Plan Local d'Urbanisme



Modification 5

approuvée par délibération du 22/06/2023

3 – Orientations d'Aménagement

3.4 - OA « Parc de l'Escalette »

ville de PIBRAC

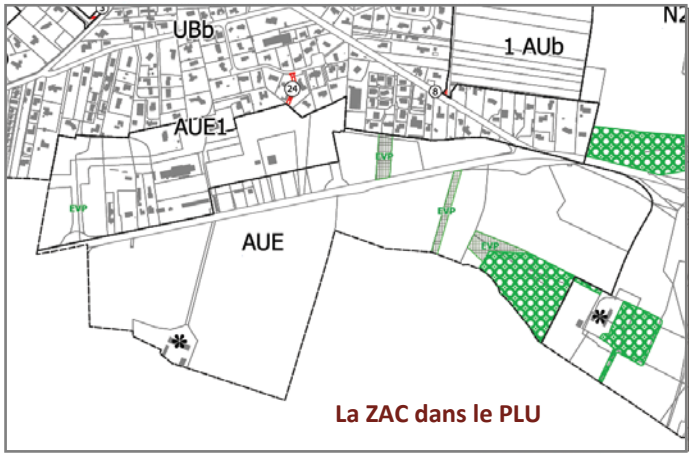
toulouse métropole

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

Commune de Pibrac : Orientation d'aménagement de la ZAC du Parc de l'Escalette







Enjeux :

De part et d'autre de la route de l'Escalette, avec au Nord le secteur de Ménesquil et au Sud le secteur de Langel Pandarme, la ZAC dite du Parc de l'Escalette se situe à l'Ouest de la Métropole Toulousaine.

Ce projet destiné à l'accueil d'activités de types petites industrie, artisanat, services, doit permettre à la commune de diversifier son territoire à dominante d'habitat résidentiel.

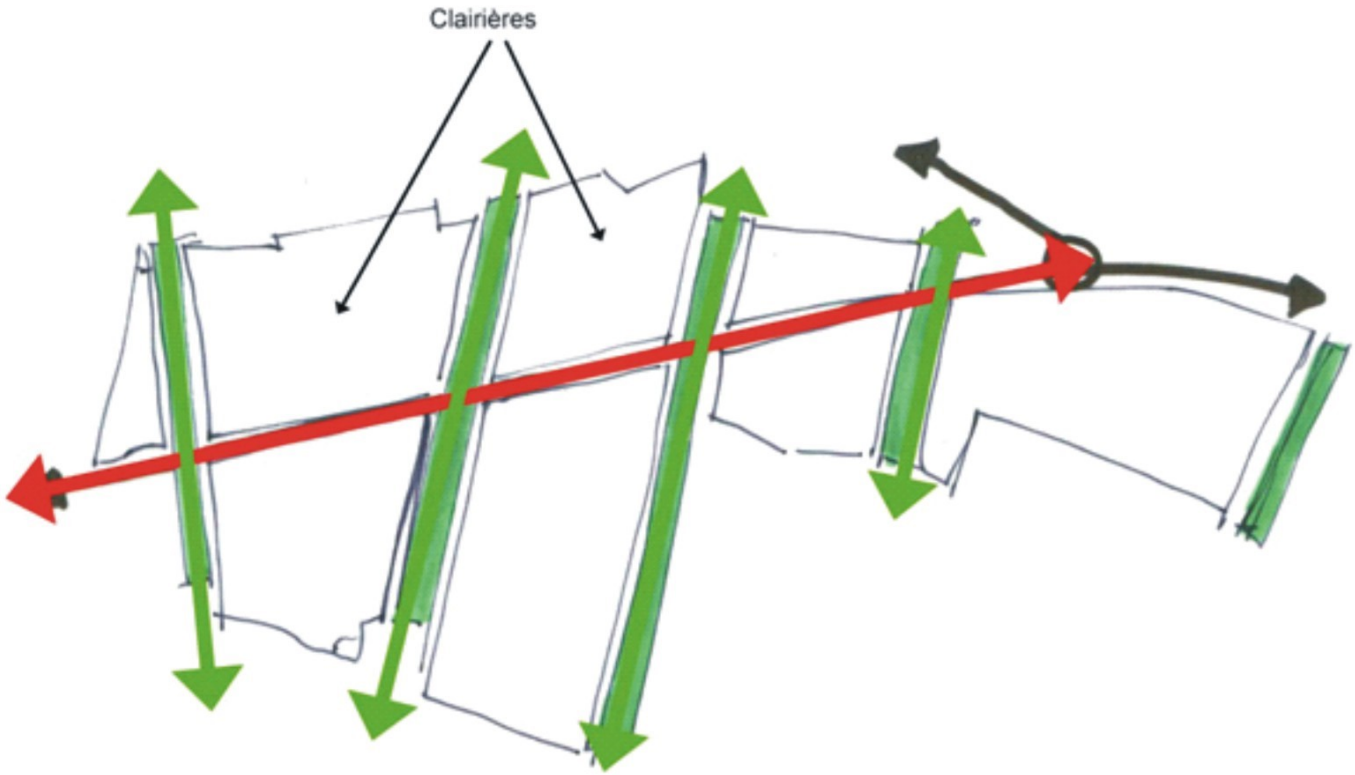
Toutefois, au Nord de la zone, des programmes de logements seront réalisés afin d'assurer une transition réussie.

Cette zone d'activités sur une superficie de 48 hectares environ prendra en compte, sur sa limite au Sud avec la commune de Léguevin, l'aménagement d'un secteur en développement.

Les principes d'aménagement

Planche 1 : Composition urbaine et continuités écologiques
Planche 2 : Trame viaire, continuités douces et trame verte
Planche 3 : Programmation et implantation du bâti
Planche 4 : Phasage de l'opération
Planche 5 : Orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette
Planche 6 : Orientation d'aménagement des ZAC du Parc de l'Escalette et de Langel

1 Composition urbaine et continuités écologiques



Dans le cadre de l'étude d'impact, il est prévu :

- La préservation des arbres remarquables, et des boisements existants avec leurs classements en EVP
- Le reboisement de parcelles en dehors de la ZAC
- Le maintien et le renforcement de corridors existants dont le chemin d'accès à la ferme de Langel
- La préservation de la Rose de France par déplacement et transplantation des pieds de Rose en lisière du Bois protégé ainsi que la gestion de la Rose de France sur le chemin de Crabie
- La reconstitution de l'allée des pins parasols du site inscrit de L'Escalette
- La création de corridors et de noues végétalisées avec des essences indigènes ainsi que la création de nouveaux habitats.
- Prises de mesures en faveur de la faune et de la flore durant les périodes de chantier
- Suivi de ces mesures durant 30 ans selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral

Le parti d'aménagement : Créer une trame boisée structurant le grand paysage

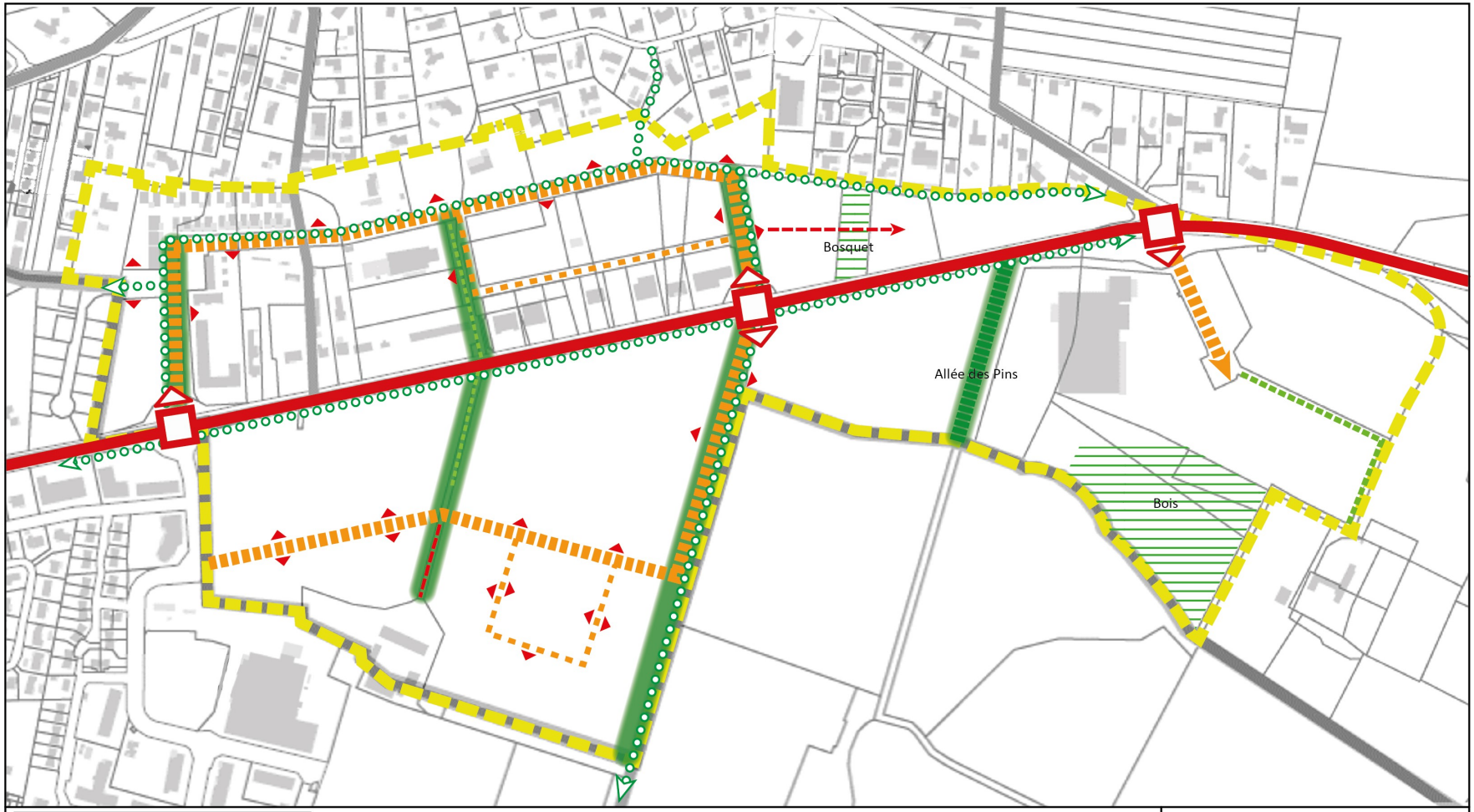
Une trame boisée qui:

- Recoud le tissu urbain et casse l'effet barrière de la route nationale
- Rompt la linéarité de la route nationale en entrée de ville.
- Génère de la cohérence dans l'aménagement des deux secteurs de Langel-Pandarme et de Ménesquil.
- Compose des « clairières » qui accueilleront les opérations au fur et à mesure de l'urbanisation du site et permettront d'intégrer les occupations existantes.

Une structure végétale qui assure également :

- Un écho à l'allée de pins parasols du site inscrit de l'Escalette, qui historiquement permettait de rejoindre le Château
- Un rôle de corridor écologique
- L'intégration du chemin d'accès à la ferme de Langel
- La composition d'un filtre visuel avec le territoire agricole adjacent,
- L'intégration des portes d'accès et voies structurantes pour chacun des secteurs du parc d'activités.
- L'intégration des ouvrages de régulation des eaux pluviales,
- Un support aux continuités piétonnes et cyclables.

2 Trame viaire, continuités douces et trame verte



Parc d'activités de l'Escalette

Commune de Pibrac

Proposition d'OA

Plan 2

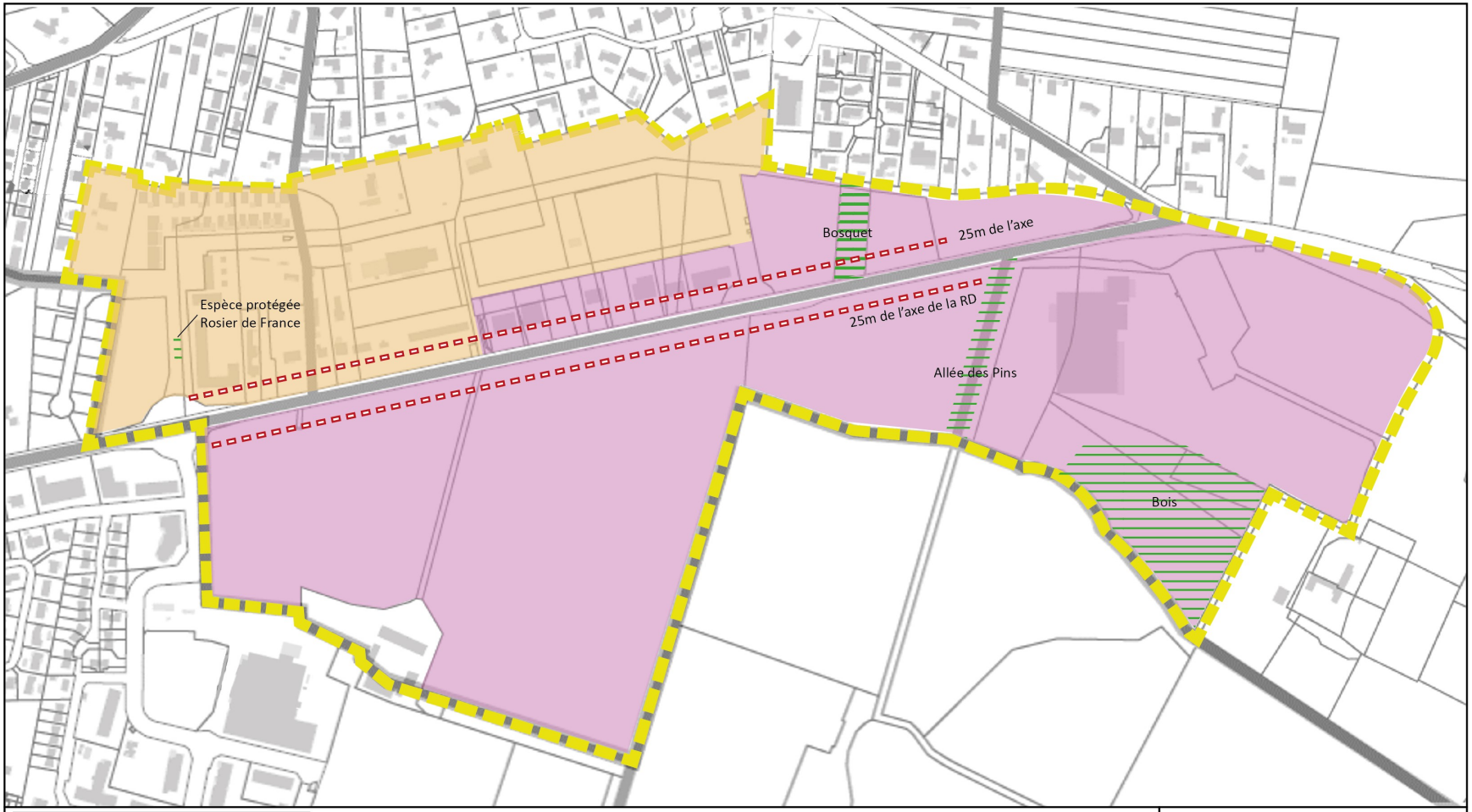
Trame viaire, continuités douces et trame verte

- Réseau viaire structurant
- Principe de desserte principale
- Principe de desserte secondaire
- Principe de trame boisée structurante
- Principe de continuités douces
- Accès principaux au secteur depuis le réseau primaire existant
- Périmètre du secteur ''de l'Escalette''
- Secteur naturels à préserver
- Principe de rétablissement de l'accès
- Principe d'accès aux lots

N

50 m 100 m

3 Programmation et implantation du bâti



Parc d'activités de l'Escalette

Commune de Pibrac

Proposition d'OA

Plan 3

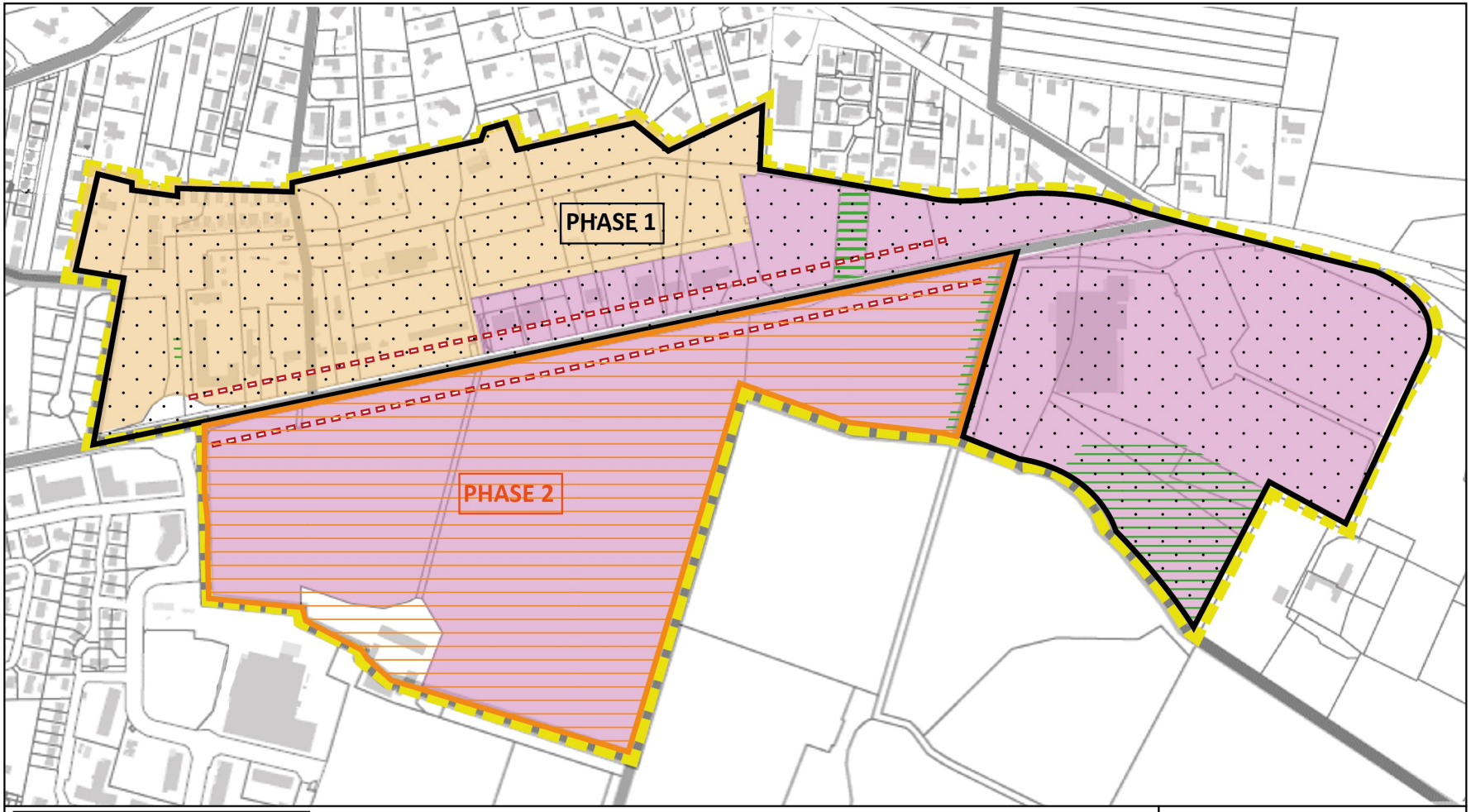
Programmation et implantation du bâti

- secteurs privilégiés de développement de l'habitat
- secteurs privilégiés de développement des activités
- Recul du bâti de 25 m par rapport à l'axe
- Périmètre du secteur "de l'Escalette"
- Secteurs naturels ou espèces à préserver (Rosier de France, allée des Pins)

N

50 m 100 m

4 Phasage de l'opération



Parc d'activités de l'Escalette

Commune de Pibrac

Proposition d'OA

Plan 4

Programmation et implantation du bâti

- Secteurs privilégiés de développement de l'habitat
- Secteurs privilégiés de développement des activités
- Recul du bâti de 25 m par rapport à l'axe
- Périmètre du secteur "de l'Escalette"
- Secteurs naturels ou espèces à préserver (Rosier de France, allée des Pins)

Phasage

PHASE 1 : Travaux des espaces publics terminés en 2021

PHASE 2 : 2022/2024 Travaux de viabilisation et de création de voirie/réseaux pour la desserte des lots qui commenceront au T3 2022

Les lots seront aménagées de 2022 à 2027

N

50 m 100 m

5 Orientation d'aménagement de la ZAC du Parc de l'Escalette



Parc d'activités de l'Escalette

Commune de Pibrac

Proposition d'OA

Périmètre du Parc de l'Escalette

Occupation et utilisation du sol

- Recul des constructions
- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Trame verte
- Espace vert
- Projet de bassin de rétention + collecteur EP

Accès et voiries (tracé de principe)

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Carrefour existant
- Carrefour à reconfigurer
- Principe de liaison douce (piéton cycle)
- Accès de principe
- Accès ferme à maintenir ou rétablir

N

50 m 100 m

6 Orientation d'aménagement des ZAC du Parc de l'Escalette et de Langel



Parc d'activités de l'Escalette

Commune de Pibrac

Orientation d'aménagement du Parc de l'Escalette et de la ZAC de Langel

Périmètre du Parc de l'Escalette

Occupation et utilisation du sol

- Recul des constructions
- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Trame verte
- Espace vert
- Lieu de centralité

Accès et voiries (tracé de principe)

- Voie primaire
- Voie secondaire
- Carrefour existant
- Carrefour à aménager
- Carrefour à reconfigurer
- Principe de liaison douce (piéton cycle)
- Accès de principe
- Accès ferme à maintenir ou rétablir

N

100m 200m