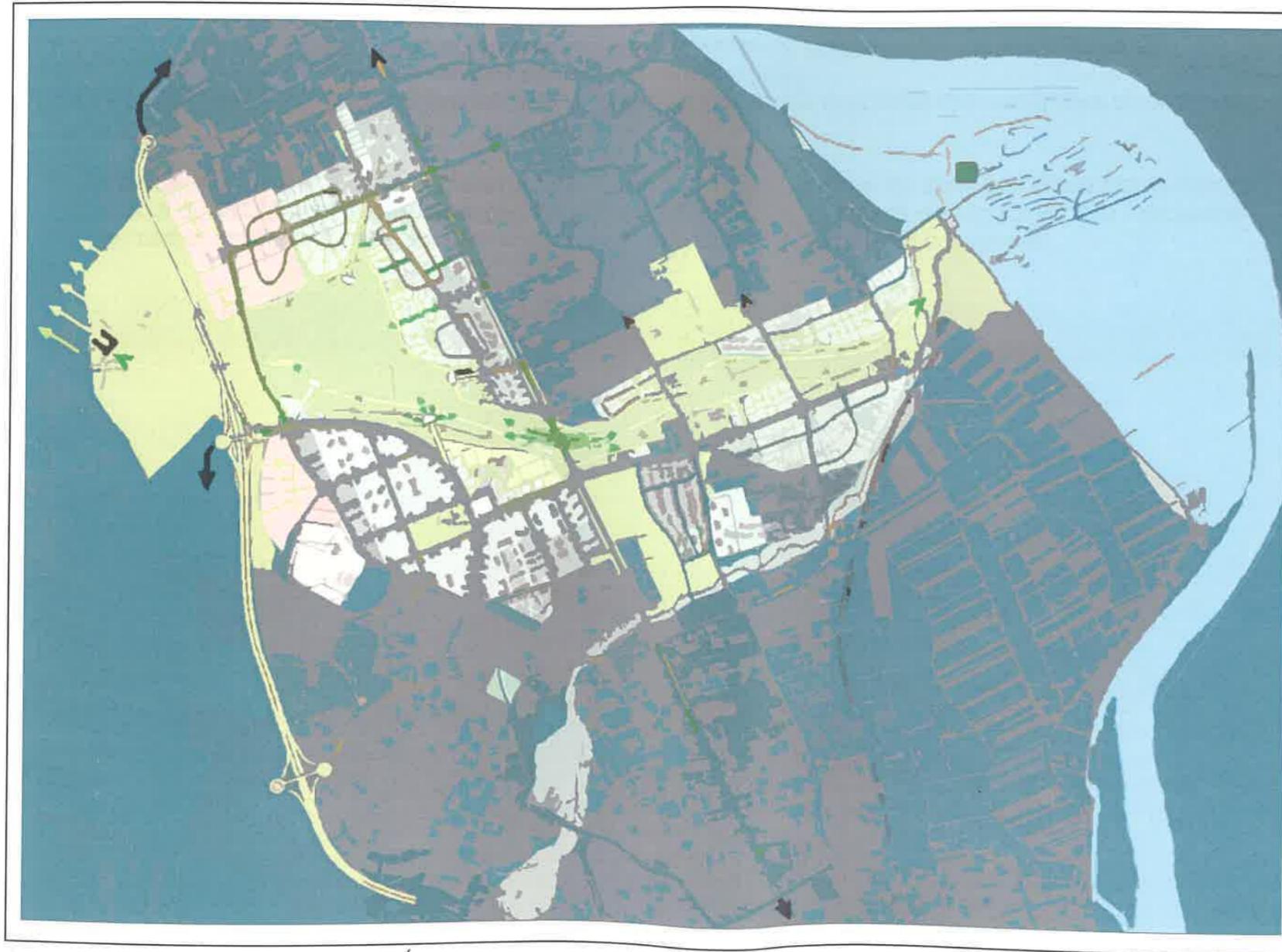


Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse



Z.A.C. ANDROMEDE



PREAMBULE

Ce document concerne la réalisation d'une étude préalable à la constitution du dossier de Création / Réalisation de la ZAC Andromède. Sur cette première phase, la mission de l'A.U.A.T. a réalisé une esquisse préliminaire, d'une définition suffisante pour que soient engagées sur ces bases, les différentes études techniques à entreprendre (Etude d'impact, études techniques, bilan financier, etc...).

Outre les services du SIVOM Blagnac Constellation et de l'A.U.A.T., cette commission d'études était composée :

- d'élus des communes Blagnac, Beauzelle et Cornebarrieu,
- d'un représentant de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse,
- d'un représentant de la SEM aménageur ,
- de représentants des services techniques concernés des communes du SIVOM de Blagnac Constellation,

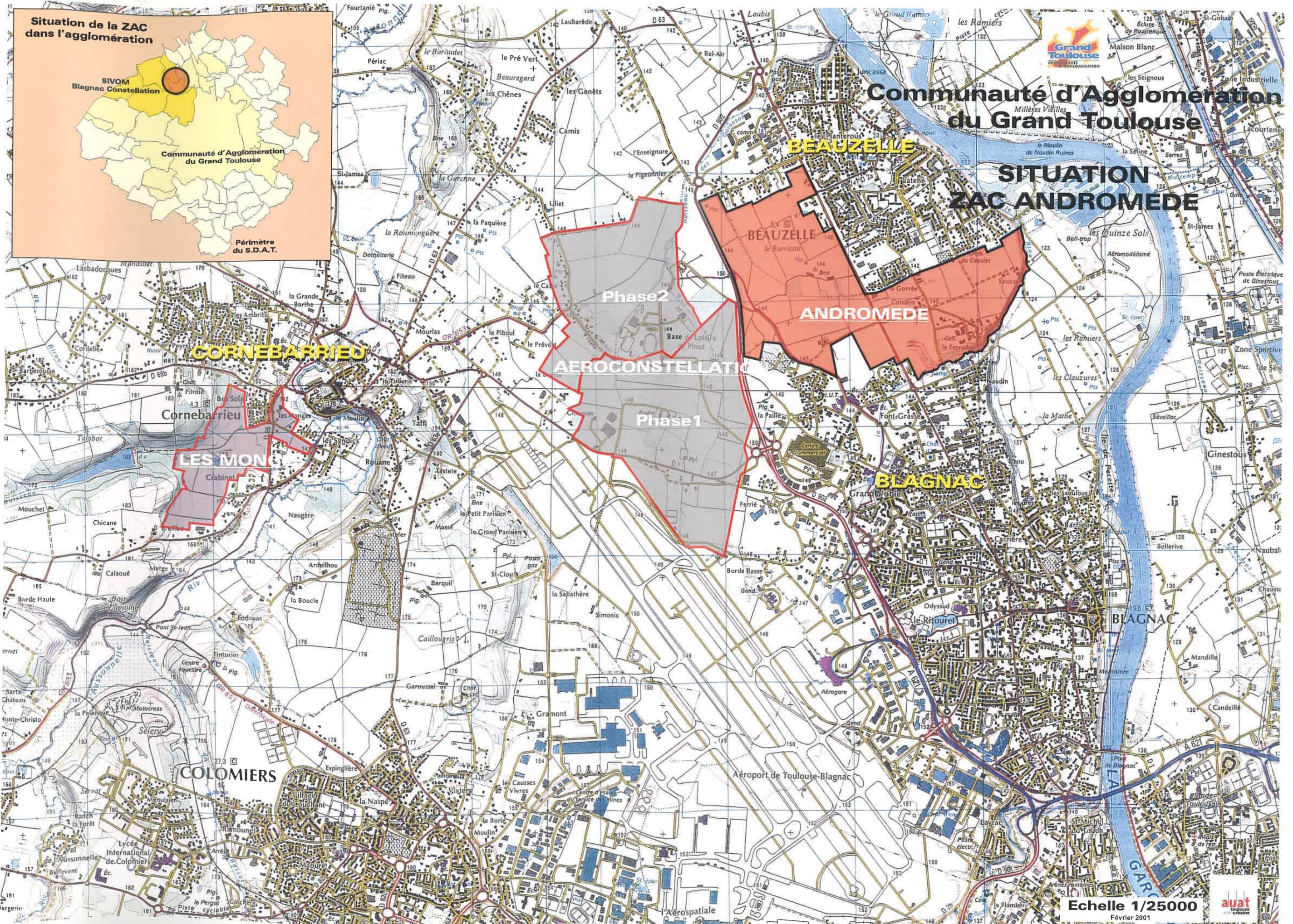
Le travail effectué par cette commission a été présenté et validé au terme de cette procédure par le Comité Syndical du SIVOM et le sera ultérieurement par le Conseil de la Communauté de l'Agglomération Toulousaine. Ces travaux ont été présentés aux différentes personnalités élues des communes concernées.

Situation de la ZAC dans l'agglomération



Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse

SITUATION ZAC ANDROMEDE



EVOLUTION DE L'HABITAT SUR LE SECTEUR NORD-OUEST

Le développement de la ZAC Andromède s'inscrit dans une politique globale menée conjointement par le SIVOM Blagnac Constellation et la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse. D'autre part, les orientations prises pour l'aménagement de la ZAC devront répondre aux objectifs fixés par le Schéma Directeur de l'Agglomération Toulousaine adopté en octobre 1999. Les volontés exprimées dans ce document sont notamment de renforcer en des lieux privilégiés et stratégiques, les niveaux d'équipement et de services indispensables à l'attractivité croissante de ce secteur de l'agglomération. En particulier on retrouve les points suivants :

- Développements renforcés entre Blagnac et Beauzelle, autour de la route de Grenade (RD 2), véritable entrée de ville d'intérêt métropolitain et les grands boulevards de Ritouret et de Grand-Noble avec l'accueil des principales fonctions urbaines d'intérêt sectoriel et/ou d'agglomération
- Renforcement et valorisation du rôle de centralité sectorielle (fonctions commerciales, administratives, sociales, ...)

Ces points particuliers seront valorisés par le développement de nouveaux quartiers mixtes fondés sur le concept d'habitat groupé, maison de ville, collectif bas discontinu, de densité moyenne et le développement de la frange entre l'urbain et le rural compatible avec les objectifs précédemment cités.

L'ensemble de ces mesures devra être en cohérence avec les orientations du Plan Local de l'Habitat élaboré par la communauté d'Agglomération et par les mesures prises dans la nouvelle loi Solidarité et Renouvellement Urbains adoptée en décembre 2000.

Evolutions en quelques chiffres de la population et des emplois sur le secteur Nord-Ouest exprimés au SDAT (avant annonce A3XX)

- Croissance démographique 90 / 99 + 6 300 habt.
Population totale 1999 39 000 habt.

Prévisions S.D.A.T. 1999 / 2015 + 10 700 habt.

- Création d'emplois 90 / 99 + 5 000 emplois
Nombre total d'emplois 1999 14 300 emplois

Prévisions S.D.A.T. 1999 / 2015 + 5 000 emplois

- Nombre de logements créés 90 / 99 + 4 000 logts (460 logts/an)
Nombre total de logements 1999 16 500 logts

Prévisions 1999 / 2015 + 5 000 / 5 500 logts
(sur la base de 2 habitants supplémentaires par logements créés)

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION

Compte tenu des orientations globales du SDAT, un développement sur deux périodes 2000/2007 et 2007/2015 a été proposé sur le secteur du SIVOM et localisé en fonction des deux secteurs identifiés des ZAC d'Andromède sur les communes de Blagnac et Beauzelle et de Monges Croix du Sud sur la commune de Cornebarrieu. Cette proposition fixe les capacités à atteindre dans ces deux opérations en terme de logement. La répartition en terme de nature de logement (collectif, maison de ville, individuel) fera l'objet de la proposition faite dans cette étude préalable.

Les objectifs et les capacités d'accueil sur le secteur Nord-Ouest

| 2000 / 2007 | 2007 / 2015 |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ● Z.A.C. Andromède ≈ 2 000 logements ● Z.A.C. des Monges Croix du Sud ≈ 600 logements ● Reste du secteur ≈ 900 logements <p>Soit 3 500 logements sur 6 ans et environ 500 logts/an</p> | <p>Ensemble du secteur ≈ 250 logements/an sur 8 ans soit 2 000 logements</p> <p>Possibilité de renforcer l'offre par des opérations d'ensemble sur des sites Blagnac Constellation</p> |
| Total sur le secteur Nord Ouest : 5 500 logements | |

Récapitulatif des évolutions de la population et des logements
sur les six communes du SIVOM Blagnac Blagnac Constellation
(source communes, INSEE)

| | 1990 / 1999 | | Estimation P.O.S. Population 2008 | 2000 / 2008 | | 2008 / 2015 |
|--------------|-----------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------|
| | Population 1999 | Production moyenne logt/an | | Production moyenne logt/an | Estimation P.O.S. Population 2015 | |
| Aussonne | 4 200 | 30 | 5 200 | 50 | 6 200 | 50 |
| Beauzelle | 5 400 | 18 | 6 000 | 60 (Andromède) | 6 500 | 30 (Enseigure) |
| Blagnac | 20 600 | 270 | 24 000 | 260 (Andromède) | 25 000 | 50 |
| Cornebarrieu | 4 700 | 50 | 6 200 | 70 (Monges) | 8 000 | 60 (Fooudas) |
| Mondonville | 1 900 | 20 | 2 700 | 30 | 3 200 | 30 |
| Sellh | 2 100 | 70 | 2 700 | 30 | 3 300 | 30 |
| | | 460 | | 500 | | 250 |

L'EVOLUTION DU LOGEMENT

Un marché très dynamique et un secteur attractif

Les différentes remarques faites ici sont issues d'une observation actuelle de l'offre et du développement du logement sur le secteur Nord Ouest. Ce constat a permis d'exposer et de justifier les différentes options proposées et validées par les représentants du secteur du SIVOM Blagnac Constellation lors des différentes commissions d'études du programme des ZAC Andromède et Monges Croix du Sud.

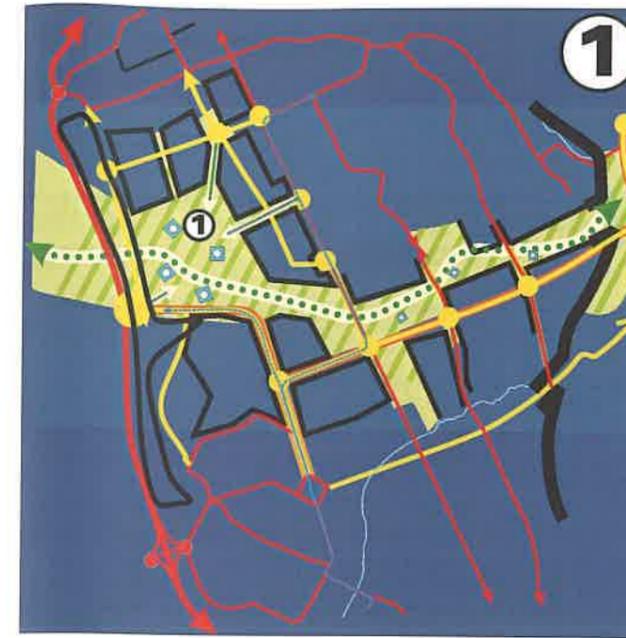
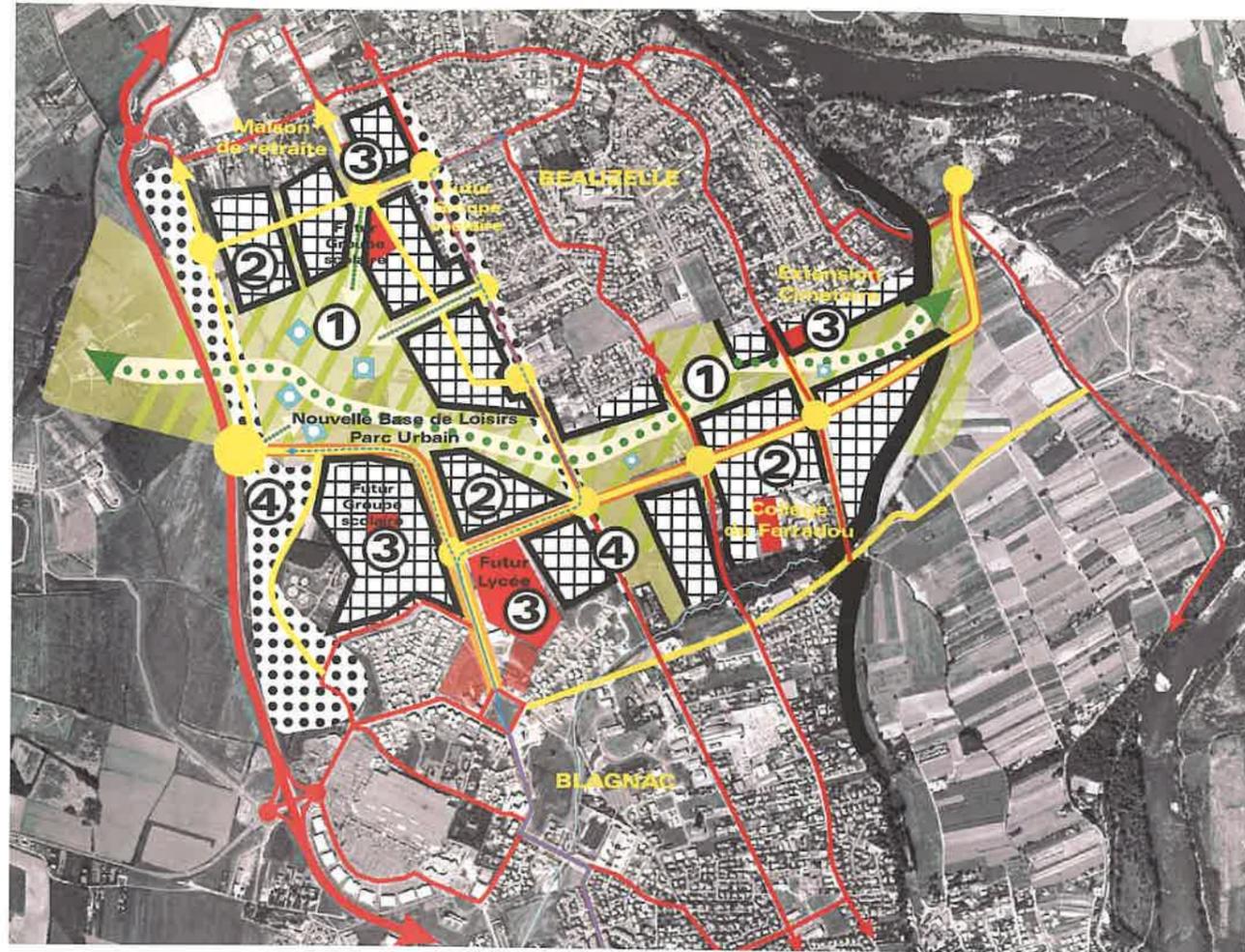
- Des prix en hausse ne permettant pas d'offrir des produits diversifiés
 - sur les emprises foncières
 - sur l'ensemble des loyers
 - sur les ventes, ...
- Un marché orienté sur les produits investisseurs :

La nécessité d'une régulation publique

- Engagement communautaire sur un P.L.H. et un Contrat de Ville
- Perspective de la loi S.R.U. : mixité / diversité
- Orientations du S.D.A.T.
- Enjeux du Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.)

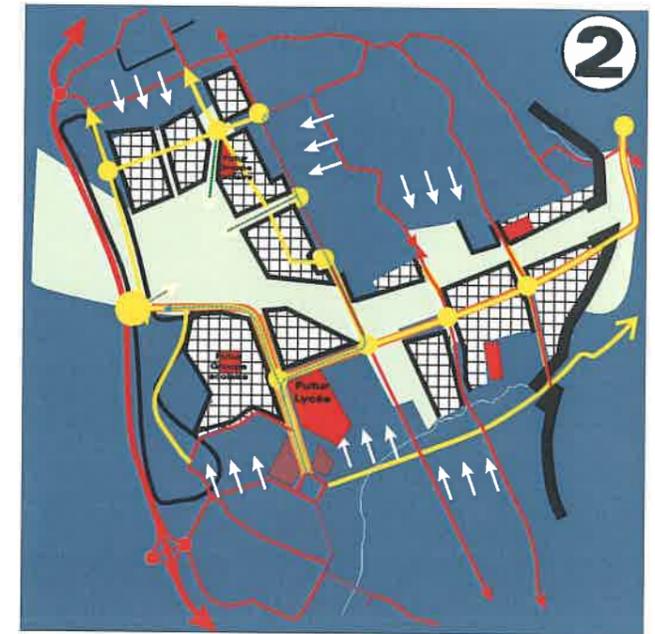
Quelles orientations pour l'action publique ?

- Principe de mixité énoncé par la loi SRU : 20 % de logements sociaux
- Proposer une gamme de produits intermédiaires en locatif et accession : collectifs et individuels pour la première accession jeunes ménages (≈ 700 K.F)
- Développer une gamme de logements de standing en accession : collectifs et individuels.



1- INTEGRER LA BASE DE LOISIRS ET LA COULEE VERTE AU FUTUR DEVELOPPEMENT URBAIN

L'aménagement de ces deux espaces vert structurants dans la composition de la ZAC Andromède doit permettre de créer non seulement un lien entre les deux communes de Blagnac et Beauzelle mais aussi assurer un appel et une continuité entre la Garonne à l'Est et les secteurs Ouest du site et donc devenir un élément fédérateur de l'intercommunalité.

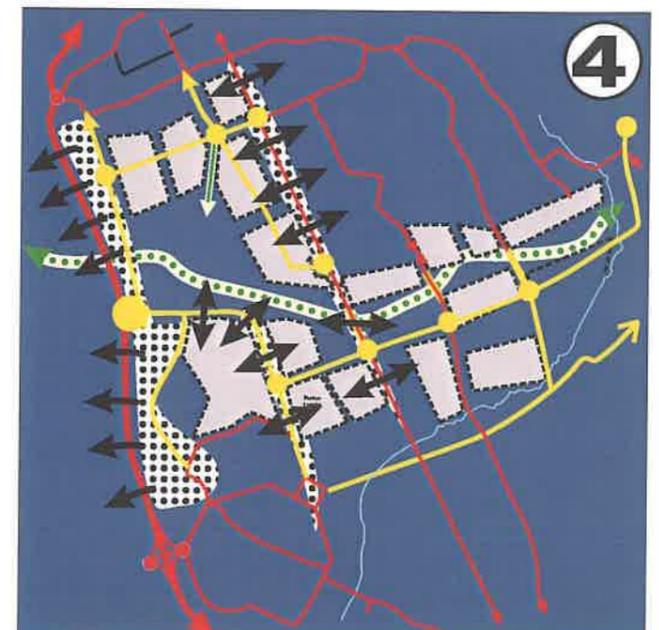


2- DEVELOPPER DE NOUVEAUX QUARTIERS DANS LA CONTINUITÉ DE L'URBANISATION ACTUELLE DES COMMUNES

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le développement logique des deux communes de Blagnac et Beauzelle. Par la création de ces nouveaux quartiers, la ville se développe et termine son extension en conservant sa trame urbaine originale et en renforçant de nouvelle centralité.

3- INTEGRER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS EN CONTINUITÉ DE LA VILLE ET SUR LA COULEE VERTE

Par l'implantation de ces équipements, tel un lycée, de nouveaux groupes scolaires et la relocalisation des équipements de loisirs de Pinot, ce secteur veut affirmer une position forte et attractive. La desserte de ces lieux publics ou privés sera possible grâce à un réseau viaire structurant et l'intégration d'une ligne de transport collectif en site propre.



4- TRAITER LES FRANGES ET LA TRAVERSEE DES AXES STRUCTURANTS DE CE NOUVEAU SECTEUR

Dans la continuité des aménagements urbains déjà réalisés sur ce secteur et face au développement des projets aéronautiques, le traitement des franges des voies routières est essentiel à la bonne intégration des nouveaux quartiers d'Andromède. La lisibilité de la coulée verte sera assurée par une bonne continuité des itinéraires de loisirs et de promenade.

PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT

L'aménagement de ce secteur, s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation actuelle des deux communes de Blagnac et Beauzelle.

Le développement de ces nouveaux quartiers sera réalisé en utilisant la trame viaire existante, orientée Nord-Sud / Est-Ouest d'une manière traditionnelle. Ce principe structurant a pour objectif de permettre une meilleure lisibilité et un meilleur repérage non seulement des nouveaux équipements publics créés sur le site mais aussi permettre une bonne organisation et desserte des quartiers d'habitations.

La liaison entre les deux territoires de Blagnac et Beauzelle sera assurée par l'aménagement d'une continuité verte structurante, véritable parc urbain à vocation de détente et de loisirs.

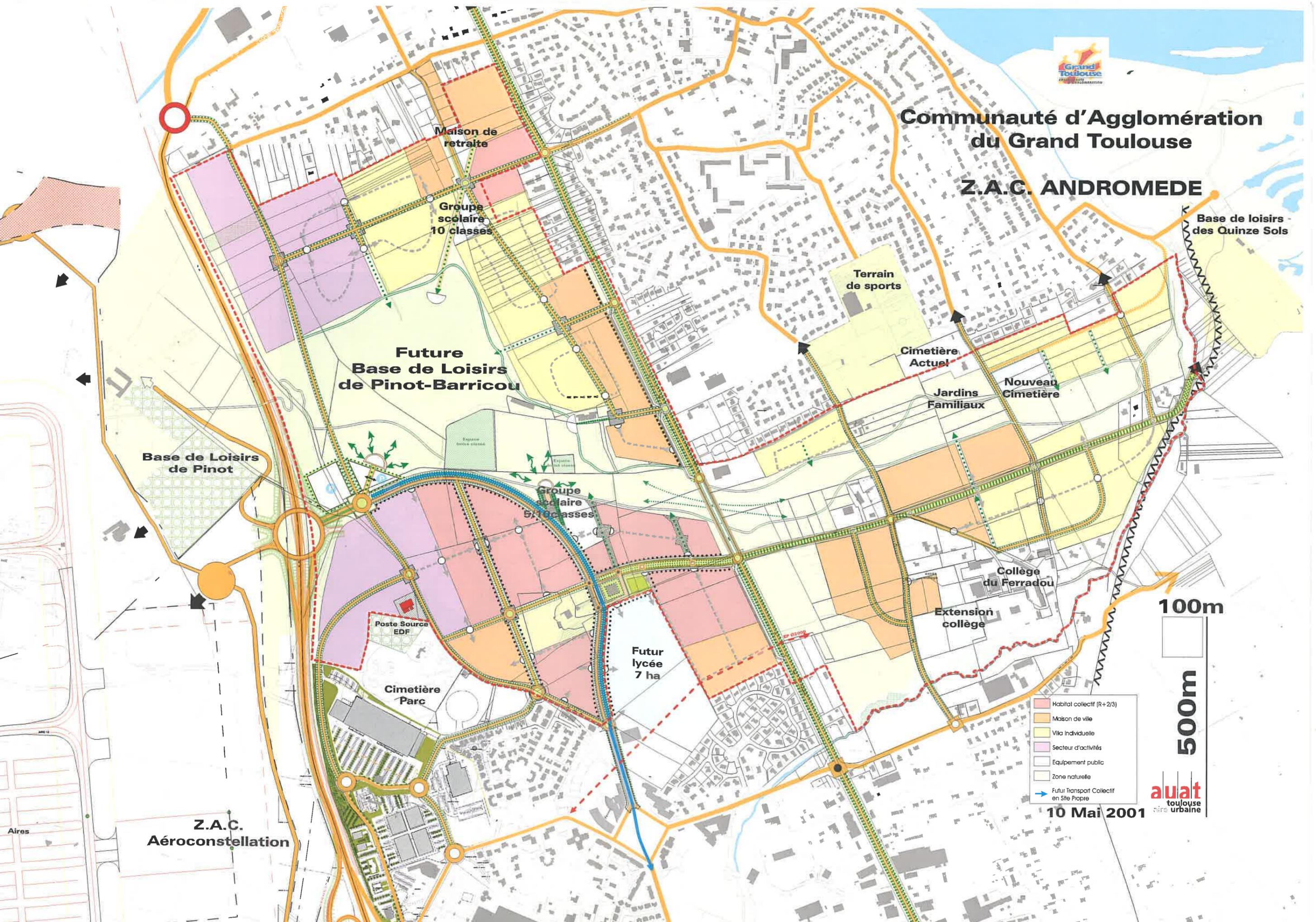
Pour arriver à ces objectifs, quatre principes d'aménagements ont été retenus :

- 1- INTEGRER LA BASE DE LOISIRS ET LA COULEE VERTE AU FUTUR DEVELOPPEMENT URBAIN
- 2- DEVELOPPER DE NOUVEAUX QUARTIERS DANS LA CONTINUITÉ DE L'URBANISATION ACTUELLE DES COMMUNES
- 3- INTEGRER DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS EN CONTINUITÉ DE LA VILLE ET SUR LA COULEE VERTE
- 4- TRAITER LES FRANGES ET LA TRAVERSEE DES AXES STRUCTURANTS DE CE NOUVEAU SECTEUR



Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse

Z.A.C. ANDROMEDE



Base de loisirs des Quinze Sols

Terrain de sports

Maison de retraite

Groupe scolaire 10 classes

Future Base de Loisirs de Pinot-Barricou

Cimetière Actuel

Nouveau Cimetière

Jardins Familiaux

Base de Loisirs de Pinot

Groupe scolaire 5/10 classes

Collège du Ferradou

Extension collège

Poste Source EDF

Futur lycée 7 ha

Cimetière Parc

100m

500m

- Habitat collectif (R+2/3)
- Maison de ville
- Villa Individuelle
- Secteur d'activités
- Equipement public
- Zone naturelle
- Futur Transport Collectif en Site Propre



10 Mai 2001

Z.A.C. Aéroconstellation

Aires