

PROJET TOULOUSE EUROSUDOUEST

Atelier contributif n°2

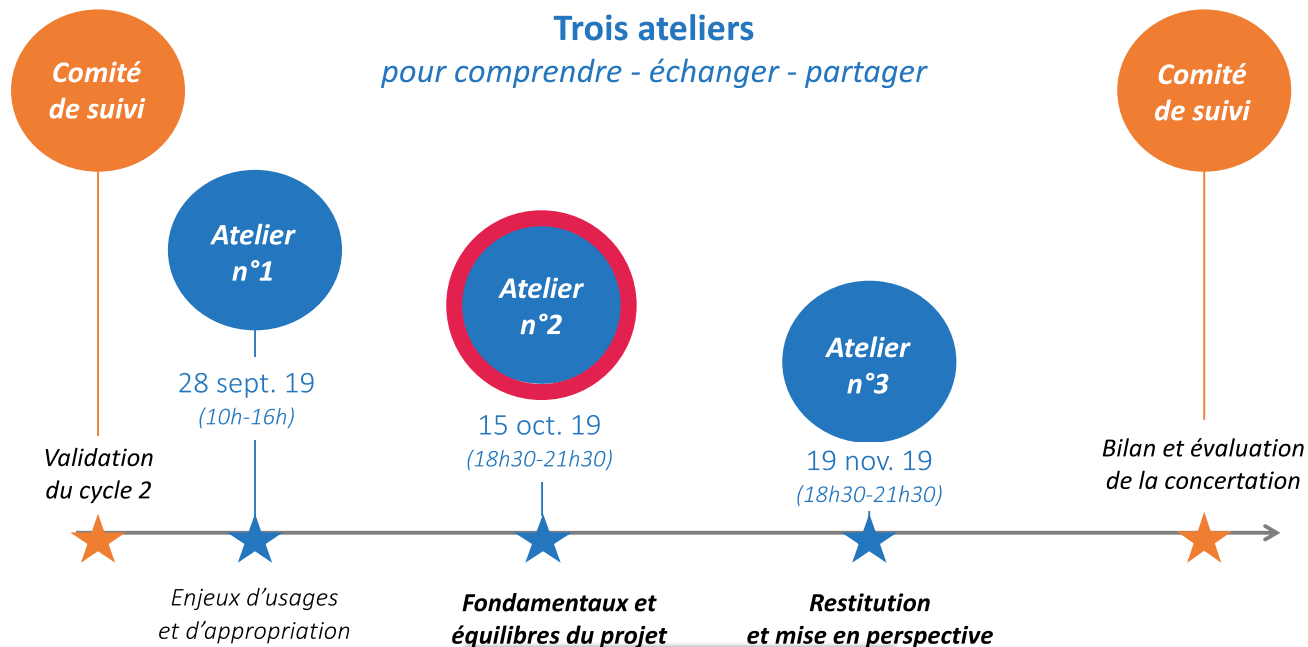
Mardi 15 octobre 2019



1 Introduction

2^e cycle de concertation : les Ateliers « avenue de Lyon »

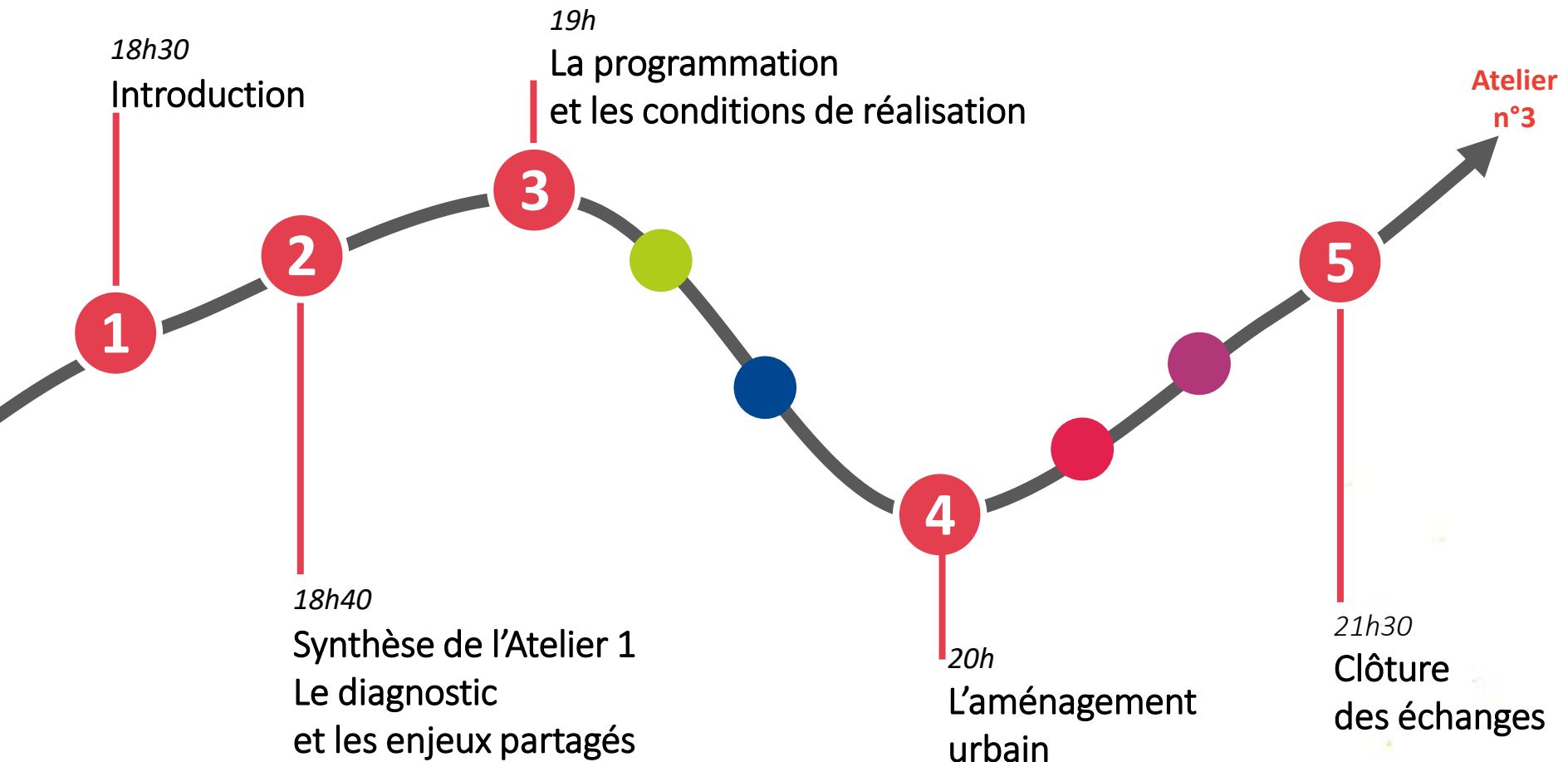
- Replacer l'ensemble des usages, la dimension humaine et plus globalement la vie du quartier au cœur des échanges
- Enrichir collectivement le projet technique de l'expertise d'usage des acteurs
- Traduire une vision partagée du et pour le quartier dans ses usages





Atelier n°2

« Fondamentaux et équilibres du projet »





Synthèse Atelier 1

2

La mise en perspective des enjeux identifiés



Retour sur ...

Atelier n°1 « Enjeux et conditions d'appropriation »



échanger

s'engager

comprendre



collectif



co-construire

partager



balade urbaine

se projeter





Les grands axes de travail





- **Favoriser l'appropriation des espaces pour un quartier apaisé**
 - Elargir les **cheminements piétons** et les **jalonner d'espaces verts ponctuels**
 - **Prévoir plus de place pour la nature avec des parvis moins minéralisés** (quartier des Halles, la Canopée)
 - **Créer des espaces de rencontre** : squares, places, aires, ...
 - **Travailler le lien et le rapprochement des quartiers** : création d'une passerelle entre les quartiers Lapujade et le Raisin, ...

- **Développer une offre commerciale adaptée et pérenne**
 - Développer des **commerces de proximité** pour assurer une vie de quartier
 - Pérenniser une **offre commerciale différenciante** par rapport au centre-ville
 - Développer une **offre adaptée aux besoins des nouvelles populations** travailleurs comme résidents

- **Développer une offre de services adaptée et cohérente**
 - Créer de nouvelles infrastructures et services pour répondre aux nouveaux besoins
 - Assurer la cohérence et l'optimisation des structures créées avec les autres quartiers
 - Garantir un dimensionnement suffisant pour les structures éducatives et sportives



- **Assurer une mixité des usages dans les nouvelles constructions**
 - Favoriser une diversification des usages pour les nouvelles constructions – éviter une part trop importante de bureaux en combinant avec de la petite production/ateliers
 - Maitriser l'intégration des logements sociaux issus des réserves de l'enquête publique sur le secteur, les intégrer dans les ensembles immobiliers

- **Développer les aménagements pour répondre aux nouveaux besoins de déplacement et favoriser la mobilité douce**
 - Élaborer un nouveau plan de circulation pour le quartier
 - Assurer la fluidité entre les quartiers et sur les grands axes (ex : Bonnefoy)
 - Créer des espaces de stationnement pour répondre à la densification du quartier mais aussi adaptés de type « dépose minute » pour l'accès aux commerces de proximité
 - Réaménager certaines zones pour une mobilité douce et mixte (avenue Matabiau, parcelle Concorde, ...)
 - Garantir l'équilibre des usagers : donner une place à chaque mode



- ↘ **Préserver l'identité du quartier et favoriser son attractivité**
 - **Re-crée une identité pour le quartier** : des lieux de rencontre, des cheminements facilités, des commerces du quotidien, de la mixité dans les logements,
 - **Créer une harmonie entre les quartiers** en identifiant un **un axe fil rouge** (matériau, couleur, fresques, briques, ...) et le décliner
 - **Créer de l'ouverture et de la respiration** : une grande largeur pour l'avenue de Lyon et des traversantes, éviter le cloisonnement, intégrer les espaces existants
 - **Garantir de la luminosité et de l'ensoleillement dans tout le quartier** : éviter les cloisonnements, les zones d'ombre, l'impact des bâtiments de grande hauteur, ...

- ↘ **Assurer l'intégration des nouvelles formes urbaines à l'existant**
 - **Travailler les transitions entre les hauteurs des bâtiments existants et des nouvelles constructions**
 - **Traiter l'intégration de l'immeuble du 3 boulevard des Minimes**



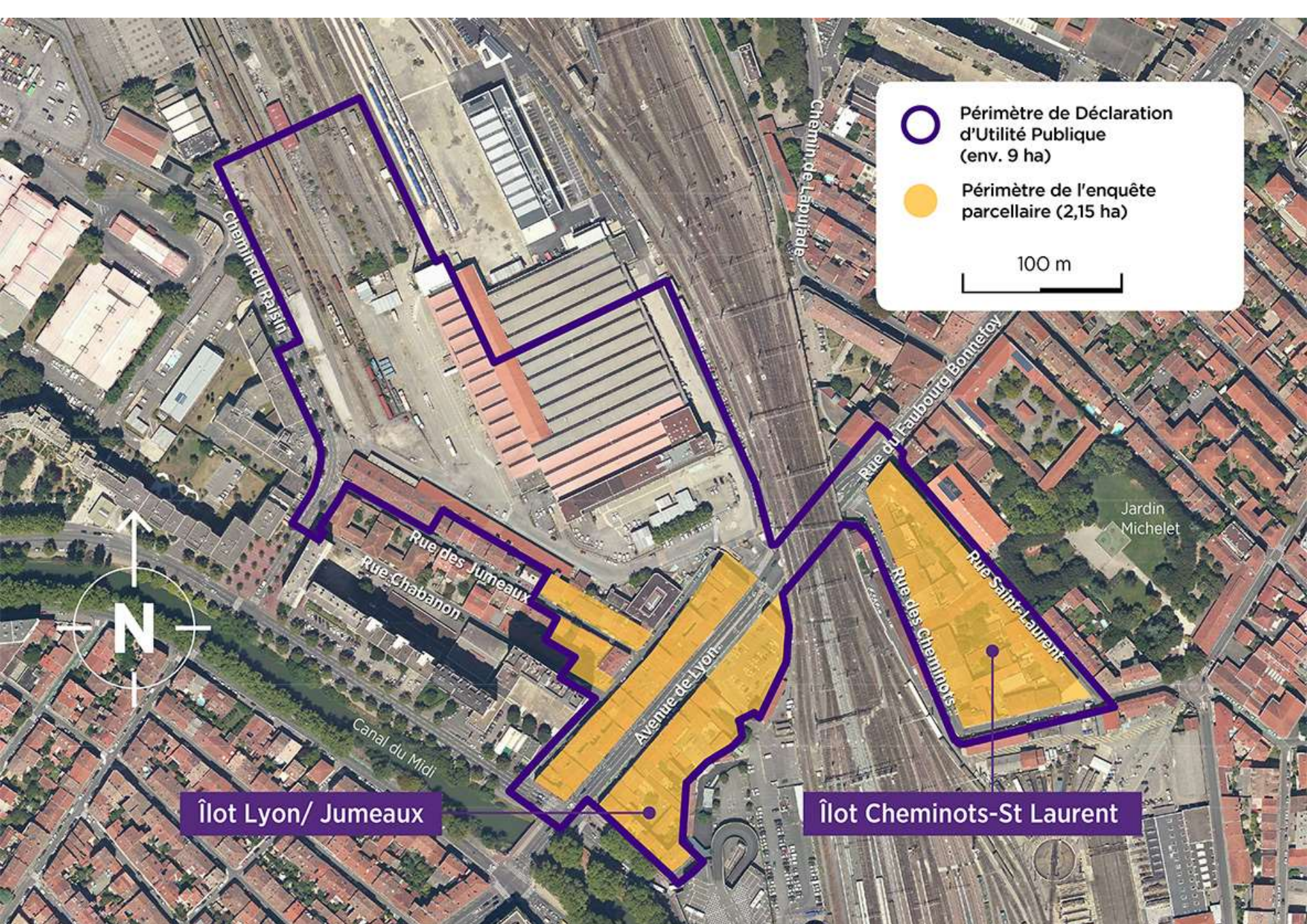
3 La programmation et les conditions de réalisation



3.1

Périmètre d'action foncière

Acheter – Reloger – Démolir





La déclaration d'utilité publique

Toulouse Métropole a délibéré le 10 octobre sur la déclaration de projet et levée des réserves

- Dans un délai de 6 mois après la fin de l'enquête

Le Préfet prend les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique et Mise en Comptabilité du Document d'Urbanisme (PLUi-h)

- Dans le délai d'1 an après la fin de l'enquête

La cessibilité des propriétés immobilières peut débuter

- Délai de 5 ans renouvelable 1 fois



Les modalités opérationnelles

Acquisition



- **Avant la Déclaration d'Utilité Publique :**
 - Acquisition des biens par l'EPFL du Grand Toulouse (2/3 du foncier est maîtrisé par l'EPFL)
 - **Acquisition à l'amiable (90%) ou par préemption**
 - Maintien des locataires dans les logements (limite les risques de squats)
- **Après la Déclaration d'Utilité Publique :**
 - Priorité : poursuite des négociations à l'amiable par l'EPFL du Grand Toulouse
 - A l'appui de la DUP et des arrêtés de cessibilité, **possibilité d'engager une phase d'expropriation** si les négociations n'aboutissent pas
- **Coût total des acquisitions : 75 M€**



Les modalités opérationnelles

Relogement



- **Propriétaires privés** : vente des logements vides ou occupés (décôte de - 20% du prix)
- Mise en place d'une **Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale pour le relogement** :
 - Enquête sociale des occupants
 - Préparation et gestion de la demande de logement social (pour les occupants éligibles)
 - Accompagnement du déménagement
- **Bénéficiaires de la MOUS Relogement** :
 - 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)
 - Propriétaires – occupants qui en font la demande
 - Occupants des logements expropriés



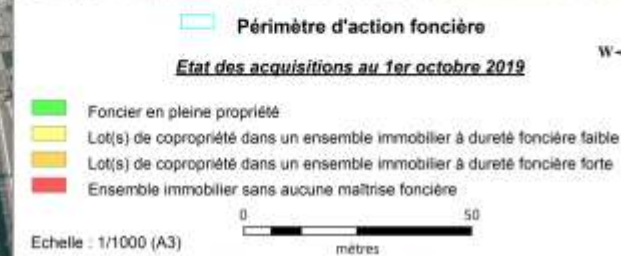
Les modalités opérationnelles

Démolition



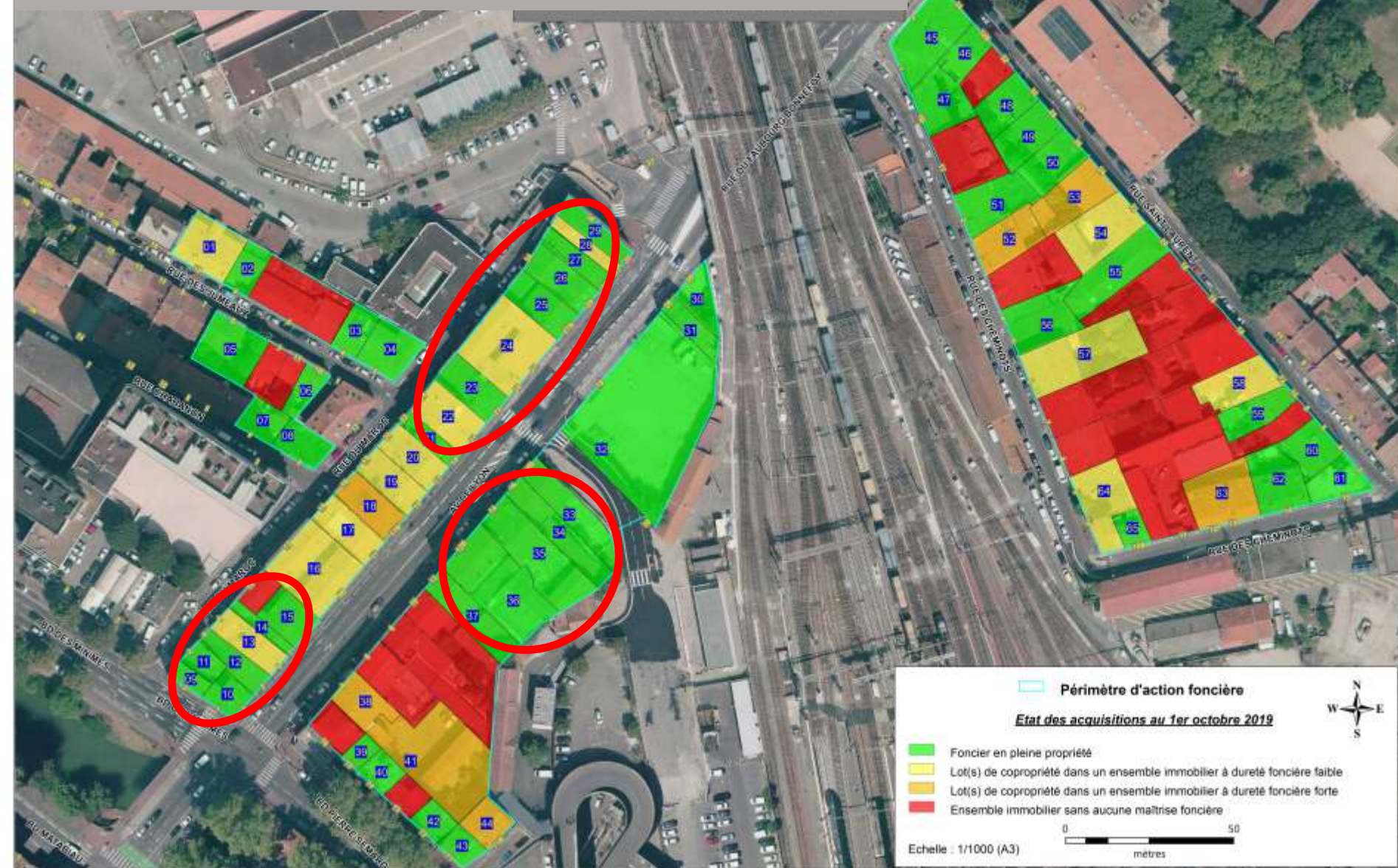
- **Gestion conjointe** du processus de relogement et de démolition pour limiter les risques de squat
- Définition de **secteurs prioritaires** en fonction de la maîtrise foncière de l'EPFL et de l'occupation des logements.
- **Principe général** qui n'exclut pas des interventions ponctuelles – Cf. rue Saint-Laurent
- **Début 2020** : démolition 1/3 avenue de Lyon
- **4^{ème} trimestre 2020** : démolition de 3 secteurs prioritaires
- **Démolitions complexes** : éviter de fragiliser les bâtiments voisins
- **Aménagements provisoires** à l'étude avec BAU y compris installations de chantier

PROJET Toulouse EuroSudOuest
PERIMETRE D'ACTION FONCIERE
Secteurs avenue de Lyon / rues des Jumeaux
et
rue des Cheminots / rue St Laurent



ACQUISITION / RELOGEMENT / DEMOLITION

PHASE 1

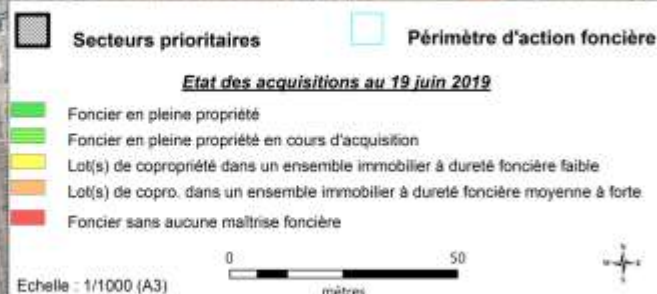


PROJET Toulouse EuroSudOuest
PERIMETRE D'ACTION FONCIERE
Secteurs avenue de Lyon / rues des Jumeaux
et
rue des Cheminots / rue St Laurent

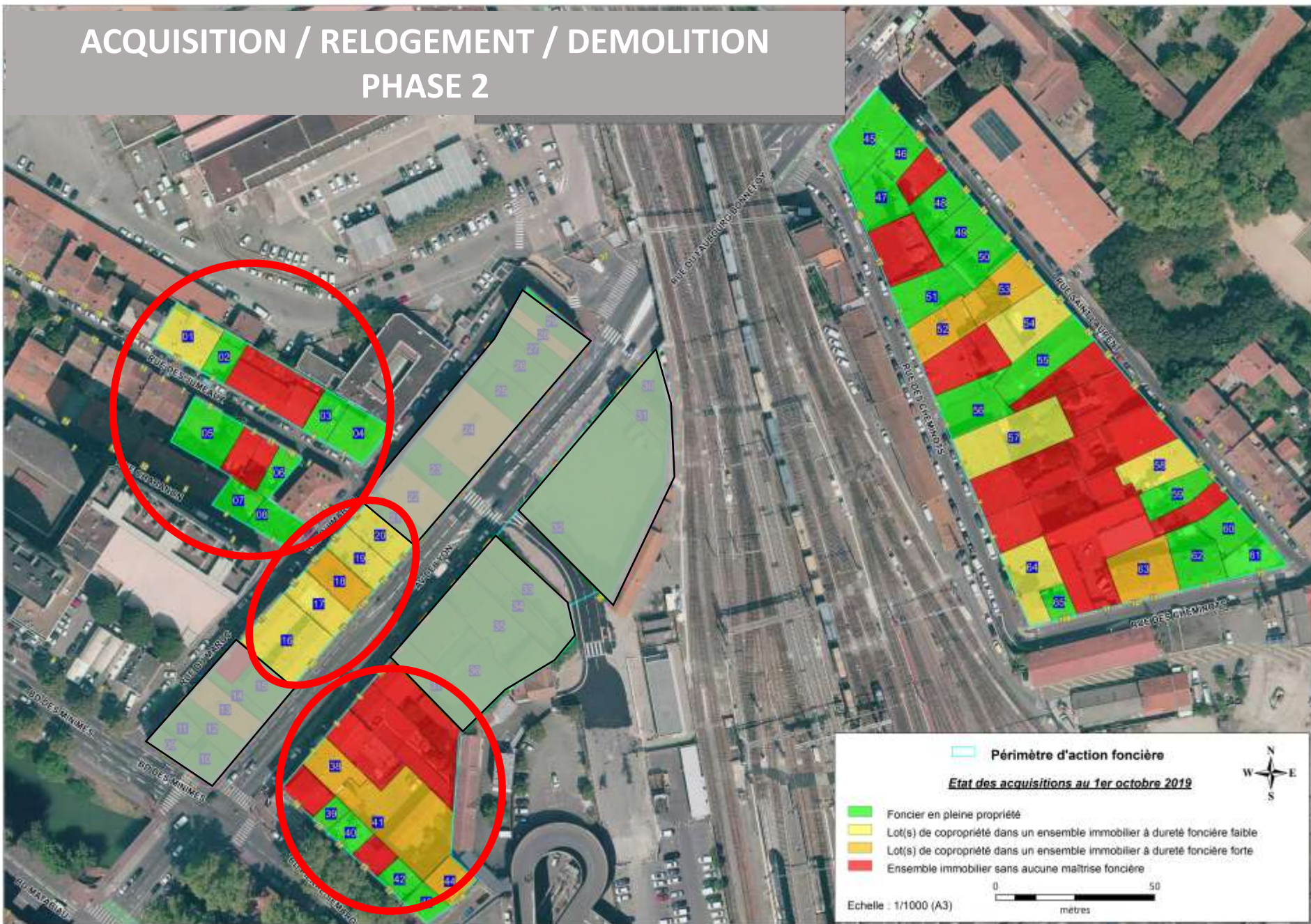
SECTEUR 2	
Adresses	19 avenue de Lyon/22 rue du Maroc au 35 avenue de Lyon/38 rue du Maroc
Etat initial	9 immeubles
Acquisitions	59 lots acquis 9 lots (dont 1 commerce) à acquérir/ 5 propriétaires
Occupation	7 baux d'habitation 1 bail commercial (dénonciation en cours)

SECTEUR 3	
Adresses	12 avenue de Lyon au 36 avenue de Lyon
Etat initial	4 immeubles
Acquisitions	31 lots acquis 0 lots à acquérir
Occupation	5 baux d'habitation 1 bail commercial

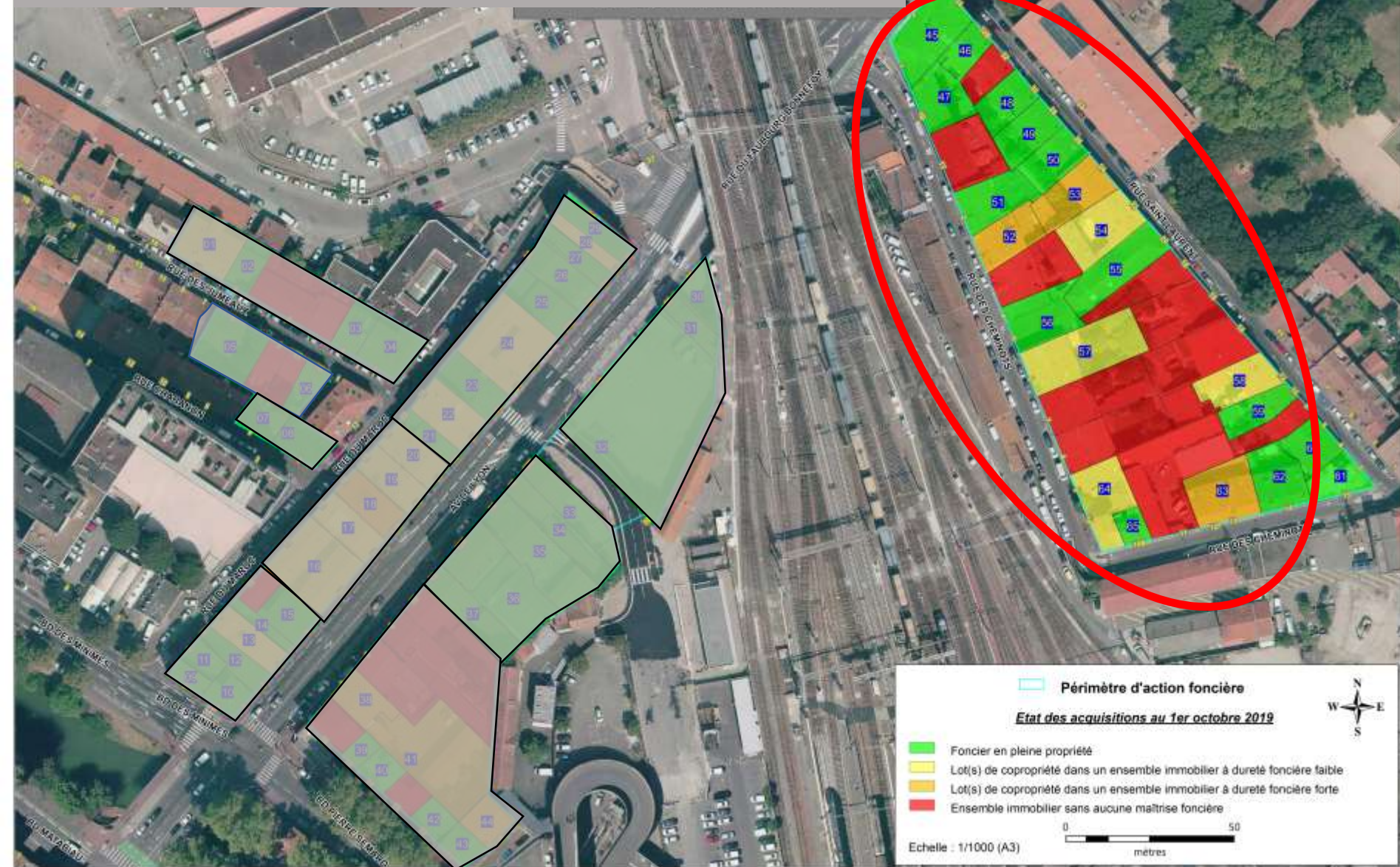
SECTEUR 1	
Adresses	5 avenue de Lyon/6 rue du Maroc au 9 avenue de Lyon/10 rue du Maroc
Etat initial	4 immeubles
Acquisitions	23 lots acquis 4 lots à acquérir/3 propriétaires
Occupation	2 baux d'habitation 1 bail commercial + 1 bail dérogatoire



ACQUISITION / RELOGEMENT / DEMOLITION PHASE 2



ACQUISITION / RELOGEMENT / DEMOLITION PHASE 3





3.2

ZAC Toulouse EuroSudOuest

La procédure d'aménagement



**43
hectares**



**ZAC Toulouse EuroSudOuest
Périmètre**

-  Opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest
(Surface 130 ha)
-  ZAC Toulouse EuroSudOuest
(Surface 43 ha)



Orthophotoplan 2017





La ZAC et ses acteurs



Un dispositif permettant à la collectivité de maîtriser le respect
des ambitions et des attendus de son projet urbain

**TOULOUSE
METROPOLE**

*élabore les documents
d'urbanisme SCOT,
PLUi, PLH, ...*

EUROPOLIA

*achète, aménage
et cède les fonciers
aux opérateurs*

**OPERATEURS
PROMOTEURS
BAILLEURS
PARTICULIERS**

*achète les terrains sous condition
d'obtention du permis de construire
dans le respect de la ZAC*

**Création de la ZAC
en respect du PLU
& concession à l'aménageur**

**Réalisation de la ZAC avec
des CCCT pour négocier les meilleurs
programmes au regard du PLU et des
ambitions du projet urbain**

CONCERTATION RÉGLEMENTAIRE ET DISPOSITIF MULTIPARTENARIAL

AVEC L'ENSEMBLE DES ACTEURS DU TERRITOIRE ET DU PROJET :

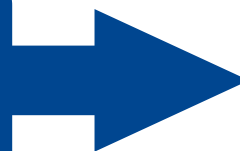
Europolia, Toulouse Métropole, Ville de Toulouse, associations et riverains, SNCF, opérateurs, ...



La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)



Une procédure d'urbanisme
d'initiative obligatoirement publique :
compétence métropolitaine



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

**Concertation
réglementaire**



Evaluation
environnementale
mise à disposition
du public



ESSP pour avis
de la
commission
préfectorale



**Délibération de création de la ZAC votée par la collectivité
le 21 novembre 2019**



La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)

DOSSIER DE CREATION

- 1 **périmètre**
- une **évaluation environnementale**
- un **régime financier**



DOSSIER DE REALISATION

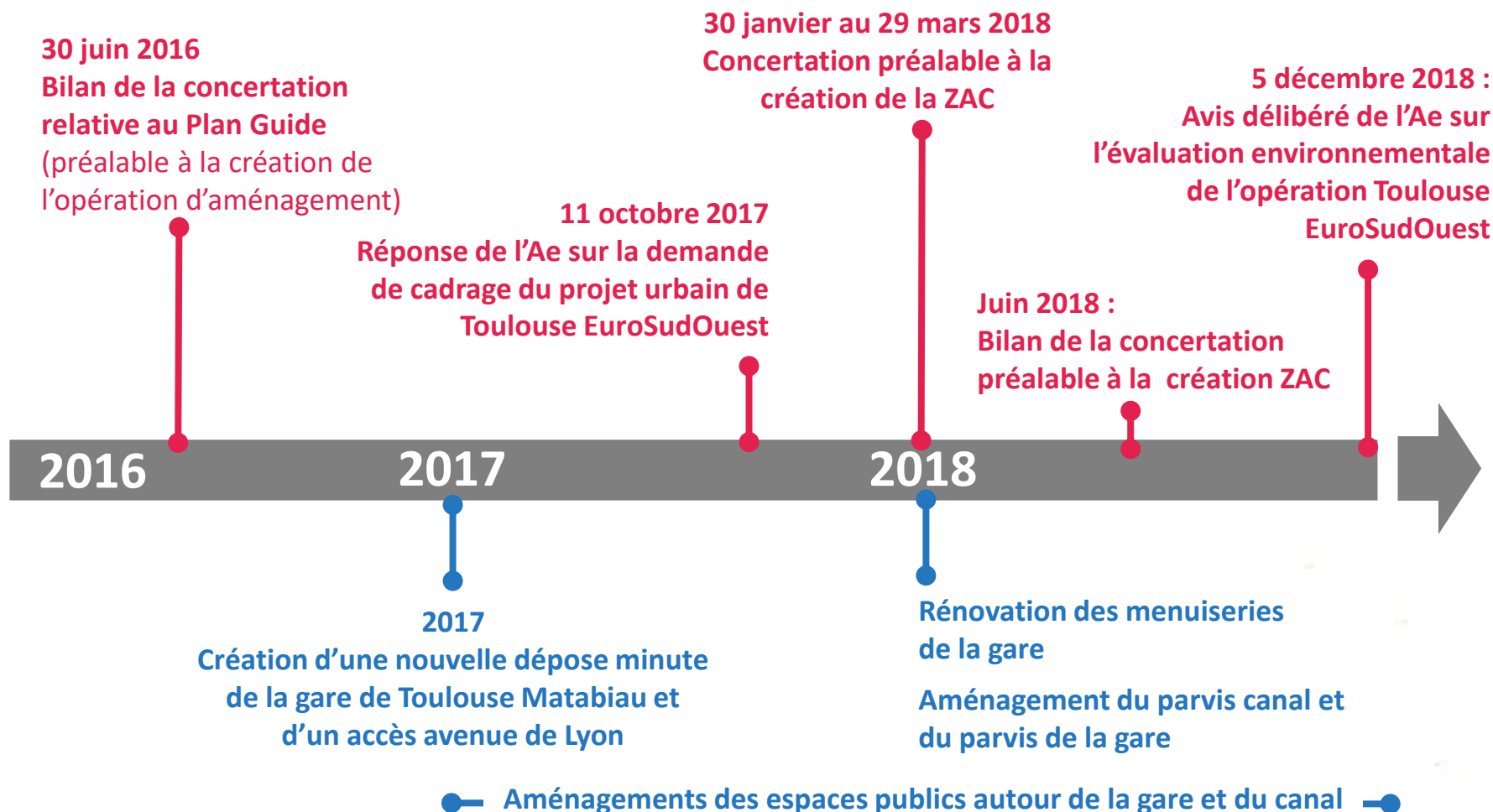
- Le programme des **équipements publics** à réaliser
- Le **programme des constructions** envisagées
- Les modalités de **financement des équipements publics**

Exercice du **droit de délaissement** pour les propriétaires

- Perception de la **participation aux équipements publics** proportionnelle à la réalisation des équipements publics prévus à l'opération
- Encadrement des **permis de construire** par le CCCT



Le phasage de la ZAC



Le phasage de la ZAC

14 mars au 30 avril 2019

Enquête publique

Evaluation environnementale du projet
DUP, MECDU, Enquête parcellaire,
Déclassement et classement de voies,
PC de la Tour Occitanie

Avril 2019

**Approbation du PLUi-H
de Toulouse Métropole**

17 juillet 2019

**Avis favorable de la
Commission d'Enquête**

10 octobre 2019

**Délibération sur la déclaration
de projet et levée de réserves**

21 Novembre 2019

**Présentation du dossier de création
et réalisation de la ZAC TESO au
conseil de la Métropole**

**Décembre 2019 :
Arrêté DUP + MECDU**

ESSP de la ZAC

2019

Aménagement du parvis canal

Rénovation de la marquise de la gare

Requalification de la place Arago

Rénovation de la Maison éclusière Matabiau

Mise en accessibilité de l'entrée du métro depuis le parvis de la gare



Les enjeux de la ZAC Toulouse EuroSudOuest



- **Maîtriser les développements immobiliers à l'intérieur de l'opération d'aménagement de Toulouse EuroSudOuest;**
- **Financer (partiellement) la réhabilitation des espaces publics par les cessions de charges foncières et par les participations des constructeurs** (lorsqu'il de programmes immobiliers privés sans cession foncière de l'aménageur);
- Respecter la programmation urbaine à l'échelle de la Métropole en **prévenant l'étalement urbain** ;
- Développer une **ville aimable et durable** ;
- Intégrer la gare et le futur **Pôle d'Echanges Multimodal dans la Ville** ;
- **Prolonger le centre-ville** et assurer la **liaison entre les quartiers** autour de la gare ;



Les enjeux de la ZAC Toulouse EuroSudOuest



- Conforter les différents modes de transport (**TCU, modes doux,...**) ;
- Proposer une **offre de logements de qualité accessible à tous** ;
- Répondre à la **demande de bureaux en centre-ville** (offre insuffisante) ;
- Accompagner le développement d'une **offre de services, commerces et loisirs** ;
- Proposer des **équipements publics aux habitants actuels et futurs** ;
- Inviter **la nature en ville**: valorisation des berges du canal du Midi, création de 7 ha d'espaces perméables à l'échelle de l'opération, développement **d'espaces verts de proximité** en pleine terre, plantation de **700 arbres, ...**



Surfaces et programmation de la ZAC TESO

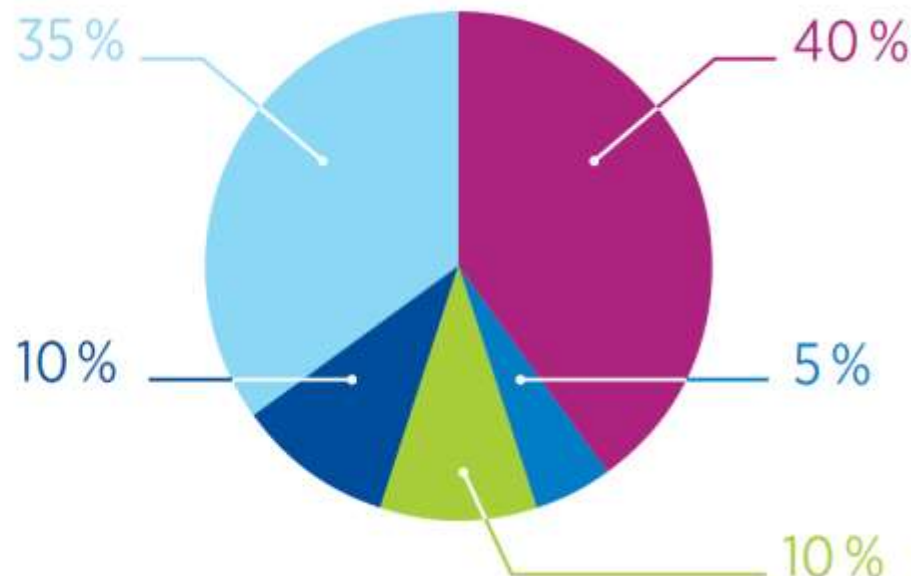
SURFACES	En ha
Surface de la concession	135 hectares
Dont ZAC TESO	Environ 43 hectares
PROGRAMMATION PREVISIONNELLE	En m ²
Potentiel programmatique de la ZAC TESO	Environ 450 000 m ² de SDP
Dont logement	Environ 212 000 m ² de SDP <i>Soit 2 500 - 3 000 nvx logements</i>
Dont tertiaire	Environ 206 000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



Programmation 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

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.



Programme des équipements publics

ZAC Toulouse EuroSudOuest				
Programme d'Equipements Publics				
DESIGNATION DE L'EQUIPEMENT PUBLIC A REALISER	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE	COÛT TOTAL PREVISIONNEL (en € HT)
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE				
VOIRIES				
Avenue de Lyon	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Rue du faubourg Bonnefoy-Sud	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Rue Raynal Sud	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Rue Raynal Nord	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Rue de Périole	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Rue Saint-Laurent	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Rue du Maroc	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Rue interne du Raisin	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Rue piétonne Périole	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Réseau des rues piétonnes Canal	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Voirie interne Lapujade	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—



Programme des équipements publics

ZAC Toulouse EuroSudOuest				
Programme d'Equipements Publics				
DESIGNATION DE L'EQUIPEMENT PUBLIC A REALISER	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE	COÛT TOTAL PREVISIONNEL (en € HT)
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE				
PLACE - PARVIS - ESPACES VERTS				
Parvis Lyon	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Parvis Périole	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
PASSERELLE				
Elargissement du pont Pompidou	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—
Passerelle de franchissement des voies	Aménageur	Bilan de la ZAC	Toulouse Métropole	—



Programme des équipements publics Ville de Toulouse



Programme d'Equipements Publics				
DESIGNATION DE L'EQUIPEMENT PUBLIC A REALISER	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE	COÛT TOTAL PREVISIONNEL (en € HT)
EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE				
PLACE - PARVIS - ESPACES VERTS				
Place jardinée "Chabanon"	Aménageur	Bilan de la ZAC	Ville de Toulouse Toulouse Métropole	—
Place jardinée "Cheminots"	Aménageur	Bilan de la ZAC	Ville de Toulouse Toulouse Métropole	—
Place jardinée "Maison éclusière"	Aménageur	Bilan de la ZAC	Ville de Toulouse Toulouse Métropole	—
Square "Magasins généraux"	Aménageur	Bilan de la ZAC	Ville de Toulouse	—
Parc urbain du Raisin	Aménageur	Bilan de la ZAC	Ville de Toulouse	—
Autres espaces verts (noues)	Aménageur	Bilan de la ZAC	Ville de Toulouse	—
EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE				
Groupe scolaire (8 classes maternelles - 10 classes élémentaires)	Ville de Toulouse	100% financé par la ville de Toulouse	Ville de Toulouse	12 000 000,00 €
Crèche	Ville de Toulouse	100% financé par la ville de Toulouse	Ville de Toulouse	2 000 000,00 €
Gymnase	Ville de Toulouse	100% financé par la ville de Toulouse	Ville de Toulouse	7 000 000,00 €



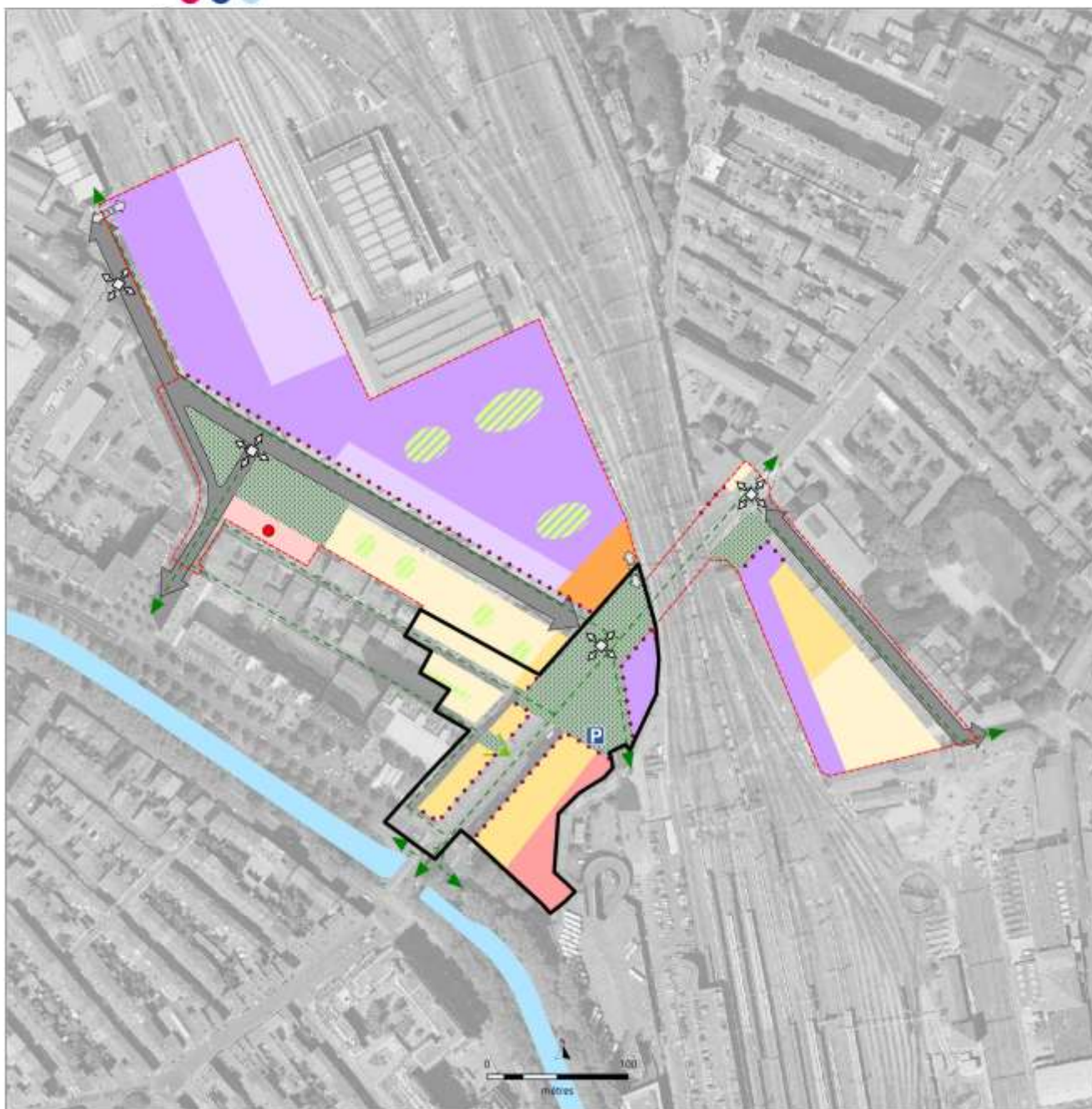
Bilan de l'opération

Montants en € HT		ZAC Toulouse EuroSudOuest
DEPENSES	1 - Etudes	3 000 000
	2 - Acquisitions foncières	146 199 921
	3 - Travaux	72 270 331
	4 - Autres dépenses	31 280 459
	5 - Frais financiers	4 000 000
	TOTAL DEPENSES	256 750 711
	1 - Cession et charges foncières	128 597 245
RECETTES	2 - Participation constructeurs	31 774 420
	3 - Participation concédant	94 279 046
	4 - Autres subventions et participations	2 100 000
	TOTAL RECETTES	256 750 711



3.3

La programmation



OAP TOULOUSE EUROSUDOUEST SECTEUR LYON / SAINT LAURENT SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

UNITÉ 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

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

- Élément (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

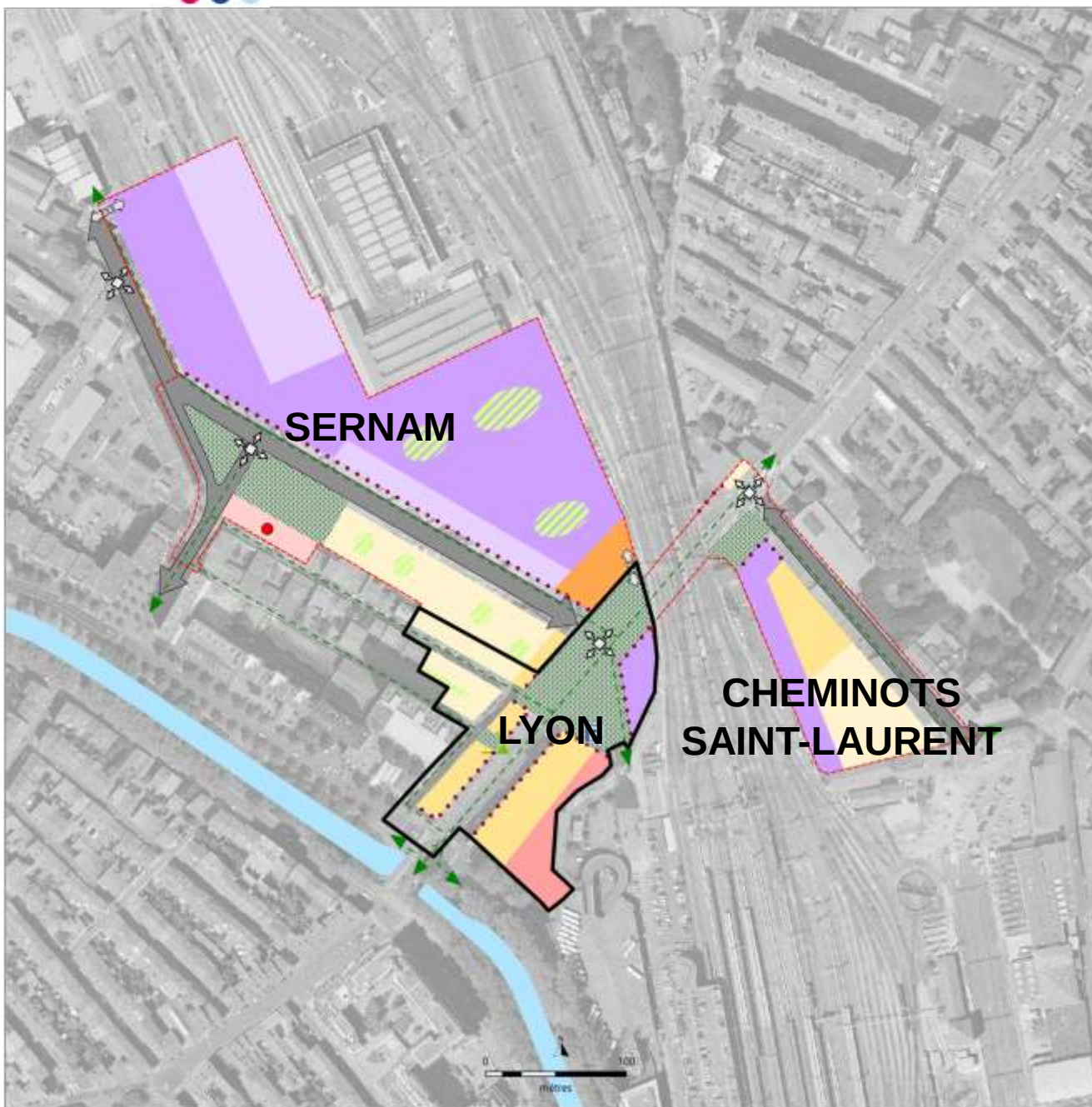
DEPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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



OAP TOULOUSE EUROSUD-OUEST SECTEUR LYON / SAINT LAURENT SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

VOIE 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

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

- Espace paysager à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
- Espace végétal paysager à créer
- Ouvrages hydraulique à créer (nœuds, 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

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEU

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

DEPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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

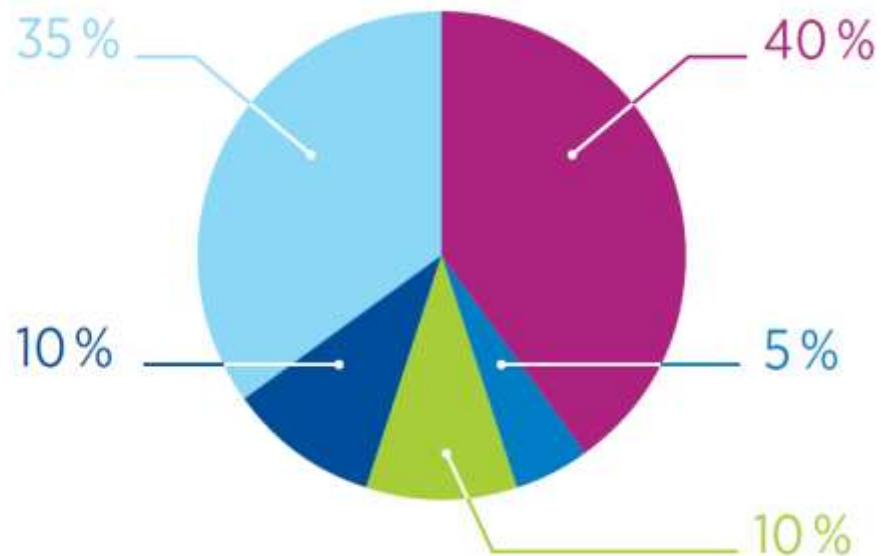


Le logement

Principes :

- **Respecter le PLUiH** à l'échelle de la première phase de Toulouse EuroSudOuest (périmètre DUP),
- Compenser l'absence de logement social dans la Tour et financer un programme de **logements locatifs sociaux d'environ 3 950 m² (avenue de Lyon).**

*Une programmation
conforme aux objectifs
du PLUi-H 2020 - 2025*





Le logement

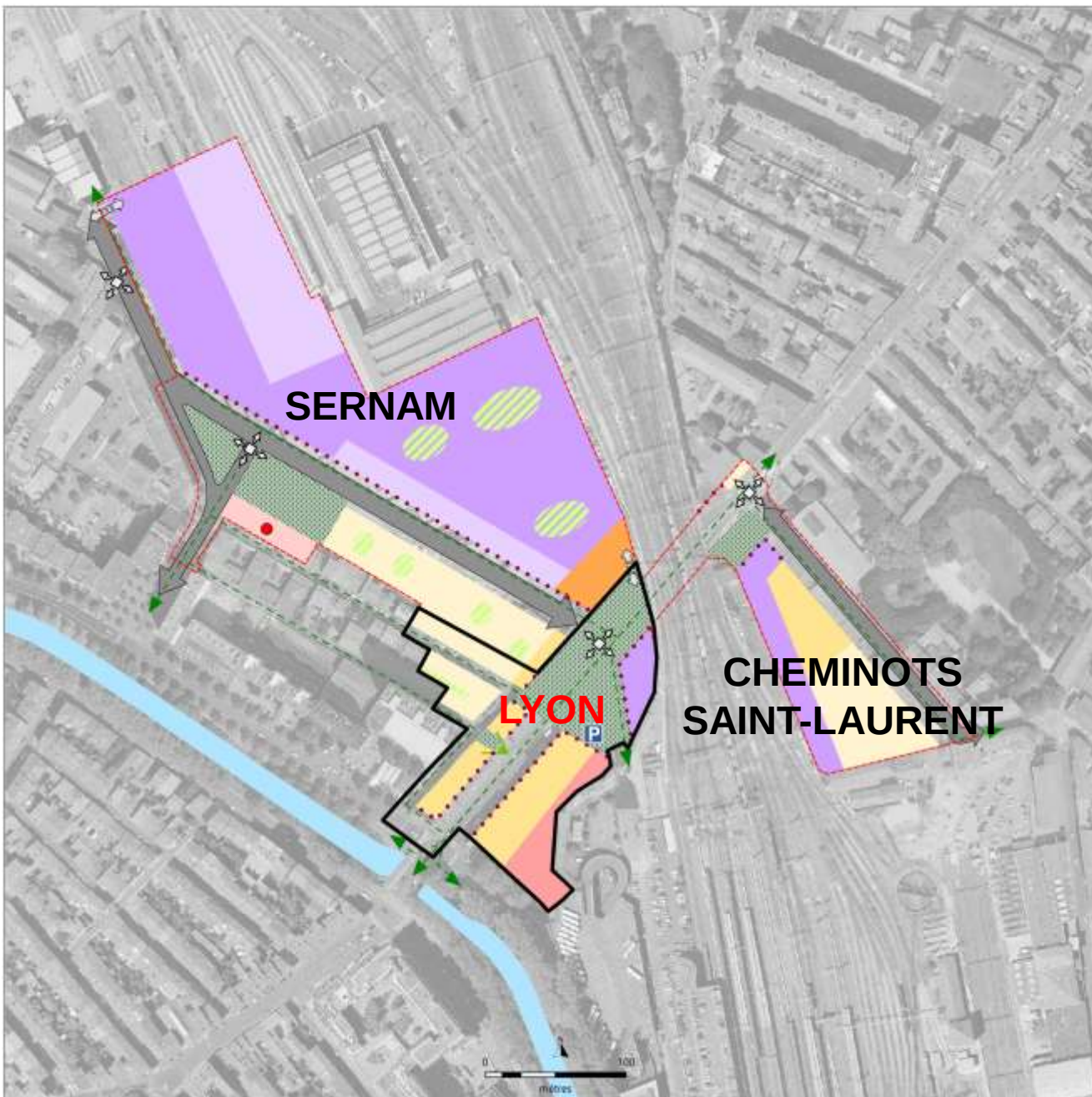
La programmation prévisionnelle :

Secteur	Programmation (m ²)
Avenue de Lyon	30 000 m ²
SERNAM	15 000 m ²
Cheminots – Saint-Laurent	10 000 m ²
TOTAL	55 000 m² (850 logements environ)

Logements sociaux : 23 200 m²

- PLUiH : 19 250 m²
- Réserve DUP : 3 950 m²

Programmation 2020 / 2022 : Avenue de Lyon (dont réserve DUP)



OAP TOULOUSE EUROSUDOUEST SECTEUR LYON / SAINT LAURENT SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

UNITÉ 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

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

- Elément (ou ensemble) bât 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

DEPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

- Liaison et / ou desserte viaire
- Liaison mode actif
- P Parking
- Accès
- Carrefour



L'activité



Principes :

- Implantation des locaux d'activités à **proximité des voies ferrées**,
- 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'Echanges Multimodal).

L'implantation **d'un hôtel (auberge de jeunesse de type « hostel »)** sur l'avenue de Lyon (4 500 m²) avec des développements complémentaires de co-living et de co-working.



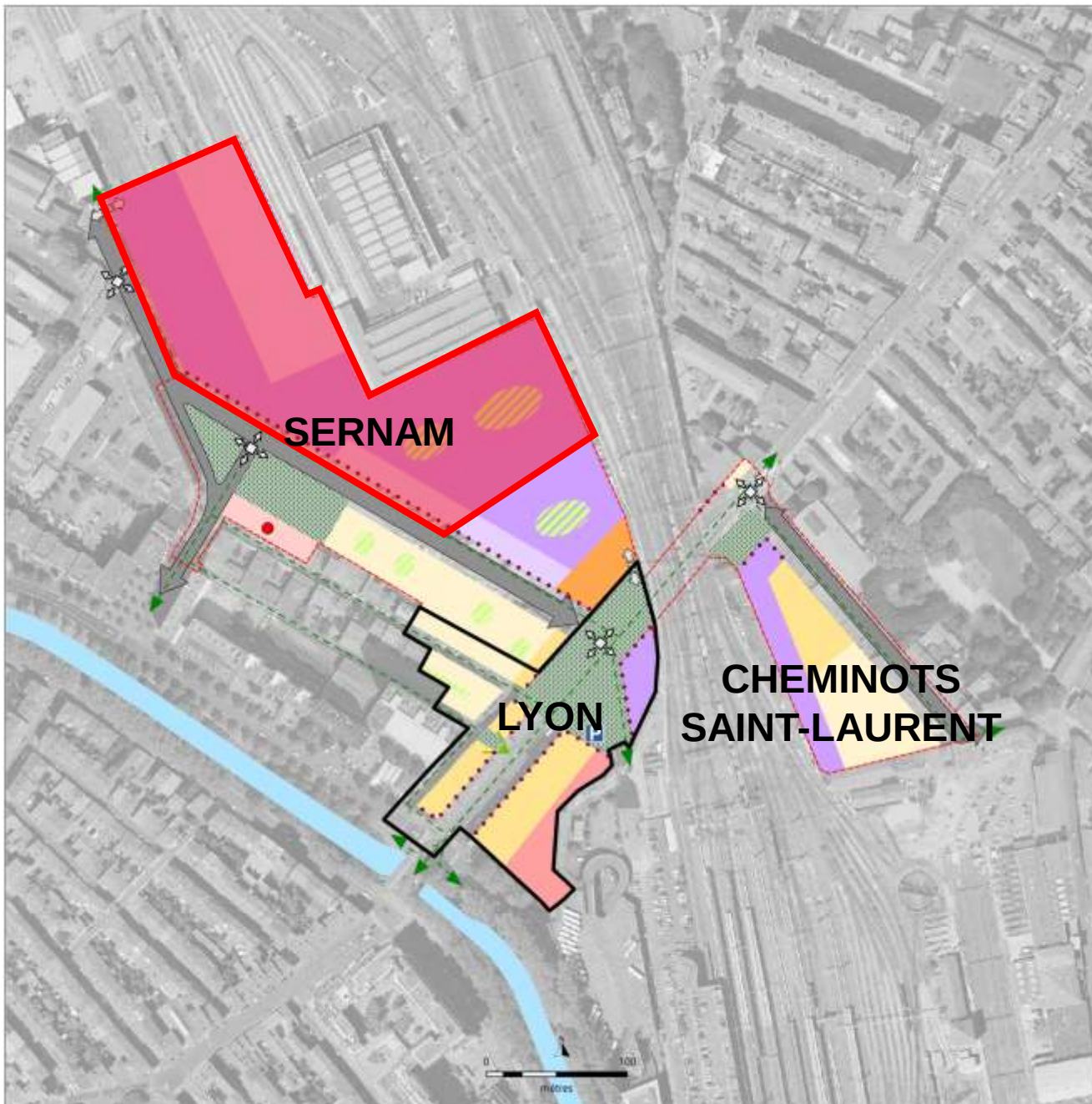
Activités

La programmation prévisionnelle :

Secteur	Programmation (m ²)
Avenue de Lyon	9 500 m ²
SERNAM	50 000 m ²
SERNAM – Q. MILITAIRE	15 000 m ² (direction régionale SNCF)
Cheminots – Saint-Laurent	6 500 m ²
TOTAL	81 000 m²

Programmation 2020 / 2022 :

- SERNAM – Phase 1 : 40 000 m²
- SERNAM – QUAI MILITAIRE : 15 000 m²



OAP TOULOUSE EUROSUDOUVEST SECTEUR LYON / SAINT LAURENT SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

UTILITE FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

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

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGES

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREEER

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

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES ET NUBANCES

TRAME VERTE ET BLEU

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

DEPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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



Les commerces



Principes :

- **3 types de commerces** dans Toulouse EuroSudOuest : commerces de flux (Pôle d'Echanges Multimodal), commerces de destination (parcours marchand du centre-ville) et commerces de proximité,
- **Avenue de Lyon / rue du faubourg Bonnefoy** : renforcement de l'offre commerciale de proximité en rez-de-chaussée des programmes de logements,
- Offre commerciale de proximité : privilégier le commerce indépendant
- **Implantation de cafés / restaurants sur les places jardinées** et les parvis : animation, proximité et convivialité.



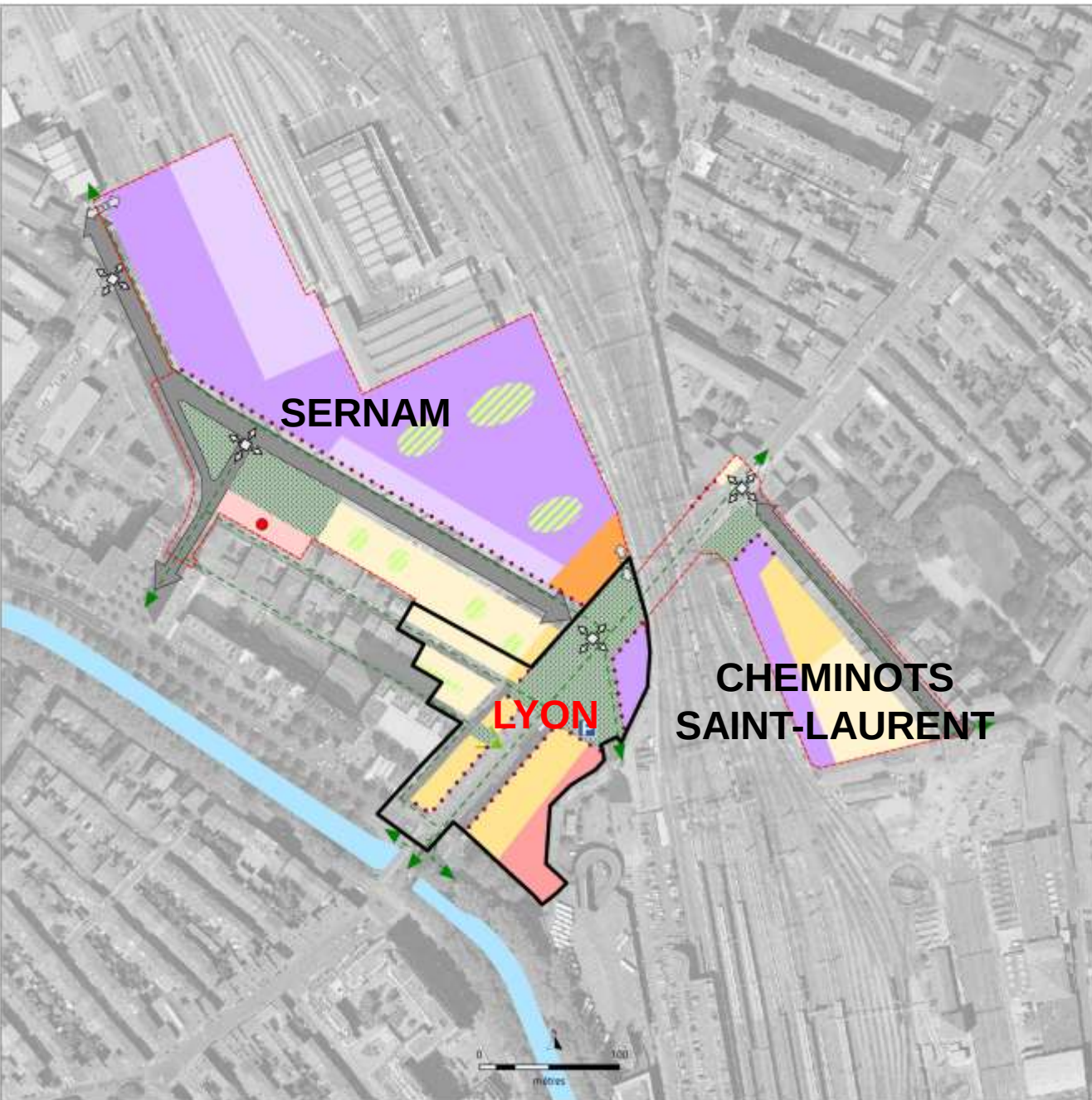
Les commerces



La programmation prévisionnelle :

Secteur	Programmation (m ²)
Avenue de Lyon	2 000 m ²
SERNAM	
SERNAM – Q. MILITAIRE	Place jardinée Magasins généraux
Cheminots – Saint-Laurent	Place jardinée Faubourg Bonnefoy

Programmation 2020 / 2022 : avenue de Lyon (rez-de-chaussée des programmes de logements)



OAP TOULOUSE EUROSUD-OUEST SECTEUR LYON / SAINT LAURENT SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

MISE 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

PRINCIPE DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

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

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS À VALORISER OU À CRÉER

- Élément (ou ensemble) bâtis 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

DEPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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



4 L'aménagement urbain

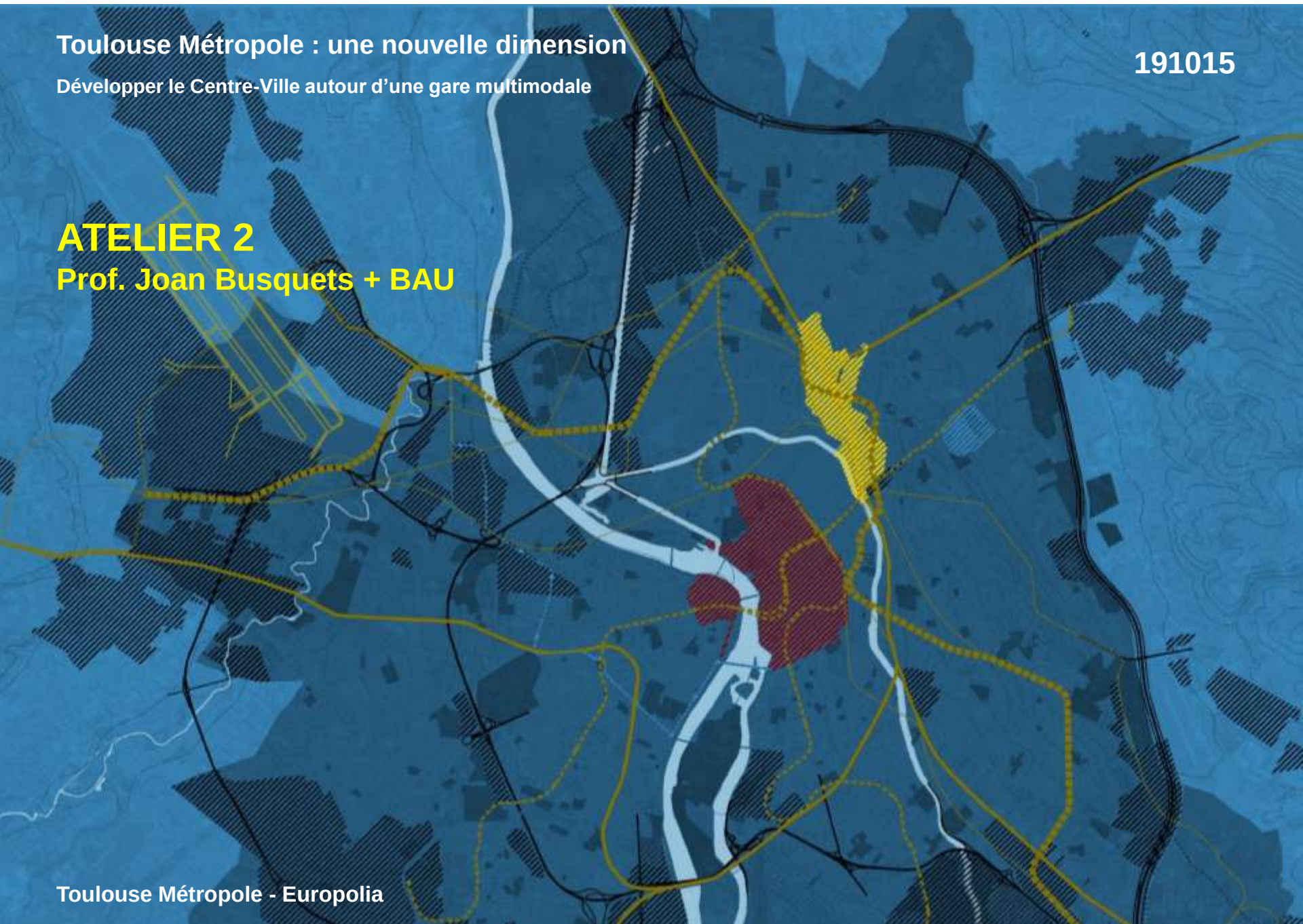
Toulouse Métropole : une nouvelle dimension

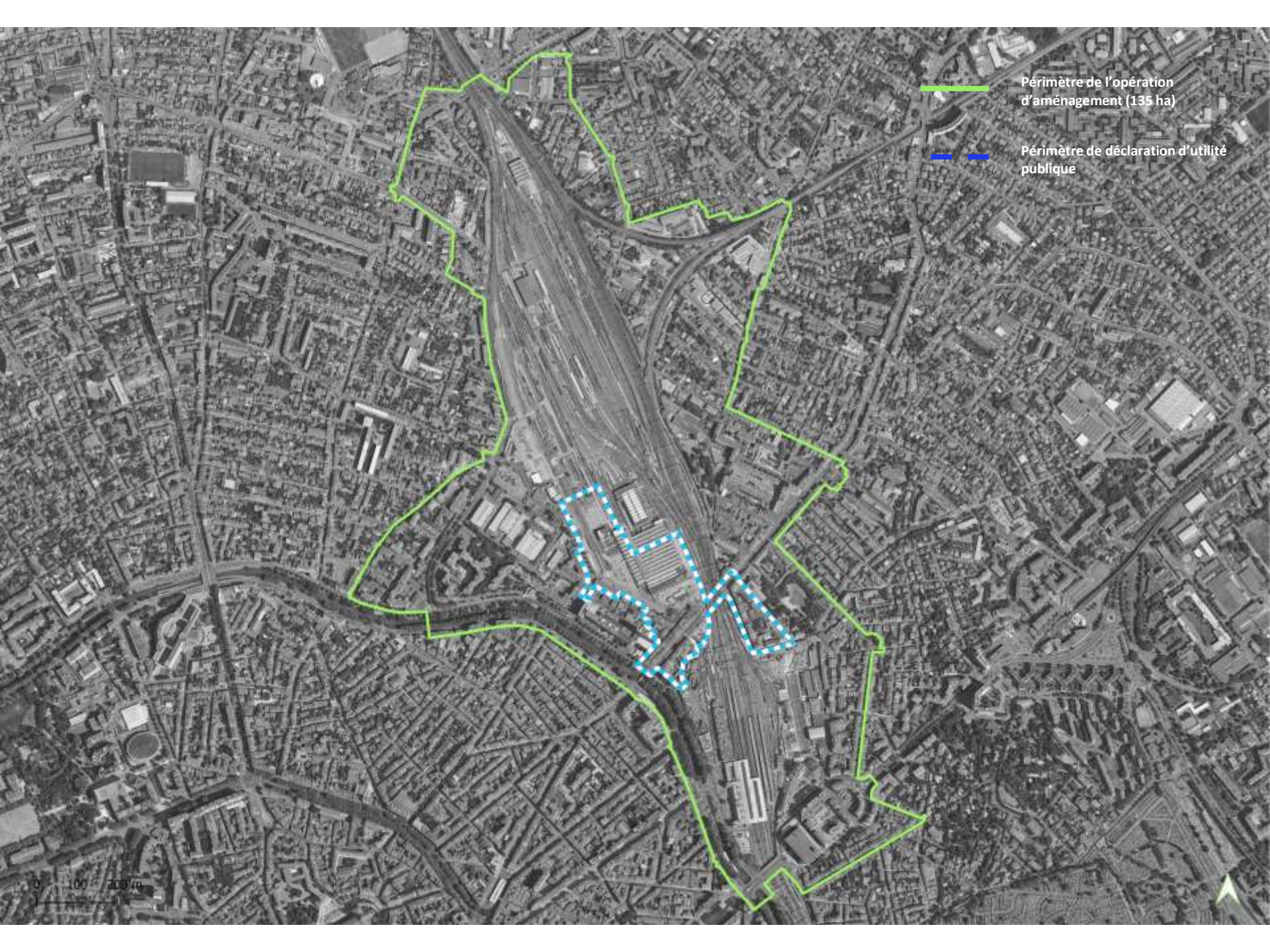
Développer le Centre-Ville autour d'une gare multimodale

191015

ATELIER 2

Prof. Joan Busquets + BAU





Périmètre de l'opération
d'aménagement (135 ha)

Périmètre de déclaration d'utilité
publique

0 100 200 m

d. Contributions recueillies pour chaque « environnement » traversé

AVENUE DE LYON – PARVIS DE LYON

- La largeur de l'avenue de Lyon doit résoudre les conflits d'usage entre voitures.

c. Restitution des échanges par table

o Table 1 :
Les échanges ont convergé vers la notion d'identité, l'enjeu de re-créer une identité populaire et attractive. Pour cela plusieurs volets sont à travailler tels que l'ambiance du quartier, rencontre, La mobilité des usages, accéder à l'avenue, Il s'agit également de la visibilité, La place du quotidien, centre-ville pérenne. Les infrastructures adjacents (gymnase)

o Table 2 :
Une vision pour permettre l'existence d'un quartier cohérent même s'il doit devenir. L'objectif est encore d'encourager la question du centre-ville. En lien avec une volonté des aménageurs. Plus spécifiquement, problèmes des transports. Une attention particulière à la densification commerciale.

Contribution faisant suite à l'Atelier du 28/09/19

TESO : « PROGRAMMATION » => NOMBRE D'USAGERS et TRAJETS/j

3. Contribution transmise par le Comité Minimes Barrière-de-Paris

Je participe actuellement aux ateliers organisés dans le cadre de la nouvelle concertation lancée en 2019. Je n'avais pas participé aux précédentes réunions de concertation, qui avaient abouti au Plan-Guide 2016.

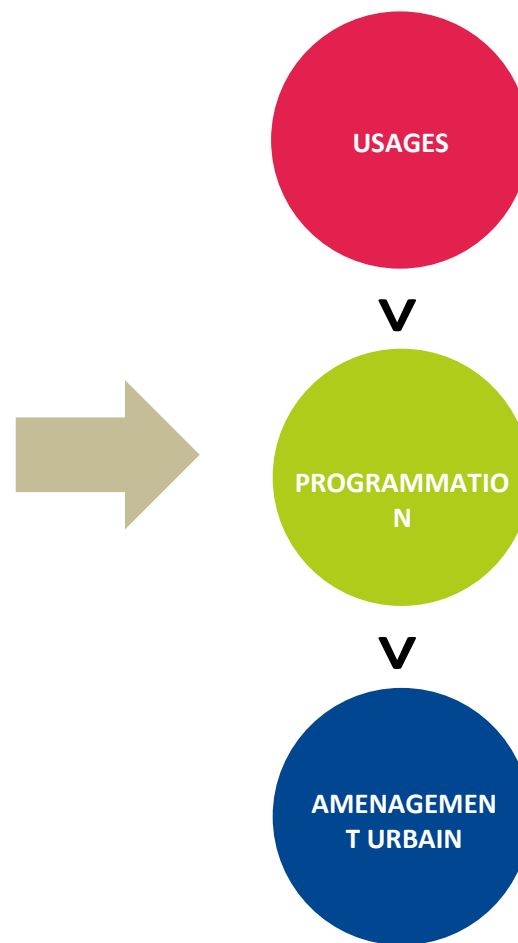
Je réitère la demande de nous communiquer les documents avant la tenue des Ateliers, pour que l'on puisse en prendre connaissance avant les Ateliers ; et je réitère la demande de nous transmettre les comptes rendus des Ateliers avant la tenue de l'Atelier suivant, indispensable pour les personnes qui n'ont pas pu participer à un Atelier.

J'ai participé, au nom du Comité de Quartier Minimes Barrière-de-Paris, au Comité de suivi du lundi 23 septembre.

Je m'associe aux remarques faites par l'association Cheminots-Saint Laurent concernant l'organisation de l'Atelier du 28 septembre :

- En Comité de suivi, des remarques ont été faites sur l'organisation de la ballade urbaine et son manque de préparation avec les habitants. Nous souhaitons que cela soit fait pour la suite des concertations des prochains îlots du projet TESO, comme l'a d'ailleurs recommandé le médiateur Mr Loot.
- Lors de l'atelier du 28 septembre, pour le travail mené l'après-midi, le travail était organisé en tables rondes ; et sur chaque table, il y avait un point particulier à travailler. Je confirme comme le dit Mr Piat, que cela n'a pas été dit au Comité de suivi du 23 septembre. Les tables n'ont pas tenu compte du point précis à travailler, et nous avons travaillé sur tout l'îlot Avenue de Lyon.

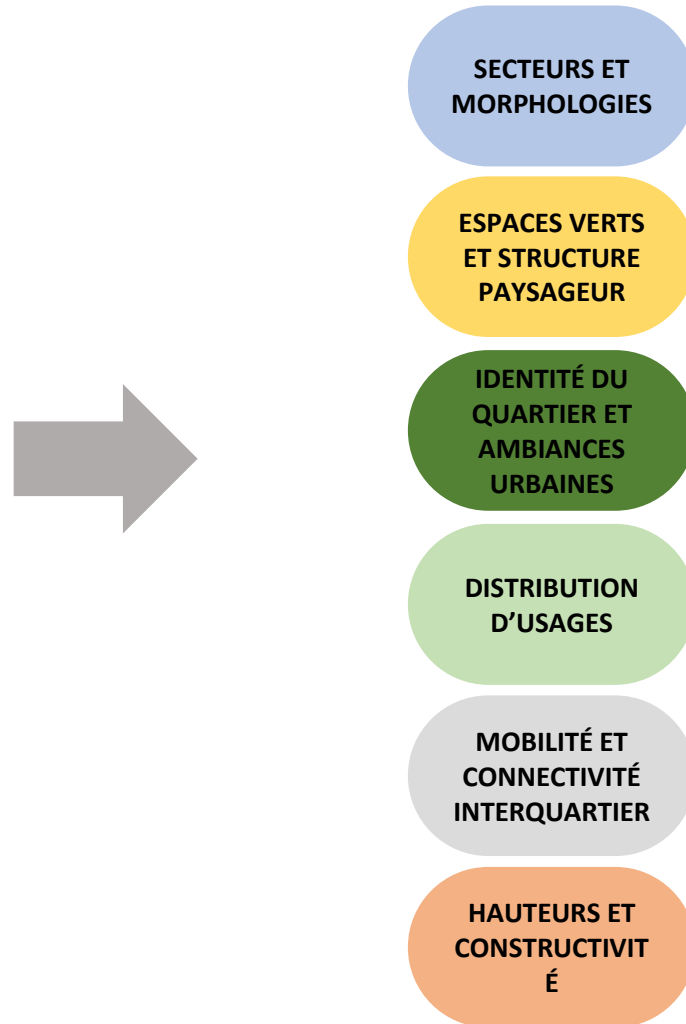
Les grands axes de travail

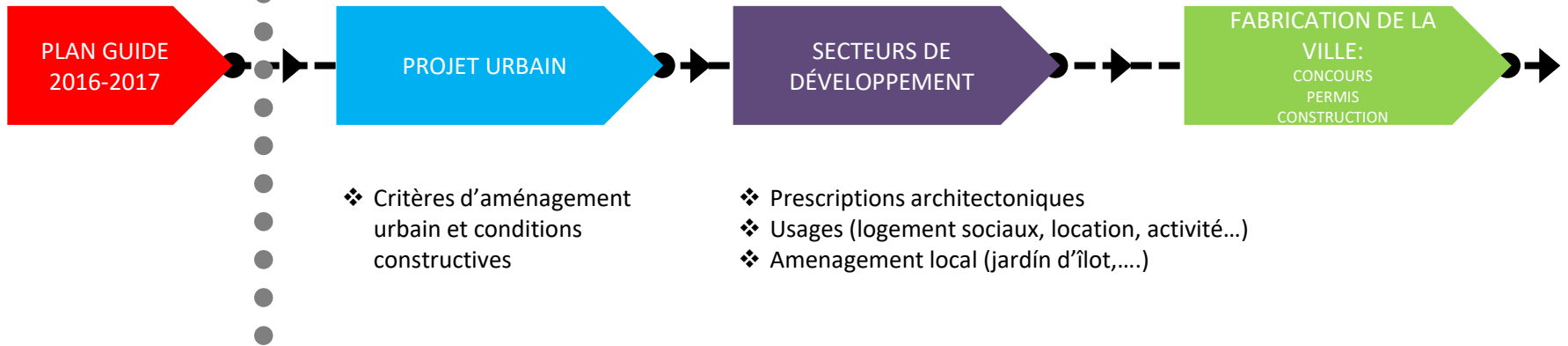
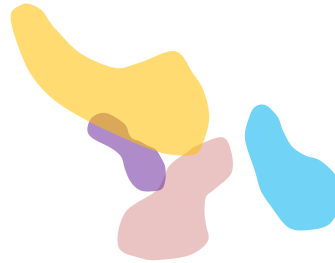
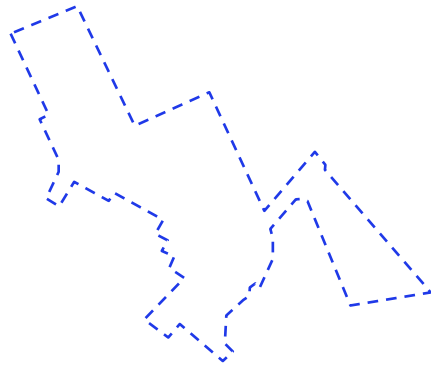
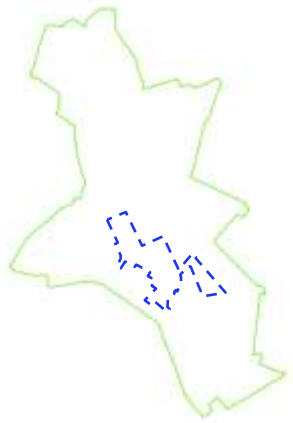


Les grands axes de travail



CRITÈRES D'AMENAGEMENT URBAIN ET CONDITIONS CONSTRUCTIVITE





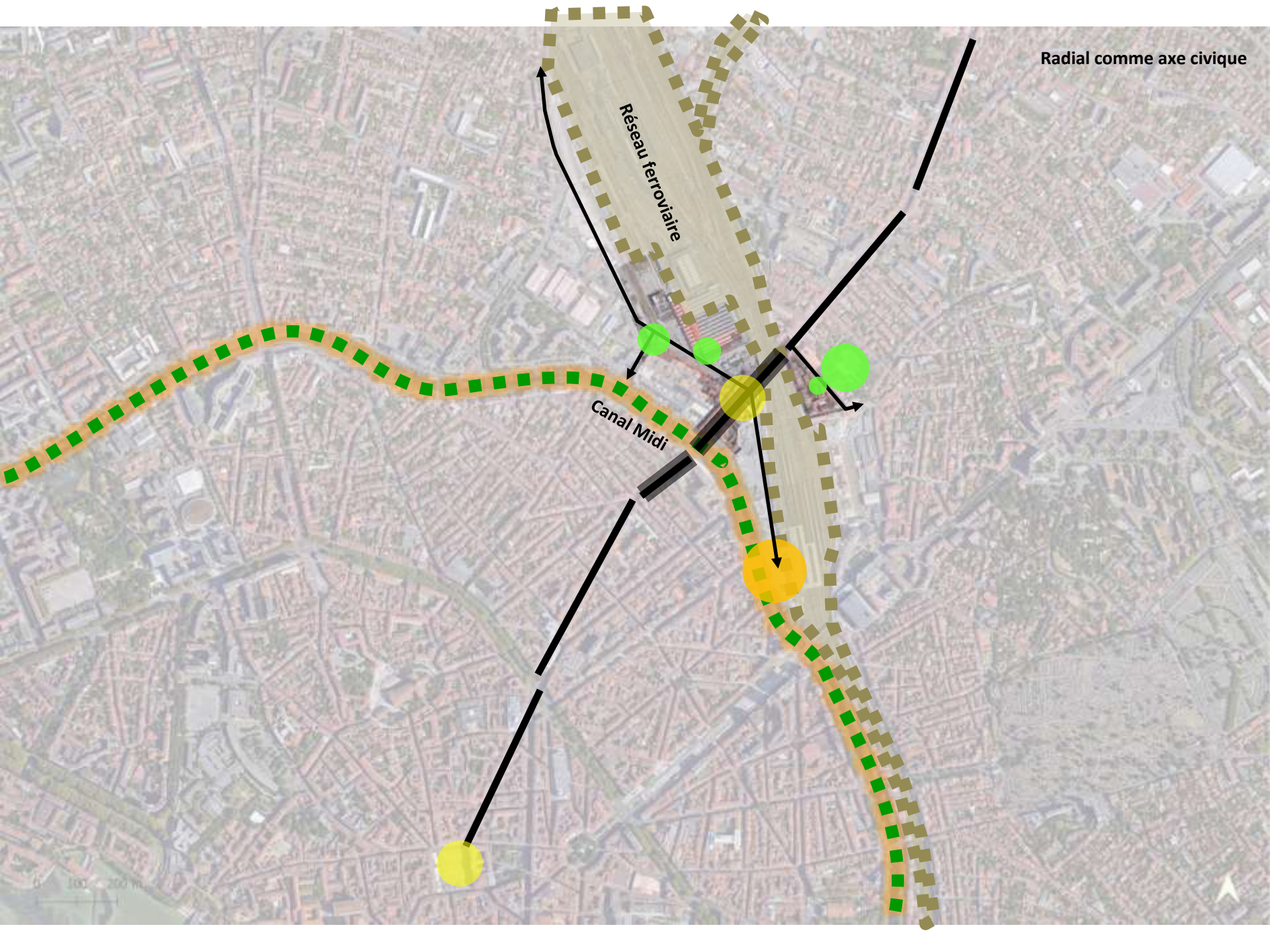
Gare avec plusieurs faces urbaines



Projet doit s'intégrer avec les quartiers alentour

Espaces verts, parvis, places, jardins et leurs connections mode doux



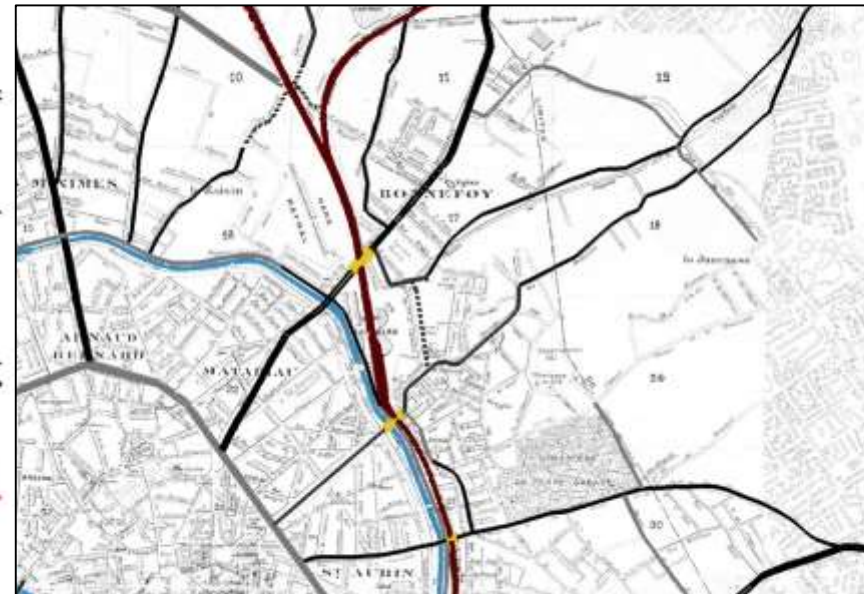
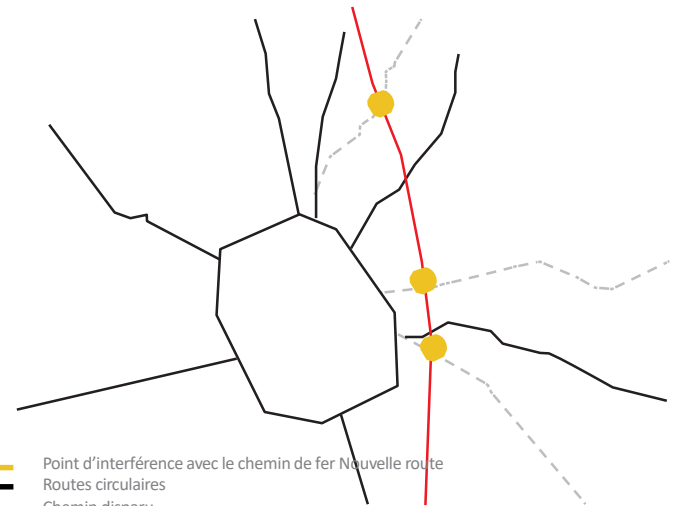


Radial comme axe civique

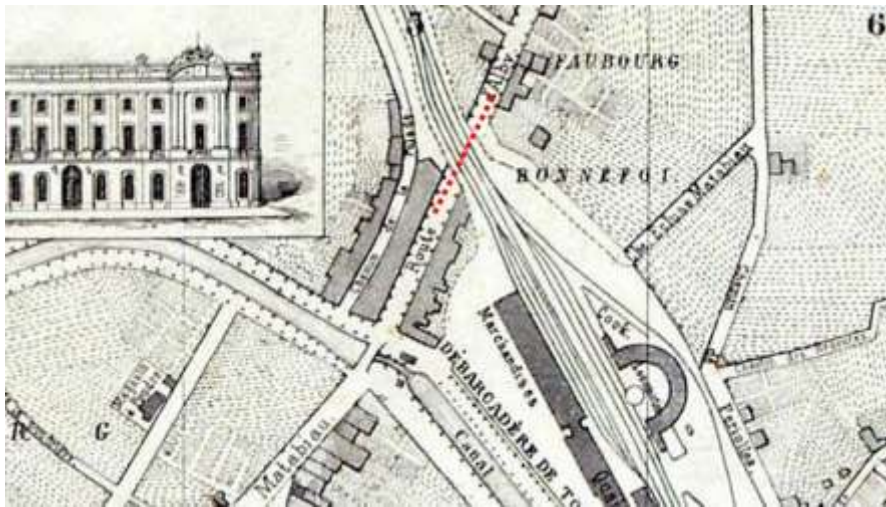
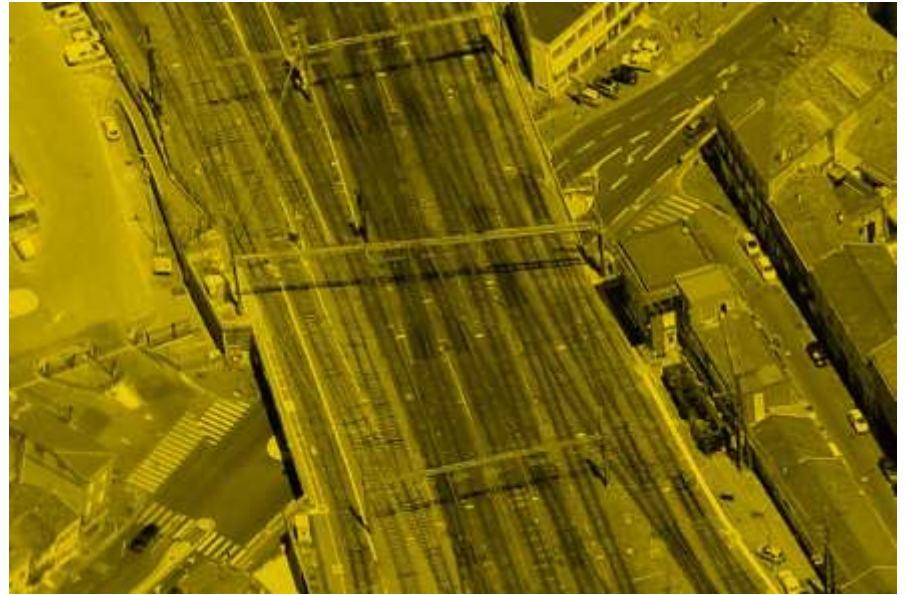
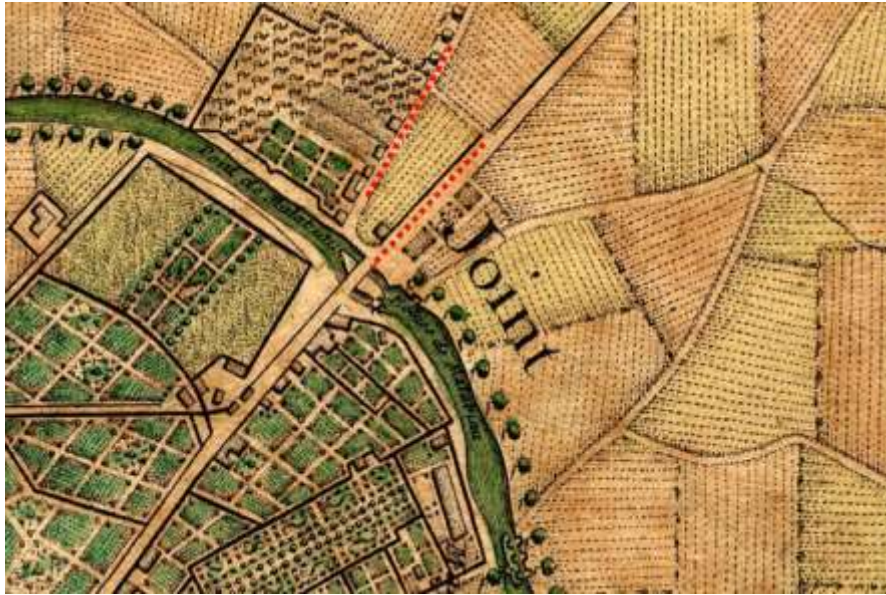
Réseau ferroviaire

Canal Midi

0 100 200 m



Systeme radial debut XIXe siecle : l'organisation radiale donne la base pour une croissance en continuite. Il faut definir une bonne hierarchie entre les axes radiaux.



Évolution du système radial à Toulouse.
Réduction du nombre de radiales et impact progressif de la voiture





**SECTEURS ET
MORPHOLOGIES**

Création d'Espaces verts majeurs

Espaces verts publics surface pleine terre a l'environ 9 000 – 9 500 m2



**ESPACES VERTS
ET STRUCTURE
PAYSAGEUR**

Création d'Espaces verts majeurs

Espaces verts publics surface pleine terre à l'environ 9 000 – 9 500 m²



ESPACE PUBLIC

- 1 Parvis Lyon
- 2 Jardin SERNAM
- 3 Parc - Jardin Saint Laurent
- 4 Jardin de rencontre

Place - Jardin

Mail vert

ESPACE PRIVÉ

Cour privé en plein terre

Cour privé





Jardin Sernam



Parc Jardin Saint Laurent





Jardin de rencontre



5 Clôture des échanges