



**2ND CYCLE DE CONCERTATION
SUR LE PROJET TOULOUSE EURO SUDOUEST**

**Atelier n°2
« Fondamentaux et équilibres du projet »**

Mardi 15 octobre 2019



SOMMAIRE

1. CONTEXTE ET OBJECTIFS DE L'ATELIER	3
A. ORGANISATION DE L'ATELIER	3
B. PARTICIPANTS	3
2. INTRODUCTION	4
A. LA CONCERTATION : LE POINT D'ETAPE DU GARANT	4
B. OBJECTIFS ET DEROULE DE LA RENCONTRE	5
3. RETOUR SUR L'ATELIER N°1 : SYNTHESE DES ECHANGES	5
4. PROGRAMMATION ET CONDITIONS DE REALISATION	5
A. PERIMETRE D'ACTION FONCIERE : ACHETER – RELOGER – DEMOLIR	6
B. ZAC TOULOUSE EUROSDOUEST : LA PROCEDURE D'AMENAGEMENT	7
C. LA PROGAMMATION	10
5. L'AMENAGEMENT URBAIN	13
6. CLOTURE	15



1. Contexte et objectifs de l'atelier

a. Organisation de l'atelier

Le second atelier du cycle de concertation déployé à l'automne 2019 s'est tenu le **mardi 15 octobre 2019**, de 18h30 à 21h30, dans la grande salle des commissions du Capitole à Toulouse.

L'animation de cette journée et les différentes interventions étaient proposées par :

- Jean-Michel Lattes, 1^{er} Adjoint au Maire de Toulouse, Vice-Président de Toulouse Métropole
- Erik Loot, garant de concertation
- Pour Europolia
 - o Olivier Duvernois, Directeur opérationnel,
 - o Anne Fraisse, Directrice adjointe
- Pour l'agence Bau-B :
 - o Joan Busquets
 - o Pieter-Jan Versluys
- Pour Neorama, agence de concertation :
 - o Diane Beucard
 - o Mathilde Matuchet

b. Participants

16 organismes étaient représentés lors de l'atelier pour un total de 29 participants :

- Association Cheminots Saint Laurent
- Association des Professionnels de l'Urbanisme de Midi-Pyrénées (APUMP)
- Association habitants et amis de la place Arago et riverains
- Conseil de développement
- Fédération des Promoteurs Immobiliers Occitanie Toulouse Métropole (Belin Immo, Duval Développement Occitanie, Naccarat, ...)
- Observatoire toulousain de l'immobilier d'entreprise
- Association amitié Bayard
- Comité de quartier des raisins
- Association Marengo Jolimont La Colonne
- SNCF Immo
- Association du quartier Chalets Roquelaine
- Association Sorel
- Association Etoile de Belfort
- Eurosud Transport
- Union des Comités de Quartier
- Comité de Quartier Minimes Barrière de Paris
- Association Michel Ange
- Groupement pour l'Insertion des personnes Handicapées Physiques (GIHP)
- Architecture et Maîtres d'Ouvrage (AMO)

Étaient excusés :

- Association Ilot Lapujade
- Association 2 pieds 2 roues
- Handicap défi - Association sportive midi toulousain
- Association Bien Vivre à Saint-Aubin
- Ensemble à tout âge
- Conseil des jeunes toulousains
- Association Non au gratte-ciel de Toulouse – Collectif pour un urbanisme citoyen



2. Introduction

Jean-Michel Lattes ouvre le second atelier de concertation en remerciant la mobilisation des participants. Cet atelier a été élaboré en intégrant les contributions recueillies lors du premier atelier. Il va traiter prioritairement de la programmation de la première phase de Toulouse EuroSudOuest.

a. La concertation : le point d'étape du garant

Erik Loot complète cette introduction en remerciant les participants des contributions transmises à l'issue de l'atelier du 28 septembre dernier. Il souhaite également faire un point d'étape, non pas sur le fond, mais sur la forme et la méthode. En ce qui concerne l'atelier n°1, plusieurs contributions riches et pertinentes ont été partagées. Elles sont pour lui un signe positif de la mobilisation et de l'implication de tous. En tant que garant, il souhaite rappeler que l'ensemble de ces éléments devront prendre place dans l'opération. Ce sont des éléments de questionnement utiles à l'opérateur pour avancer dans sa démarche.

A ce stade de la concertation, il lui paraît important de rappeler le rôle de chacun :

- Le maître d'ouvrage, Toulouse Métropole et Europolia, qui :
 - o a pris la décision politique de réaliser et de financer ce projet ;
 - o a doté le projet d'objectifs - quantitatifs, qualitatifs et financiers - et de contraintes à ne pas perdre de vue, en passant à un stade plus opérationnel ;
 - o a fait le choix de poursuivre la concertation.
- Un assistant à maîtrise d'ouvrage, Neorama, pour accompagner Europolia dans la concertation et lui apporter son expertise dans la méthode à appliquer.
- Le comité de suivi pour construire, faire évoluer et évaluer les méthodes de la concertation.
- Les ateliers de concertation sont des lieux d'échanges sur le projet entre la maîtrise d'ouvrage et les participants .
- Le garant de concertation qui veille au bon déroulement de la concertation, dans une expression libre et apaisée mais également à la bonne organisation. Assermenté à la cour d'Assises de Bordeaux, l'enjeu de neutralité et d'indépendance est important.

Concernant les contributions reçues, plus d'une douzaine de questions ont été recensées avec des demandes précises au niveau de la forme et de la méthode. Deux demandes ont notamment été formulées : la transmission rapide des comptes rendus et la transmission autant que possible de documents en amont des réunions afin que les participants puissent prendre le temps de préparer leur participation.

Il note une dissymétrie entre les participants et le maître d'ouvrage. Cela est notamment le cas en matière d'information dont les participants sont fortement demandeurs et sur un large éventail de question. Pour autant, la maîtrise d'ouvrage n'a pas toujours – ou pas encore – toutes les réponses. Cela ne renvoie pas nécessairement à un manque de transparence mais à la temporalité du projet.

Enfin, il rappelle que ce nouveau format de concertation s'inscrit dans un mode expérimental et se nourrira de toutes les remarques et pistes d'améliorations recueillies. Et de finir par une citation « c'est en poursuivant l'utopie que l'on rencontre la réalité ».



b. Objectifs et déroulé de la rencontre

Diane Beaucard rappelle que cet atelier s'inscrit dans un second cycle composé de trois ateliers participatifs. Ces ateliers sont encadrés par deux comités de suivi dont la vocation est d'accompagner l'élaboration de la démarche et du dispositif de concertation.

L'objectif de ce cycle de concertation est notamment de replacer les usages et la dimension humaine au cœur des échanges. Le secteur « avenue de Lyon » constitue la nouvelle échelle et le périmètre de cette nouvelle étape de concertation.

Un premier atelier qui a permis le temps d'une journée d'échanger dans différents formats : balade urbaine, mise en perspective et temps participatif. Les contributions reçues a posteriori ont été ajoutées aux contributions du 1er atelier. Les grands enseignements ont été retracés autour du triptyque : usages – programmation – aménagement. Ces éléments ont participé à l'élaboration par Europolia et l'agence BAU des présentations proposées au cours de ce second atelier.

Ce deuxième atelier sera composé de trois grands temps de présentation entre lesquels seront positionnés des temps d'échanges avec la salle.

3. Retour sur l'atelier n°1 : synthèse des échanges

En préambule de cet atelier, Diane Beaucard rappelle les grands enseignements et points d'échanges issus de l'atelier du 28 septembre.

Sur le volet « usages » :

- **Favoriser l'appropriation des espaces pour un quartier apaisé** : par des cheminements piétons, des espaces verts ponctuels, place de la nature, espaces de rencontre, lien entre quartiers, ...
- **Développer une offre commerciale adaptée et pérenne** : de proximité pour assurer une vie de quartier, différenciante par rapport au centre-ville, adaptée aux besoins des nouvelles populations travailleurs comme résidents
- **Développer une offre de services adaptée et cohérente** : de nouvelles infrastructures et services pour répondre aux nouveaux besoins (éducation notamment), cohérence et l'optimisation des structures créées avec les autres quartiers.

Sur le volet « programmation » :

- **Assurer une mixité des usages dans les nouvelles constructions** : diversification des usages pour les constructions, maîtriser l'intégration des logements sociaux, ...
- **Développer les aménagements pour répondre aux nouveaux besoins de déplacement et favoriser la mobilité douce** : révision du plan de circulation, fluidité entre quartier, stationnements, mobilité douce, équilibre des usages, ...

Sur le volet « aménagement » :

- **Préserver l'identité du quartier et favoriser son attractivité** : identité, harmonie, ouverture et respiration, luminosité, ...
- **Assurer l'intégration des nouvelles formes urbaines à l'existant** : transitions des hauteurs, copropriété des minimes, ...

4. Programmation et conditions de réalisation

Olivier Duvernois expose d'une part les actions qui sont mises en œuvre pour s'assurer de la maîtrise des immeubles dans le périmètre d'action foncière prioritaire et d'autre part, de l'avancement du dossier de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Toulouse EuroSudOuest et de ses effets sur le déroulement de l'opération.



Périmètre d'action foncière : Acheter – Reloger – Démolir

Olivier Duvernois rappelle que le périmètre d'action foncière porte sur environ 2 hectares (avenue de Lyon, une partie de la rue Chabanon et de la rue des Jumeaux, rue des Cheminots et rue Saint-Laurent – côté pair). Lors de l'enquête parcellaire (qui constituait l'un des dossiers de l'enquête publique), les propriétaires concernés ont été informés individuellement de la présence de leur bien à l'intérieur du périmètre d'action foncière.

Toulouse Métropole ayant délibéré sur la levée de réserve, le Préfet va signer avant la fin de l'année, l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Les arrêtés de cessibilité des propriétés immobilières seront demandés dans la continuité de la DUP. Dès lors, il sera possible, si les négociations à l'amiable n'aboutissent pas avec certains propriétaires, d'engager des procédures d'expropriation.

Les modalités opérationnelles d'acquisition

Avant la Déclaration d'Utilité Publique : à ce jour 2/3 du foncier est maîtrisé par l'EPFL par acquisition à l'amiable (90%) ou par préemption. Les locataires ont été maintenus dans les logements pour limiter les risques de squats.

Après la Déclaration d'Utilité Publique : la priorité est la poursuite des négociations à l'amiable par l'EPFL du Grand Toulouse. Toutefois, si avec certains propriétaires, la procédure à l'amiable n'aboutit pas, la DUP et des arrêtés de cessibilité, permettront d'engager une procédure d'expropriation.

Le coût total des acquisitions est estimé à 75 millions d'euros.

Les modalités opérationnelles de relogement

L'EPFL acquiert **des logements vides ou occupés** (dans ce cas, le prix du bien fait l'objet d'une décote de 20% du prix).

Une Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale pour le relogement est mise en place avec une enquête sociale des occupants, la préparation et gestion de la demande de logement social (pour les occupants éligibles) et dans certains cas l'accompagnement du déménagement.

Un rappel des **bénéficiaires de la MOUS Relogement** :

- Les locataires de l'EPFL à jour de leur loyer (l'EPFL ne peut pas reloger les locataires de logement dont il n'est pas propriétaire)
- Les propriétaires – occupants qui en font la demande
- Les occupants des logements expropriés

L'intervention de la MOUS permet de solliciter les bailleurs sociaux pour reloger les locataires qui sont éligibles. Sur la première phase de relogement, 100% des personnes prises en charge par la MOUS sont éligibles au logement social. Le service logement de la Ville de Toulouse est très mobilisé pour identifier et proposer des logements sociaux répondant aux demandes des locataires.

Les modalités opérationnelles de démolition

Une gestion conjointe du processus de relogement et de démolition est mise en place pour limiter les risques de squat. Une définition de secteurs prioritaires a été réalisée en fonction de la maîtrise foncière de l'EPFL et de l'occupation des logements. Il s'agit d'un principe général qui n'exclut pas des interventions ponctuelles.

Début 2020, la démolition du 1-3 avenue de Lyon est planifiée, pour une démolition totale des 3 secteurs prioritaires au 4^{ème} trimestre 2020 et de la totalité de l'avenue de Lyon en 2021. Il s'agit de démolitions complexes (éviter de fragiliser les bâtiments voisins). Des aménagements provisoires sont à l'étude avec l'agence BAU y compris sur des installations de chantier.

Ces grands principes sont traduits en termes de phasage sur le périmètre d'action foncière.



Les cartes des trois phases ont été projetées (cf. support de présentation) :

- Phase 1 : 3 secteurs prioritaires pour les acquisitions et le relogement
- Phase 2 : 3 secteurs supplémentaires - rue Chabanon, rue des jumeaux et la pointe de l'avenue de Lyon
- Phase 3 : secteurs Cheminots et Saint-Laurent

→ **Questions-réponses avec les participants**

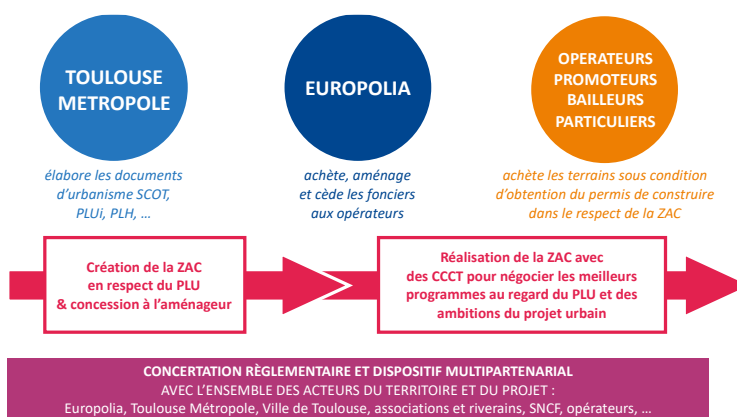
Quel est le délai entre la date d'acquisition et la date de démolition d'une maison ? Une alerte est donnée concernant la situation du 14 rue des cheminots.

Il est rappelé que l'objectif est de faire avancer conjointement les deux démarches : relogement et démolition. L'objectif est que la démolition commence immédiatement après le départ du dernier locataire. La situation du 14 rue des Cheminots va être regardée avec l'EPFL pour le sécuriser suite au départ du dernier locataire.

a. ZAC Toulouse EuroSudOuest : la procédure d'aménagement

Anne Fraisse rappelle en préambule, que la surface de l'opération d'aménagement représente 43 hectares sur les 135 hectares de la ZAC Toulouse EuroSudOuest.

Un point est également proposé pour mémoire sur le rôle de chacun dans la chronologie du projet. Car la ZAC n'est pas le projet, c'est une procédure d'urbanisme.



La ZAC est une procédure d'urbanisme d'initiative obligatoirement publique et, ici, de compétence métropolitaine. Elle vise plusieurs objets :

- Réaliser des **équipements publics**
- Elaborer un **plan de composition urbaine**
- Encadrer les **cessions foncières** ou de bâti (CCCT)
- Assurer le **financement des équipements publics**

La délibération de création de ZAC, prévue par la collectivité le 21 novembre, nécessite d'avoir :

- Réalisé une concertation règlementaire,
- Mis à disposition du public l'évaluation environnementale
- Mis à disposition l'étude de sureté et de sécurité pour avis de la commission préfectorale.

La création de la ZAC a pour conséquence d'exonérer l'opération de taxe d'aménagement au profit d'une participation aux équipements publics et d'ouvrir au droit de délaissement pour les propriétaires.

Tous les éléments étant disponibles, la collectivité pourra également délibérer sur le **dossier de réalisation de la ZAC**. Ce dossier inclut l'ensemble des équipements publics à réaliser, le programme des constructions et les modalités de financement des équipements publics..



Il permet de percevoir la participation demandée aux opérateurs immobiliers mais celle-ci doit être proportionnelle aux aménagements réalisés. Le financement des opérateurs immobiliers doit donc être proportionnel aux besoins de la ZAC. La ZAC permet également l'encadrement des permis de construire.

En complément, plusieurs éléments de rappels de calendrier et d'enjeux sont présentés (cf.support présentation de la réunion).

Surface et programmation de la ZAC

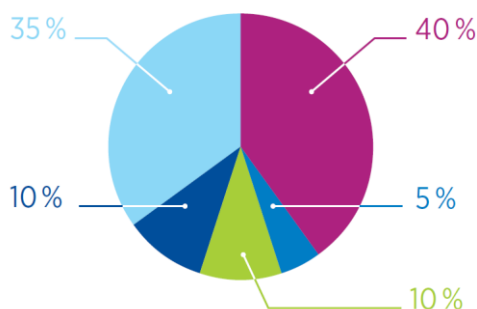
L'opération d'aménagement s'étend sur le long terme (environ 15 ans).

SURFACES	En ha
Surface de la concession	135 hectares
Dont ZAC TESO	Environ 43 hectares
PROGRAMMATION PREVISIONNELLE	En m ²
Potentiel programmatique de la ZAC TESO	Environ 450 000 m ² de SDP
Dont logement	Environ 212 000 m ² de SDP <i>Soit 2 500 - 3 000 nvx logements</i>
Dont tertiaire	Environ 206 000 m ² de SDP
Dont commerces, services et loisirs	Environ 32 000 m ² de SDP

La programmation de logement de la ZAC

Une programmation
conforme aux objectifs
du PLUI-H 2020 - 2025

- Logement locatif social
- Accession sociale
- Accession à prix maîtrisé
- Logement locatif intermédiaire
- Logement libre



Objectif de diversité de la production de logements

Logements locatifs sociaux	35% minimum PLUS / PLAI / PLS
Logements abordables	25% accession sociale (PSLA) accession à prix maîtrisé locatif intermédiaire
Logements libres	40% accession libre et logements investisseurs

Source : Toulouse Métropole, 2017

phase.

Ces proportions sont identiques dans toutes les ZAC de la métropole et déclinées de la même façon sur TESO. Sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest, ces proportions seront calculées à l'échelle du périmètre de l'opération (et non immeuble par immeuble), ainsi que par phase.

Il y a également une volonté de travailler l'intégration du logement social phase par

Le programme des équipements publics

Le programme des équipements publics est un élément très important et concerne dans le dossier l'ensemble de l'aménagement des voies au sens large (voiries, pistes cyclables, trottoirs, ...). Ces aménagements sont pris en charge par le bilan de l'opération dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par Toulouse Métropole à Europolia. Il en est de même pour les espaces verts, les parvis, les élargissements de voiries, les ponts, les passerelles de franchissement des voies, les places jardinées, le parc urbain du Raisin.



Les équipements dits de « superstructures » tels que le groupe scolaire, la crèche et le gymnase sont payés directement par la ville de Toulouse, car ils relèvent de la compétence communale (par délibération).

Plusieurs tableaux détaillant les équipements prévus sont projetés (cf. support de présentation de la réunion).

Bilan de l'opération

Le budget de la ZAC TESO est très important en comparaison des autres ZAC sur le territoire métropolitain avec un bilan de plus de 256 millions d'euros.

Le poste le plus important est celui des acquisitions foncières pour 146 millions d'euros, dont 75 millions d'euros pour les acquisitions de l'Etablissement Public Foncier Local et le reste pour les acquisitions foncières auprès de la SNCF (prix d'achat et de relocalisation des services présents). Les travaux sont le deuxième poste de dépense avec 72 millions d'euros.

Côté recettes, elles proviennent principalement des cessions de charges foncières qui seront réalisées après un concours pour définir les projets. La participation au financement des équipements publics versée par les promoteurs immobiliers qui traitent directement avec les propriétaires est également indiquée (pour un montant estimé à 32 M€HT). Enfin, la participation de Toulouse Métropole au financement de l'opération représente 94,3 M€ ce qui est très significatif et montre l'enjeu du projet pour la collectivité.

L'équilibre de l'opération tient donc principalement à la contribution de la collectivité mais surtout à l'atteinte d'un niveau de constructibilité minimum dans l'opération, quartier par quartier.

→ Questions-réponses avec les participants

La passerelle Concorde n'apparaît pas dans les tableaux présentés, est-elle toujours prévue ?

Effectivement tous les équipements publics de Toulouse EuroSudOuest ne sont pas réalisés dans le cadre de la ZAC. Une partie d'entre eux est portée et financée directement par Toulouse Métropole. C'est le cas de la passerelle Concorde et des travaux actuels du parvis de la gare.

Quel pourcentage vont représenter les logements très sociaux évoqués par Jean-Luc Moudenc au premier atelier ?

Cette thématique est traitée dans la séquence suivante de présentation

Si une demande est formulée par la Région ou le Département pour la construction d'un équipement tel qu'un collège, comment s'intègre-t-il dans le bilan de l'opération ?

Pour répondre et intégrer cette demande à l'opération, la collectivité compétente doit préalablement délibérer sur la demande et s'engager sur le financement de ce projet, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Est-ce qu'habituellement le bilan d'une ZAC est toujours aussi équilibré ?

C'est une opération sur 15 ans, donc les montants peuvent évoluer mais le principe d'un bilan est bien d'être toujours à l'équilibre. S'il y a des dépassements en dépenses, ils seront toujours associés à la recherche d'une nouvelle recette.

Tous les ans, Europolia doit fournir un compte rendu annuel à la collectivité locale pour établir un suivi précis du bilan de l'opération d'aménagement avec une prospective à 3 ans. Cela permet d'identifier les zones de risques et les orientations à prendre si besoin. Ce dossier est présenté en conseil de Métropole et fait l'objet d'une délibération.



b. La programmation

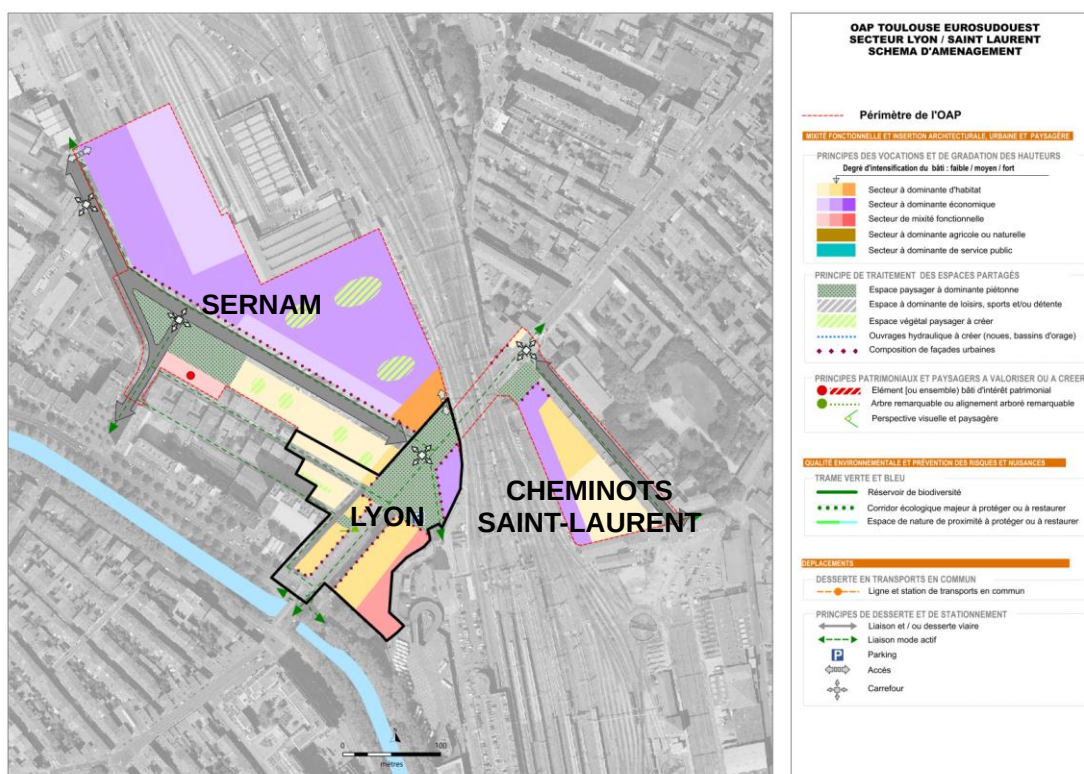
Suite aux contributions recueillies à l'issue de l'Atelier du 28 septembre, la programmation de la 1^{ère} phase de Toulouse EuroSudOuest est proposée. Il est rappelé que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui sera incluse dans le PLUiH à l'issue de l'enquête publique, définit les grands principes de la première phase du projet. Les futures opérations devront être compatibles avec l'OAP.

Sur la carte projetée, sont représentés en violet les zones dédiées en majorité aux activités, en jaune aux logements et en rose aux usages mixtes de commerce et logement. Le degré d'intensité de la couleur correspond à la hauteur du bâtiment ce qui permet d'apprécier les grands principes d'épannelage.

Les petits traits violets désignent les zones sur lesquelles il y a des enjeux de composition urbaine et d'architecture dans l'analyse des projets. Les aplats verts positionnent les espaces publics majeurs que l'aménageur doit intégrer et qui donnent des priorités aux modes doux (petits traits verts).

A l'échelle de l'OAP, 3 secteurs opérationnels ont été identifiés :

- Avenue de Lyon
- SERNAM
- Cheminots-St-Laurent



Le logement

La programmation de logements de la première phase doit respecter les équilibres du PLUiH.

En matière de logements sociaux, 3 950 m² supplémentaires devront être construits au cours de la 1^{ère} phase pour répondre à l'une des réserves de l'enquête publique. La proposition faite est de compenser rapidement l'offre de logements sociaux via les premières opérations de logements sur l'avenue de Lyon.



Le logement représente au total 55 000 m² (soit 850 logements) :

- Avenue de Lyon (programmation sur 2020-2022) : 30 000 m²
- Sernam : 15 000 m²
- Cheminots – Saint-Laurent : 10 000 m²

Le logement social représente au total 23 200 m² (19 250 m² (PLUiH) + 3 950 m² (réserve Commission d'Enquête)).

L'activité

Les grands principes qui guident la programmation :

- Implanter des locaux d'activités à proximité des voies ferrées (système d'écran aux programmes de logements) ;
- Réalisation de programmes tertiaires de très grande qualité pour compenser l'absence de bureaux en centre-ville, desservis par les transports en commun ;
- Organiser le relogement des activités tertiaires de la SNCF pour libérer la suite de Marengo (réalisation du Pôle d'Échanges Multimodal).

L'enjeu est aussi d'être démonstrateur d'une nouvelle façon de produire des bureaux de haute-qualité en centre-ville.

Pour information et suite aux questions transmises, l'implantation d'un hôtel (auberge de jeunesse de type « hostel ») sur l'avenue de Lyon (4 500 m²) est en cours de développement avec des services complémentaires de type co-living et co-working.

L'activité représente au total 81 000 m² :

- Avenue de Lyon : 9 500 m²
- Sernam : 50 000 m²
- Cheminots – Saint-Laurent : 6 500 m²

En termes de programmation sur 2020-2022 : une 1^{ère} phase de la SERNAM avec 40 000 m² et le quai militaire avant 2023.

Les commerces

Dans le projet, il y a 3 types de commerces : le commerce de flux (dans et autour de la gare), le commerce de destination (exemple de l'extension du centre-ville par la rue Bayard), le commerce de proximité.

Dans un quartier de gare il y a souvent un mélange de ces trois types de commerces. La stratégie pour l'Avenue de Lyon et la rue du faubourg Bonnefoy est le renforcement d'une offre commerciale de proximité en rez-de-chaussée des programmes de logements.

Sur les parvis et parcs jardinés, il est important de favoriser l'implantation de cafés et restaurants. L'objectif est de recréer un linéaire animé en lien avec l'espace public.

La programmation prévisionnelle :

- Avenue de Lyon et SERNAM : 2 000 m²
- SERNAM et quai militaire : place jardinée et magasins généraux
- Cheminots – Saint-Laurent : Place jardinée Faubourg Bonnefoy

→ Questions-réponses avec les participants

Sur les 30 000 m² de logements il va y avoir 19 000 m² de logements sociaux, ça fait plus de 50% ! ... quelle sera la proportion de logements très sociaux ?

Les logements très sociaux sont inclus dans les 3 950 m² demandés par la Commission d'Enquête.



A ce stade, l'objectif est de réaliser ces logements dès les premières opérations de logement sur l'avenue de Lyon pour lever la réserve de Commission d'Enquête. Il existe un exemple intéressant à Nantes qui associe dans une même opération immobilière un opérateur privé et un bailleur social proposant du logement très social.

Concernant la MOUS, comment sont pris en charge les locataires de logements dont les propriétaires refusent de vendre ? Quelle suite est donnée aux personnes qui demandent à être relogées sur le même quartier ou à proximité ? Si 100% des personnes sont éligibles au logement social on est dans une situation de renouvellement urbain. Est-il possible de travailler par tranche pour reloger au fil de l'eau et permettre à ceux qui veulent rester sur le quartier de le faire. Après tout, ces gens sont chassés de chez eux.

Aujourd'hui, lors des enquêtes sociales il y a une réelle prise en compte des souhaits de relogement pour y répondre au mieux. Le retour d'expériences concernant des logements transitoires n'est pas très bon et cela vaut autant pour les logements que pour les commerces. C'est très difficile d'investir son logement sur un temps provisoire. L'objectif de la MOUS est plutôt de trouver des solutions de relogement qui répondent aux besoins et attentes des locataires. L'offre de logement disponible (un premier bilan est en cours) devrait permettre de répondre aux demandes des locataires. Si le phasage le permet, il n'est pas exclu de réfléchir à des solutions de relogement entre l'avenue de Lyon et le secteur Cheminots-Saint-Laurent.

Concernant le relogement des locataires de propriétaires privés, il n'est pas possible d'intercéder auprès du propriétaire privé a fortiori lorsque l'EPFL est en train de négocier l'acquisition du bien. L'EPFL intervient après la finalisation de la vente si le logement est vendu occupé. Pour autant, la MOUS est bien missionnée pour « frapper à toutes les portes ». En fonction des situations des occupants, la MOUS peut alors faire le lien et orienter certains locataires vers les dispositifs de droit commun en matière de logement social.

Concernant la mixité fonctionnelle, elle se fera à l'échelle du projet et des sous-ensembles mais se fera-t-elle également à l'échelle de l'îlot ou du bâtiment ?

C'est une perspective bien sûr envisageable. Il existe bien une première mixité au sein des activités économiques dans la programmation car elles incluent du bureau mais aussi des locaux d'activités. Il faut aussi noter que l'OAP s'appuie sur des principes de programmation (« à dominante logement », « à dominante de bureaux ») laissant la place à de la mixité fonctionnelle. Par ailleurs, il faut également prendre en compte la réalité physique comme pour SERNAM situé en bord de voies ferrées qui n'est pas un environnement privilégié pour les logements. C'est une démarche qui avance mais de nombreuses barrières réglementaires restent à lever.

Concernant les enfants, les réserves ont été prévues pour une école et une crèche mais pas dans la continuité avec un collège. Il faudra que le conseil départemental achète de la réserve foncière et s'il doit le faire à votre prix je comprends qu'il dise qu'il n'y a pas eu de mise à disposition de terrain pour un collège.

Comme pour l'école, le gymnase ou la crèche, il existe dans une ZAC des principes. Il faut que la collectivité compétente s'engage à réaliser un projet, il ne s'agit pas simplement d'un terrain mais bien de financer l'équipement global. Par ailleurs, en renouvellement urbain, il y a également la capacité à concevoir des équipements scolaires plus urbains, sur des emprises foncières assez contraintes. Pour le moment, rien ne peut se faire tant que le département, compétent en matière de collège, n'a pas délibéré.



5. L'aménagement urbain

a. Éléments de contexte

Une première présentation du Pr Joan Busquets est proposée en ciblant plus particulièrement les espaces majeurs et identitaires, et notamment la place des espaces verts. Cette présentation sera complétée d'un second volet à l'occasion de l'atelier n°3 le 19 novembre.

A partir de l'ensemble des réflexions et contributions recueillies, trois grands axes de travail ont émergé : les usages, la programmation et l'aménagement urbain.

Il est important pour Joan Busquets de bien comprendre la temporalité d'élaboration et de réalisation de l'aménagement. Le point de départ est le plan guide qui traduit les grandes pistes et orientations pour le projet urbain. Dans le cadre de la séquence actuelle des Ateliers, la réflexion se recentre sur la petite partie (en bleu) représentant le secteur « avenue de Lyon » pour lequel on affine le projet et ses grands critères et conditions d'aménagement. Dans ce périmètre, plusieurs secteurs de développement sont identifiés tels que l'avenue de Lyon, la SERNAM ou la rue Saint-Laurent.

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT URBAIN
ET CONDITIONS DE CONSTRUCTION

SECTEURS ET
MORPHOLOGIES

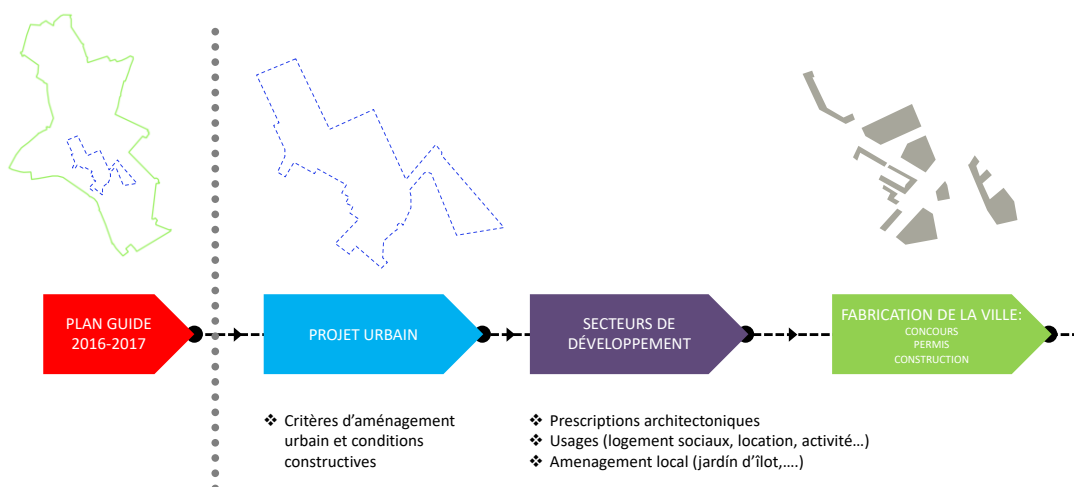
ESPACES VERTS
ET STRUCTURE
PAYSAGÈRE

IDENTITÉ DU
QUARTIER ET
AMBIANCES
URBAINES

DISTRIBUTION
D'USAGES

MOBILITÉ ET
CONNECTIVITÉ
INTERQUARTIER

HAUTEURS ET
CONSTRUCTIVITÉ



Le projet urbain fixe les pistes et orientations du développement de ces secteurs pour les opérateurs (qui ne sont pas connus aujourd'hui), pour aboutir à la fabrication de la ville.

b. Grands secteurs et morphologies

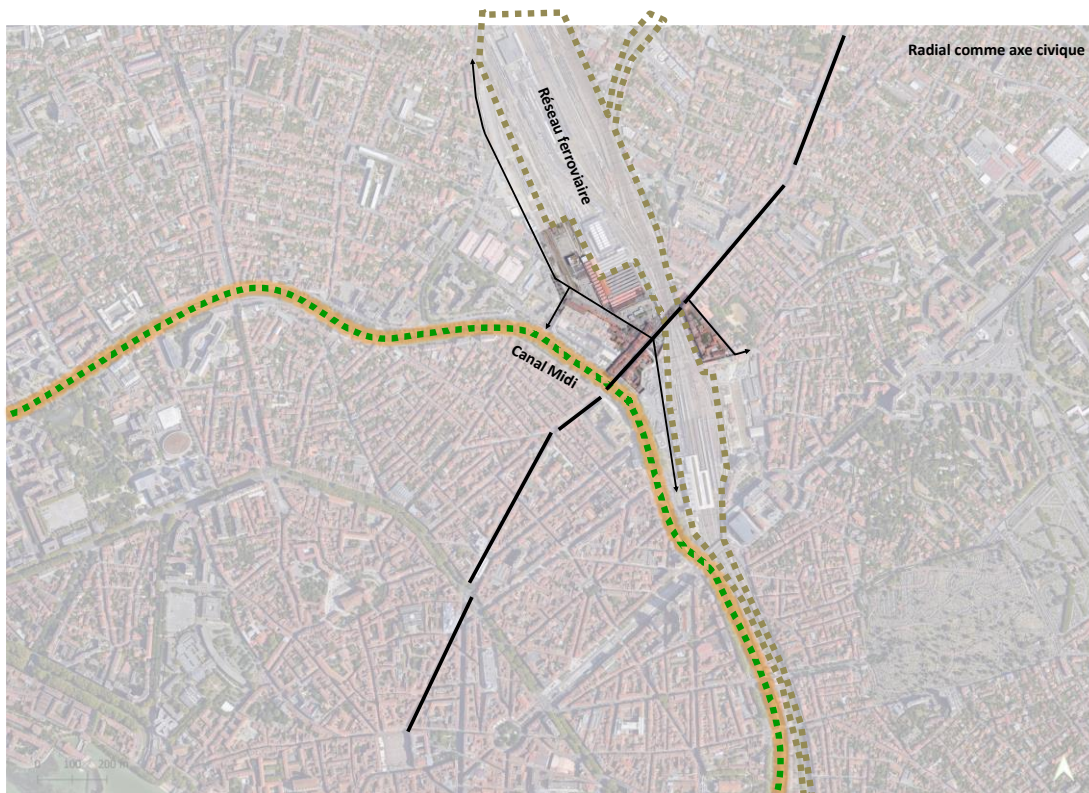
Les échanges sur le plan guide ont permis de travailler sur plusieurs grands axes :

- la connexion indispensable entre la gare et le centre-ville. Un grand axe a été identifié, appelé « axe civique », avec une place importante pour les modes doux, pour créer du lien entre les quartiers.
- la gare, qui devait être un espace avec 4 parvis : Matabiau le parvis historique, Marengo le parvis plus fonctionnel (métro), et le parvis Périole et le parvis nord. Pour



l'avenue de Lyon, la question est donc de définir le contenu du parvis nord qui sera différent des autres.

- le canal comme un axe fort à proximité de l'urbanisation des quartiers et autour de la ligne ferroviaire.



Lors du dernier atelier, l'importance de l'axe partant du faubourg Bonnefoy jusqu'au Capitole a été présentée. Cet axe historique est un passage de la ville vers le Faubourg Bonnefoy, il s'agit donc de penser le parvis nord comme une extension et un lien entre les deux.

c. Espaces verts et structures paysagères

La programmation et l'intégration des espaces verts en pleine terre sont proposées sur les quatre secteurs à développer : avenue de Lyon – St Laurent – SERNAM – la liaison Jumeaux/Maroc en lien avec l'axe nord-sud.

Dans chaque secteur, doit être présent un espace vert important avec une identité. Donc quatre grands espaces majeurs sont imaginés :

- 1 le parvis de l'avenue de Lyon pourrait donner une autre image de la gare, plus verte, en lien avec Bonnefoy et dans l'hypothèse de le développer avec quelques activités économiques pour le protéger des voies ferrées.
- 2 dans la halle SERNAM pourrait se situer un jardin pour faire le lien entre la partie résidentielle et économique,
- 3 côté Saint-Laurent, un espace vert de type parc-jardin pourrait être créé en lien avec le jardin Michelet,
- 4 des jardins de rencontre pour faire le lien entre les quartiers nouveaux et existants

Le professeur Busquets a également commenté les esquisses projetées (cf. support de présentation) fondées sur des principes d'intégration et de transition avec les formes



urbaines, de développement d'espaces majeurs et identitaires et de complémentarité avec les autres parvis.

Questions-réponses avec les participants

Pourquoi le dépose-minute de l'Avenue de Lyon n'apparaît plus ? L'axe Raynal et le dépose minute avenue de Lyon devaient aider la circulation et l'accès. Je ne comprends pas.

Le parvis Nord ne sera pas le dépose-minute principal de la gare car il faut privilégier le parvis Marengo. Il rassemble le plus de fonctionnalités en matière de mobilité et dispose de plus d'espace. L'accès par Marengo sera le plus évident et concentrera la multi-modalité. Les autres parvis seront davantage sur le modèle du « kiss and ride » pour une dépose très rapide.

Actuellement, il existe 2 accès à la dépose-minute de Matabiau qui montre la complémentarité entre les parvis : un accès depuis l'avenue de Lyon et un accès depuis le boulevard Pierre Sépard. Ainsi, l'ensemble des flux n'est pas concentré au même endroit.

Qu'en est-il du lien avec la gare routière ?

Aujourd'hui, le déménagement et de redimensionnement de la gare routière relèvent de la Région et du Département. Le devenir de la gare routière n'étant pas connue à ce jour, les accès sur le boulevard Pierre Sépard intègrent bien les entrées et sorties de cars et autocars.

Dans les esquisses présentées, les voitures sont absentes alors même que les parcs et jardins proposés seront sur des sites où les voitures seront très présentes.

La réservation des futurs espaces publics est pensée pour tous les grands modes de déplacement y compris les voitures. Mais l'objectif est bien de favoriser les modes de doux en leur donnant des espaces confortables. La bonne rue serait celle où les modes doux disposent de la moitié des espaces. Ce sujet sera approfondi lors du prochain atelier.

6. Clôture

Le complément de cet atelier sur le volet aménagement sera proposé lors de l'atelier n°3 en présentant l'intégration des principes de programmation dans cette vision de l'aménagement.

Erik Loot conclut ces échanges en remerciant les présentations très complètes qui donneront lieu à un compte-rendu rapide pour que chacun puisse s'approprier toutes ces informations. Le déroulement de cet atelier est de bon augure pour la suite du projet et du travail avec les parties prenantes.