=1/2H avec un minimum de 4m excepté les balcons en saillie de 1m maximum.
- Hauteur bâti : R+3 avec la possibilité d'un étage supplémentaire en attique en retrait de 2m minimum par rapport à la façade.
- Espaces libres au droit des constructions le long de la RD2 : espace végétal ou minéral..

Versant Est : redonner un linéaire continu sans obligation d'alignement.

- Implantation par rapport à la limite publique : le long de la RD2 entre 0 et 2m, autre 4m minimum. Sont autorisés les balcons dans la bande de recul.
- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales : 4m minimum à l'exception des parcelles référencées au plan où le bâti pourra s'implanter en limite (A).
- Implantation par rapport aux limites séparatives en fond de parcelles : L=1/2H avec un minimum de 4m excepté les balcons en saillie de 1m maximum.
- Hauteur bâti :
  - Versant Est 1 : dans une bande de 20m, le long de la RD2, la hauteur autorisée est de 12m : R+3 coté Ouest (RD2) et R+2 avec un étage supplémentaire en attique côté Est. Ce dernier sera en retrait dans une bande de 2 à 4m par rapport à la façade.
  - Versant Est 2 : hauteur autorisée 9m (R+2).
- Espaces libres au droit des constructions le long de la RD2 : espace végétal ou minéral, hauteur maximale des plantations 30cm.

auat toulouse aire urbaine
le 27 octobre 2008

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ATOUR DU CARREFOUR DE BUXTEHUDE





Situation

1.26 ha

Le territoire de l'OA est situé :

- Le long de la route de Grenade, dans une séquence qui lie le quartier Andromède à la ville plus anciennement constituée ;
- Sur une enclave d'habitat cernée par des espaces naturels et de grands équipements sportifs.

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**



Enjeux et objectifs du projet

Intégrer la grande séquence paysagère et urbaine de la route de Grenade

Exemplarité du renouvellement urbain

Le projet consiste à permettre une recomposition foncière entière, où l'action des porteurs de projet sert l'ambition collective.

La programmation de logements participe à l'objectif de production de logement social de la commune et permet de constituer de nouveaux espaces publics au bénéfice de tous.

Valorisation de la trame verte et bleue

Le projet assure la perception et l'accessibilité publique du parc des berges du Riou depuis la route de Grenade.

Il préserve les boisements : la voie verte se déploie au-delà de la ripisylve du Riou, secteur de biodiversité protégé par un Espace Boisé Classé.

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

- Une part sociale d'un minimum de 25% de logements locatifs social et 10% d'accession sociale est souhaitée à l'échelle des autorisations d'urbanisme. L'habitat sera principalement collectif.
- Capacité de programmation en rez-de-chaussée : services, profession libérale.

Traitement des espaces partagés

- Préservation de la ripisylve, meilleure accessibilité et valorisation des aménagements paysagers de la continuité verte du Riou,
- Esprit de parc habité : recherche systématique de pleine-terre et de plantation, déploiement minimal de voirie, éviter les voies échelle (habitations de 3ème famille B) sauf si elles font l'objet d'un traitement paysager sans usage de voirie ou de stationnement ,
- Aménité des espaces collectifs, prise en compte des nouveaux usages notamment en matière de mobilité (vélos cargos, électriques, etc.)

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- Variété typologique du bâti et du logement,
- Suivi des préconisations du rapport Girometti-Leclerc en matière de qualité du logement, (favoriser les logements traversants, veiller à la qualité d'usage des logements, respecter les superficies minimales des logements fixés par délibération du Conseil Municipal, …)
- Matériaux alternatifs au béton, bio-sourcés,
- Générosité des espaces extérieurs privatifs et partagés,
- Traitement paysager des clôtures, principe de double-limite (public-collectif et collectif-privé) pour prévenir les vis-à-vis et recours aux occultations,

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

- Secteur d'intensification moyenne : H de 7 à 9 mètres, habitat intermédiaire
- Secteur d'intensification forte : H de 9 à 18 mètres, habitat collectif
- Permettre des formes en contraste avec tissu pavillonnaire voisin par une forte présence végétale.
- Les commerces et services pourront se repositionner seulement en partie nord du périmètre de cette OA au droit de la route de Grenade afin d'en constituer un espace de vitrine qui contribuera à la qualité paysagère de par son traitement.

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- En partie sud, transparences piétonne, visuelle, paysagère entre la route de Grenade et le parc linéaire du Riou par une implantation en peigne des constructions, recherche de la pleine terre entre bâti,
- En partie nord, « diffusion » du parc dans l'opération, mise à distance paysagère de la route de Grenade, pleine terre, strates arbustive et arborée.
- Le long du Riou, la recherche du confortement de cette coulée verte au-delà de l'EBC existant, entraînera un recul suffisant des futures constructions pour conforter sa vocation d'espace de nature et de fraîcheur.
- Dans la bande de mise à distance paysagère depuis la route de Grenade, des places de stationnements correspondant à des fonctions particulières (places dédiées aux commerces ou services, stationnement visiteurs et livraisons de la résidence, accès), pourront être aménagées sous réserves de ne pas altérer la perception végétale recherchée dans cet espace (traitement végétalisé des sols, haies, merlons plantés…).

Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances

La trame verte et bleue

- Bilan phytosanitaire des arbres, maintien des grands sujets et prise en compte de leurs ports et empreintes racinaires pour les implantations bâties, précaution en phase chantier,
- Nouvelles plantations appropriées au climat et au corridor écologique du Riou.

Les risques et nuisances

- Au-delà des prescriptions en matière de constructions qui permettent de prendre en compte cette nuisance du bruit générée par les infrastructures sonores lié à la route de Grenade et soumis à arrêté préfectoral, le projet veillera à intégrer la nécessité d'un recul suffisant et d'un agencement des constructions qui vise le meilleur confort d'usages pour les futurs occupants tout en participant à la constitution de l'espace paysager le long de cet axe.

Le confort climatique

- Conception bioclimatique, privilégier les logements traversants,
- Recherche de labélisation.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- Accessibilité des stations de transport en commun, bus et tramway par la coulée verte du Riou et la route de Grenade

Déplacements modes actifs

- Voie verte le long du Riou en traversée de la Route de Grenade
- Les liaisons modes doux est-ouest seront uniquement piétonnes. Seul l'itinéraire situé au sud de cette OA, le long du Riou, pourra aussi intégrer les déplacements cycles à la condition que des aménagements puissent se connecter à la voie cycle bidirectionnelle inscrite au REV qui se situe de l'autre côté de la route de Grenade.

Desserte des terrains par les voies

- Le nombre d'accès sur la route de Grenade seront limités à 1 à 2 accès maximum pour des questions de sécurité. Toutefois, si des activités de commerces et de services le nécessitent, un accès dédié pourra être nécessaire pour un meilleur fonctionnement du site.

Stationnement

- Stationnement majoritairement souterrain, rampes et stationnement de surface dans l'empreinte bâtie (RdC).
- S'il y a lieu, traitement paysager des parkings d'usagers des services et professions libérales

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- Le Schéma Directeur Assainissement et Eau Potable vise à répondre aux besoins dans les espaces déjà urbanisés.
- Les travaux sont en cours pour abandonner la station de Blagnac et transférer l'intégralité des effluents vers la station Ginestou à Toulouse.

Eaux pluviales

- Prescriptions particulières de gestion des eaux pluviales conformément au règlement du Service Public de l'assainissement des Eaux Pluviales.

Phasage du projet

L'urbanisation se fera au fur et à mesure dans le respect des principes édictés par cette OA. Cependant, la mutualisation des fonciers de petites tailles notamment, pourra s'avérer nécessaire pour atteindre ces derniers.

Périmètre de l 'OA

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS

Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

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

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

- Espace paysager à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
- Espace végétal paysager à créer
- Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
- Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

- Elément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
- Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
- Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

- Liaison et/ou desserte viaire
- Liaison mode doux
- Parking
- Accès
- Carrefour

