



PROJET TOULOUSE GRAND MATABIAU

Atelier n°3

Mardi 19 novembre 2019





Ordre du jour

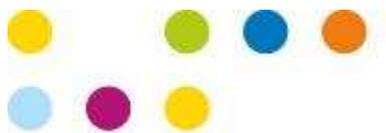
- 1** Synthèse de l'Atelier 2 – Retour sur les contributions.
- 2** L'opération de la SERNAM – Présentation de l'opération.
- 3** Projet urbain – Phase 1.
- 4** Les prochaines étapes



1

Synthèse de l'Atelier 2

Retour sur les contributions



Le logement social

La réserve de la Commission d'Enquête

- Compenser l'absence de logement social dans la tour Occitanie
- Financer un programme de logements sociaux de 3 950 m² sur la 1^{ère} phase de Grand Matabiau

Hypothèse 1

(Atelier du 15 octobre)

- respecter le PLUi-H à l'échelle de la 1^{ère} phase de Toulouse Grand Matabiau (35% de logement locatif social)
- lever la réserve de la Commission d'Enquête le plus rapidement possible via les programmes immobiliers de l'avenue de Lyon



Remarques et contributions de l'Atelier

- éviter une surreprésentation du logement social sur l'avenue de Lyon
- développer la mixité sociale à l'échelle plus large de la première phase de Toulouse Grand Matabiau

Hypothèse 2

- respecter le PLUi-H à l'échelle de la 1^{ère} phase de Toulouse Grand Matabiau (35% de logement locatif social)
- lever la réserve de la Commission d'Enquête **non pas à l'échelle de l'avenue de Lyon mais à l'échelle de la 1^{ère} phase de Toulouse Grand Matabiau**

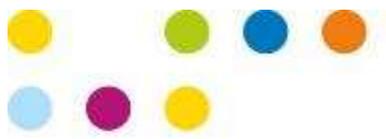
Logement social

Hypothèse 1

SECTEUR	Programmation (m ² SDP)	Logts sociaux PLUiH		Réserve CE	Logts sociaux H1	
		%	Surface		%	Surface
LYON	30 000	35%	10 500	3 950	48%	14 450
SERNAM	15 000	35%	5 250		35%	5 250
CHEMINOTS / SAINT-LAURENT	10 000	35%	3 500		35%	3 500
TOTAL	55 000	35%	19 250	3 950	42%	23 200

Hypothèse 2

SECTEUR	Programmation (m ² SDP)	Logts sociaux PLUiH		Réserve CE	Logts sociaux H2	
		%	Surface		%	Surface
LYON	30 000	35%	10 500	2 173	42%	12 673
SERNAM	15 000	35%	5 250	1 067	42%	6 317
CHEMINOTS / SAINT-LAURENT	10 000	35%	3 500	711	42%	4 211
TOTAL	55 000	35%	19 250	3 950	42%	23 200



La gestion transitoire

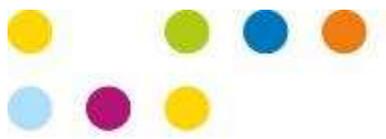


- **Gestion immobilière :**

- Plus grande réactivité de l'EPFL dans la gestion des immeubles
- Sécurisation accrue des immeubles vides
- Mobilisation des syndicats de copropriété

- **Relogement / démolition :**

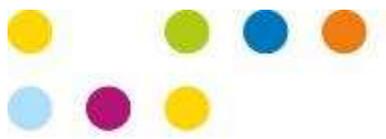
- Anticiper les calendriers de démolition
- Sécurisation et démolition immédiatement après le départ du dernier occupant



La gestion transitoire



- **Aménagement transitoire post démolition :**
 - A minima (démolition ponctuelle) : remise en état des sols et clôture des emprises
 - Mobilisation des syndics de copropriété
 - Projets d'aménagement transitoires à définir pour les emprises plus importantes :
 - Préfiguration des futurs espaces publics,
 - Occupations temporaires : commerces éphémères, œuvres artistiques, ...
 - Terrains mis à disposition des écoles, centres de loisirs, ...
 - Projets à développer et à réaliser avec les acteurs du quartier, et avec l'appui de la maîtrise d'œuvre (BAU)



Objectifs de l'opération



- **Répondre à la demande de bureaux** en centre-ville (offre insuffisante)
- Développer prioritairement l'offre de bureaux **au contact des voies ferrées** (à l'inverse du logement)
- Proposer des solutions de bureaux liés à la construction de la **station Marengo de la 3^{ème} ligne de métro**
- Respecter la programmation urbaine à l'échelle de la Métropole en **prévenant l'étalement urbain – rapprochement emplois / transport en commun**



Présentation du site



Etablissement Régional de Maintenance

Stockage matériels ferroviaires

Bureaux

Installations médico-sociales

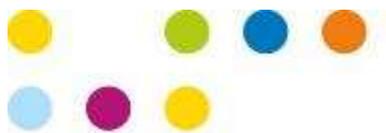
Quai militaire

Poste à Grand Rayon d'Action (PGRA)



Halle SERNAM

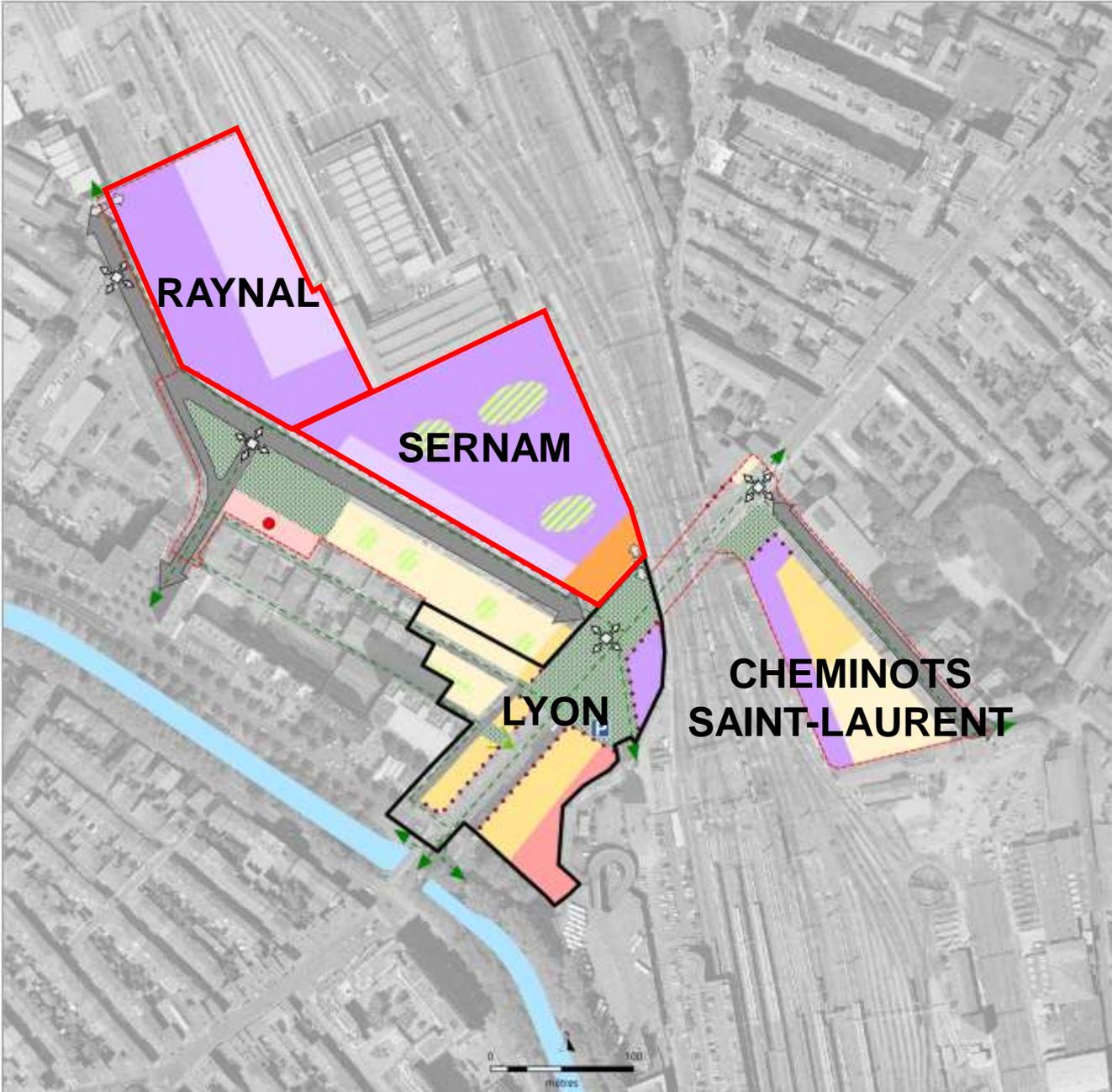
Quai militaire
SERNAM



L'occupation actuel du site

Activités	Libération	Echéance
Etablissement Régional de Maintenance	Activité ferroviaire maintenue à Raynal	-
Poste à Grand Rayon d'Action (PGRA)	Activité ferroviaire (signalisation) maintenue à Raynal + développement à venir	Brique 2 (« cœur de réseau ») fin 2021
Quai militaire	Reconstitution à Saint-Jory	Fin de l'activité mi 2020
Stockage dans halle SERNAM	Reconstitution terminée – démolition en cours	Démolition partielle de la halle SERNAM : mi 2020
Bureaux site SERNAM	Reconstitution dans nouvelle DR – quai militaire	Démolition : 2023
Installations médico-sociales	Hypothèse de relocalisation dans nouvelle DR	A définir par SNCF

L'emprise de projet



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 hydraulique 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

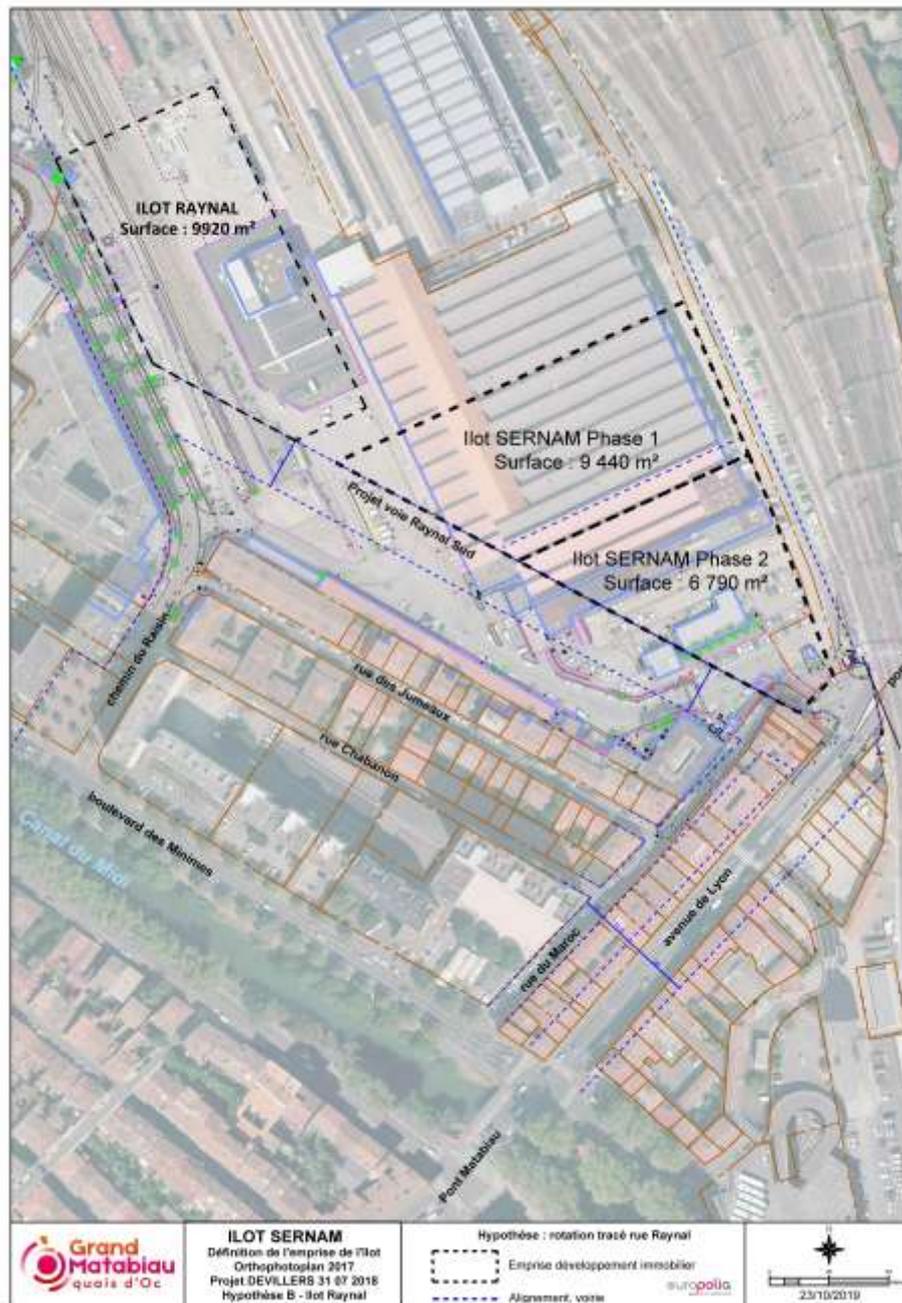
DEPLACEMENTS

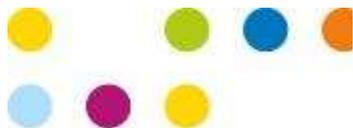
DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

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





Phase 1
Sernam-
Raynal:
livraison
2023



ILOT SERNAM
Définition de l'emprise de l'ilot
Projet BAU
JANVIER 219



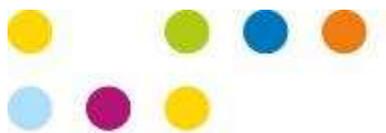
23/10/2019



Phase 2
Sernam:
livraison
2026

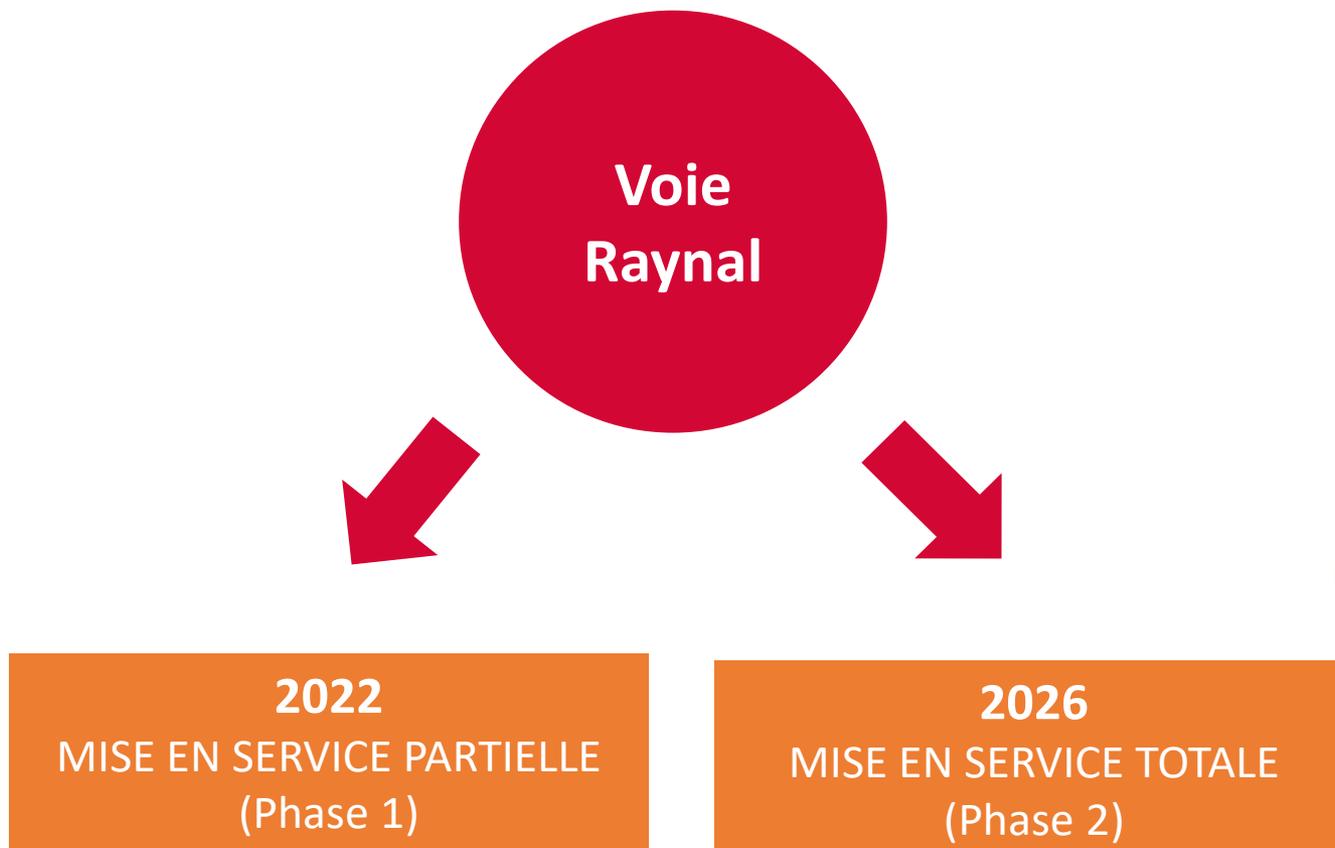
La programmation prévisionnelle

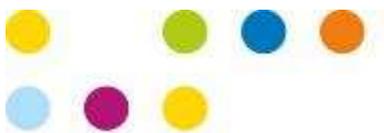
Secteur	Programmation (m ²)
SERNAM – Phase 1	35 000 m ² Activités
SERNAM – Phase 2	30 000 m ² Mixte logements / activités
TOTAL	65 000 m²
Raynal – quai militaire	15 000 m²



Éléments de calendrier

Pour la nouvelle voie de desserte





Montage

Concours organisé par l'EFAC (SNCF)

**Consultation
d'opérateurs
immobiliers
architectes**

**Encadrée
par la ZAC
Grand Matabiau**

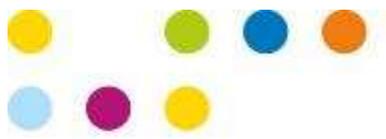
**Horizon
1^{er} semestre 2020**

Cahier des charges sur les volumes,
les orientations urbaines et
paysagères...

Sélection des candidatures



**Sélection
du projet**



Le cahier des charges



Concours organisé par l'EFAC (SNCF)

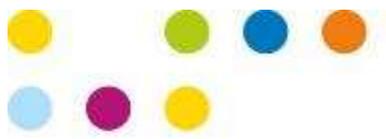
Les priorités affichées dans la consultation:

- L'économie circulaire
- Un quartier bas carbone
- La maîtrise d'usage et les nouveaux services
- La nature en ville et la santé



Un campus tertiaire innovant et connecté

(des modes de travail en réseau, une mutualisation des espaces et des services, des typologies d'entreprises différentes)



Le cahier des charges

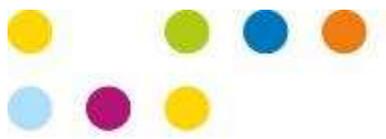


Concours organisé par l'EFAC (SNCF)

3 ambitions programmatiques:

AMBITION 1: des usages forts

- Créer un pôle de service fort en socle d'immeuble pour stimuler l'attractivité et l'animation du quartier, suscitant l'innovation
- Construire des espaces adaptés aux nouveaux modes de vie et de travail
- Répondre aux problématiques spécifiques de la construction sur d'anciens sites industriels en frange du faisceau ferroviaire
- Installation un urbanisme végétal participant à créer des espaces extérieurs de qualité, appropriables et ouverts au public



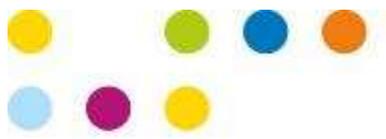
Le cahier des charges



Concours organisé par l'EFAC (SNCF)

AMBITION 2: le développement durable au cœur du projet

- Promouvoir un aménagement sobre et efficient dans sa construction et son fonctionnement (cycle de vie du bâtiment, modes constructifs et matériaux à faible énergie, systèmes facilitant la déconstruction, réemploi des matériaux, etc..)
- Viser un très haut niveau de performance énergétique des bâtiments
- Développer les énergies renouvelables et interconnecter les systèmes énergétiques
- S'inscrire dans la stratégie de mobilité globale à l'échelle de Grand Matabiau (modes doux, limitation des parkings et réversibilité)



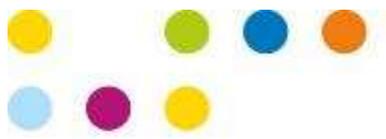
Le cahier des charges



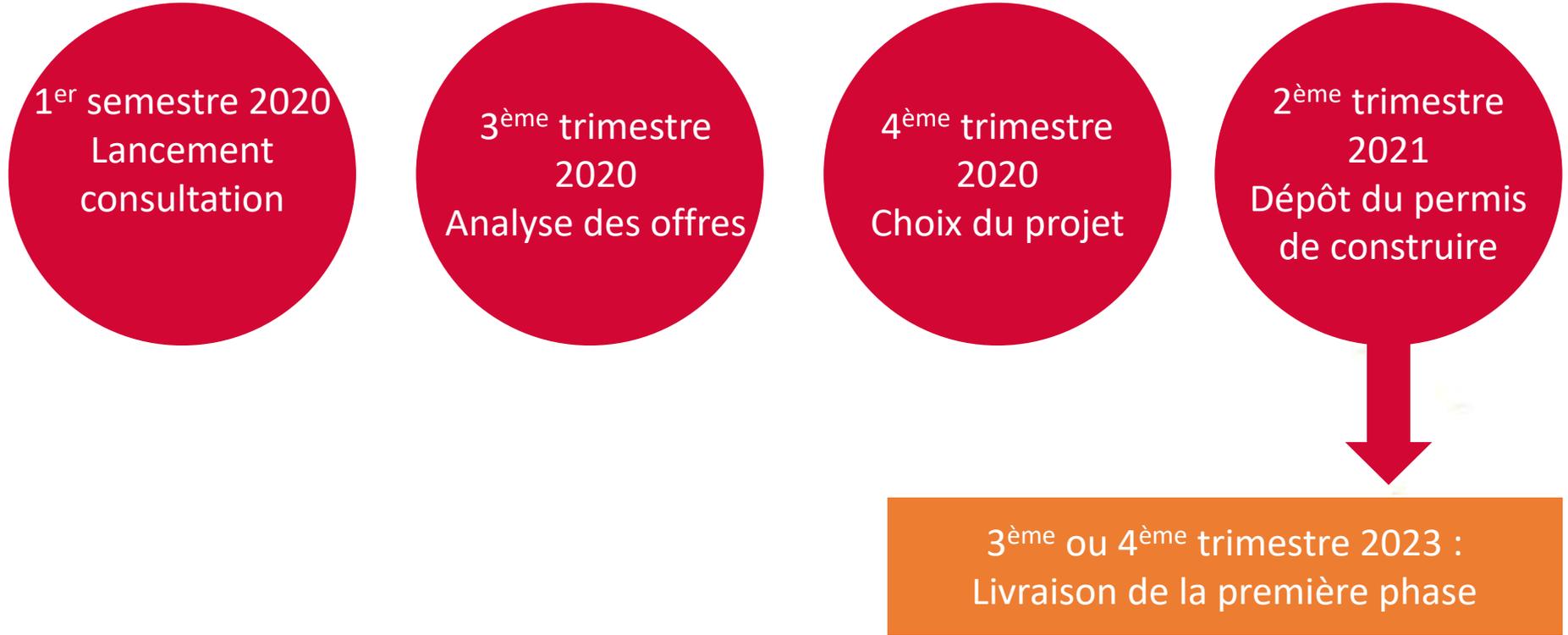
Concours organisé par l'EFAC (SNCF)

AMBITION 3: vivre le chantier

- Utiliser le numérique et promouvoir des méthodes de travail collaboratives
- Chantier à faible nuisances
- Concevoir et gérer des équipements communs
- Concerner et communiquer tout au long de la conception du projet



Calendrier prévisionnel de la réalisation du projet





3

Le projet urbain Phase 1



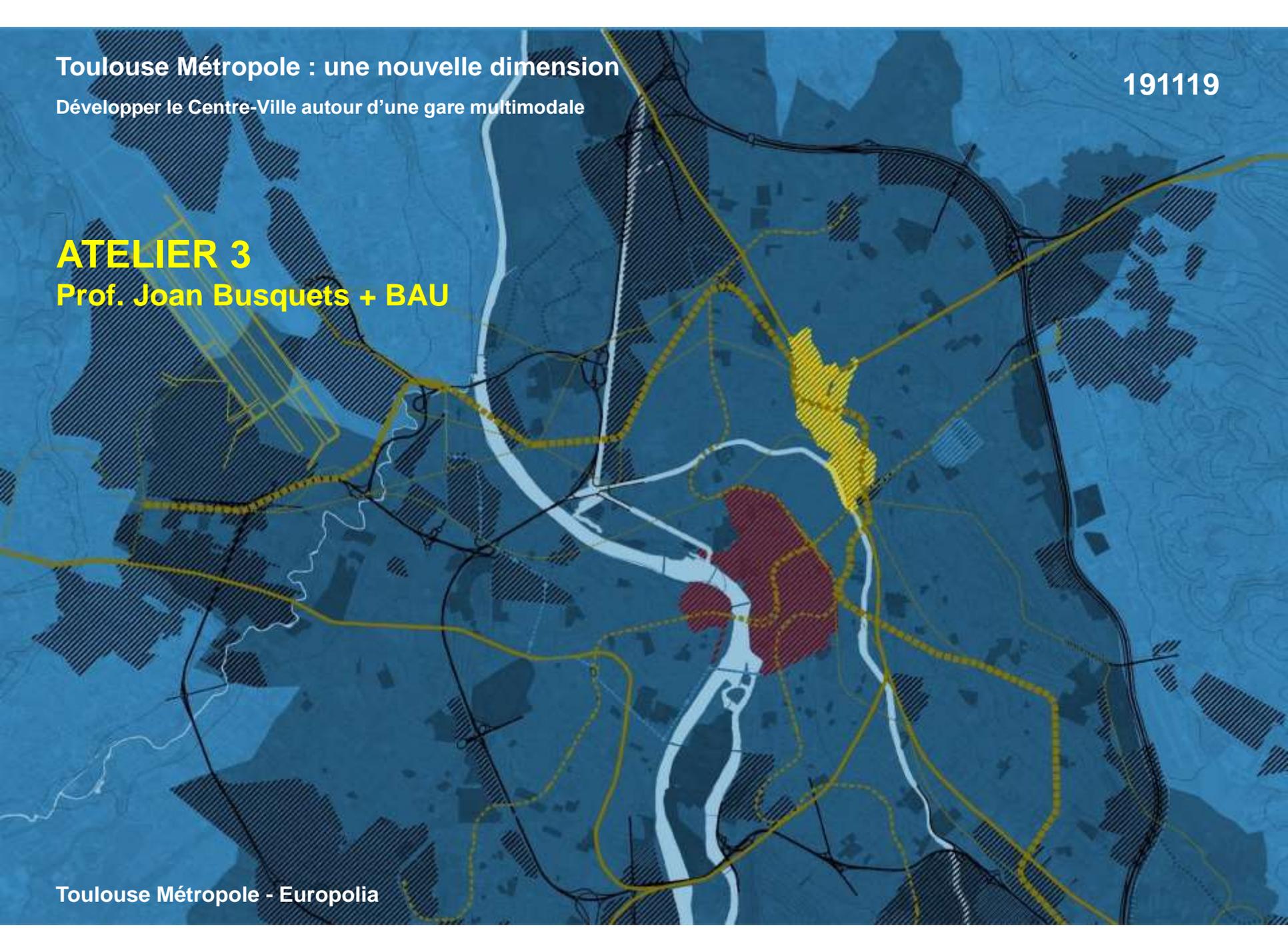
Toulouse Métropole : une nouvelle dimension

Développer le Centre-Ville autour d'une gare multimodale

191119

ATELIER 3

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, le 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 même s'il est encore d'actualité. La question du centre-ville. En lien avec une volonté des aménageurs. Plus spécifiquement des problèmes de travail. Une attention particulière sur 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

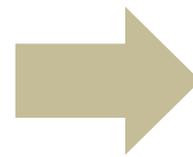
Je participe actuellement aux ateliers organisés dans le cadre de la nouvelle concertation lancée en 2019. Je n'avais pas participé aux précédentes réunions de concertation, qui avaient abouti au Plan-Guide 2016.

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



CRITÈRES D'AMENAGEMENT URBAIN ET CONDITIONS CONSTRUCTIVITE



SECTEURS ET
MORPHOLOGIES

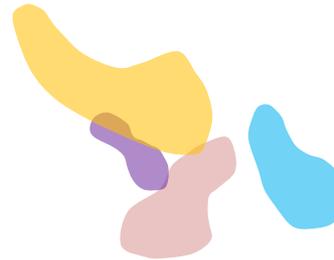
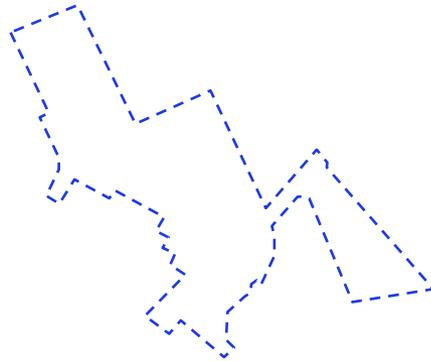
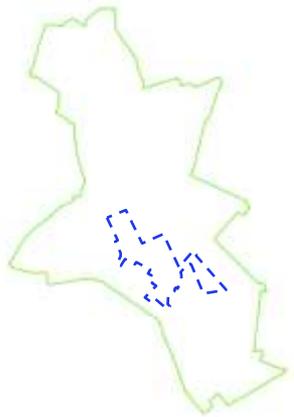
ESPACES VERTS
ET STRUCTURE
PAYSAGEUR

IDENTITÉ DU
QUARTIER ET
AMBIANCES
URBAINES

DISTRIBUTION
D'USAGES

MOBILITÉ ET
CONNECTIVITÉ
INTERQUARTIER

HAUTEURS ET
CONSTRUCTIVITÉ



- ❖ Critères d'aménagement urbain et conditions constructives

- ❖ Prescriptions architectoniques
- ❖ Usages (logement sociaux, location, activité...)
- ❖ Aménagement local (jardin d'îlot,...)

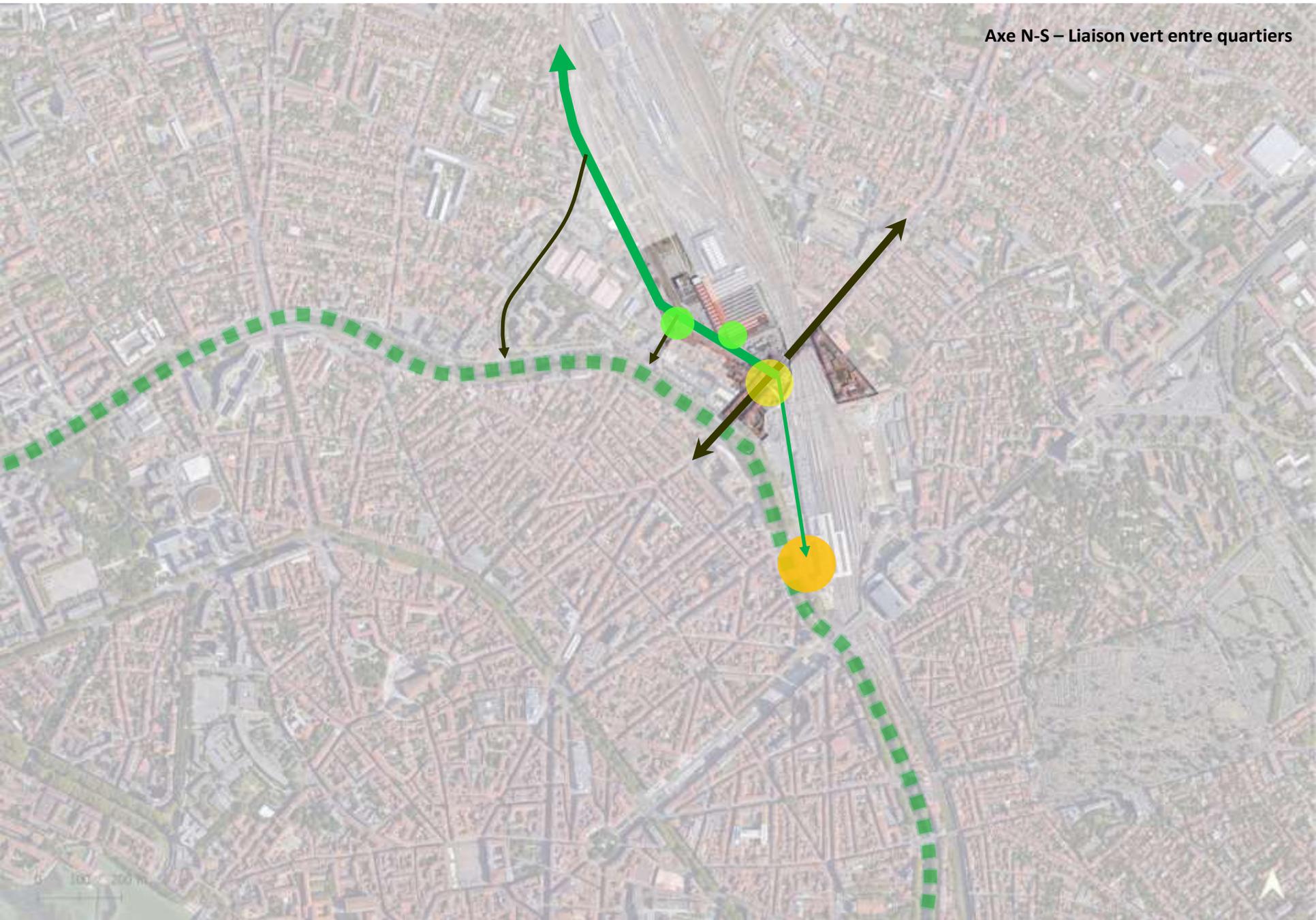
Gare avec plusieurs faces urbaines

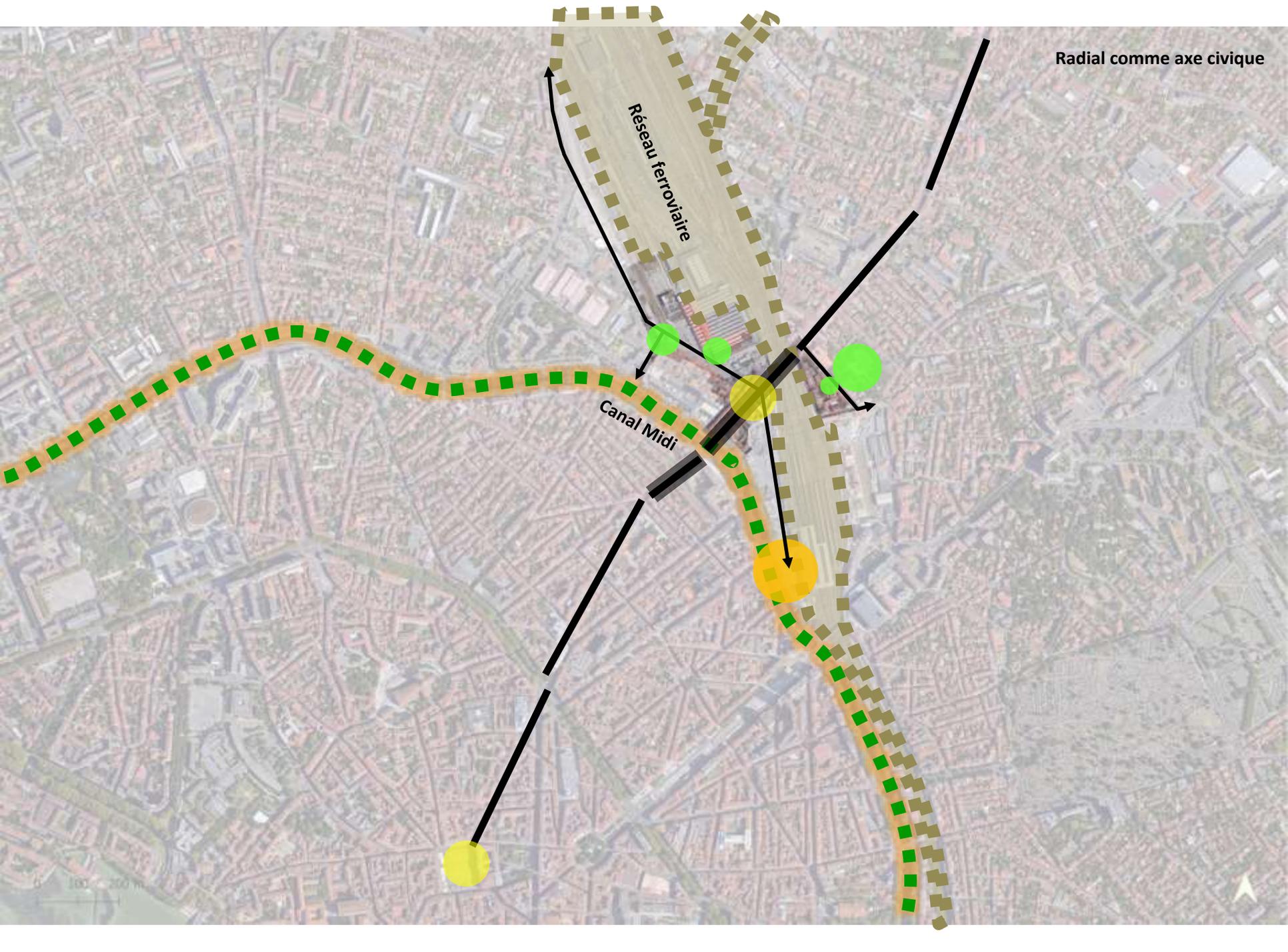


Projet doit s'intégrer avec les quartiers alentour

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







Radial comme axe civique

Réseau ferroviaire

Canal Midi









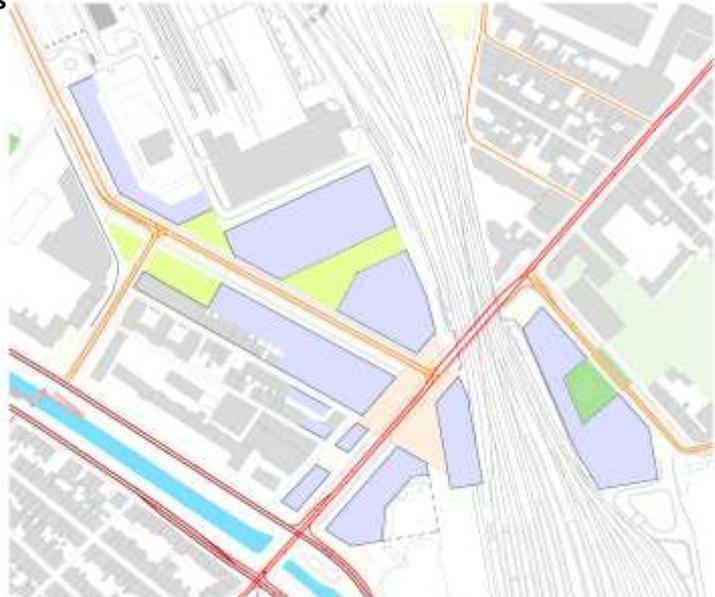
Metro TAE 3a ligne



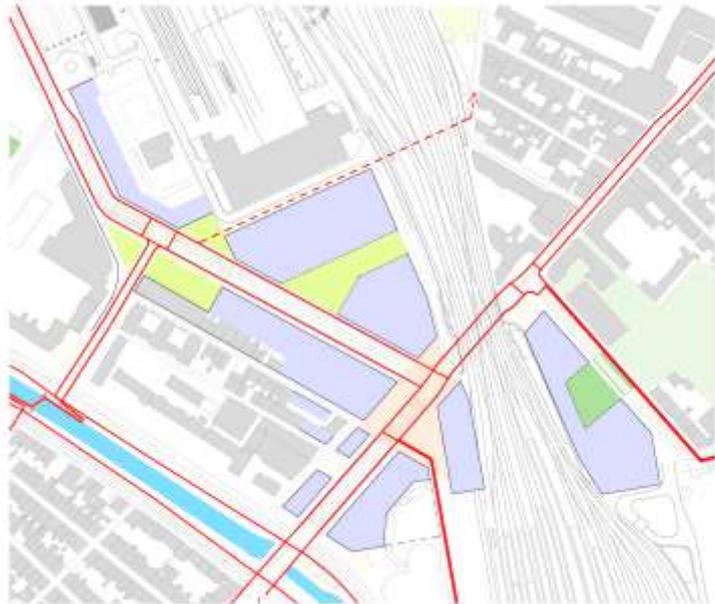
Transport en Commun

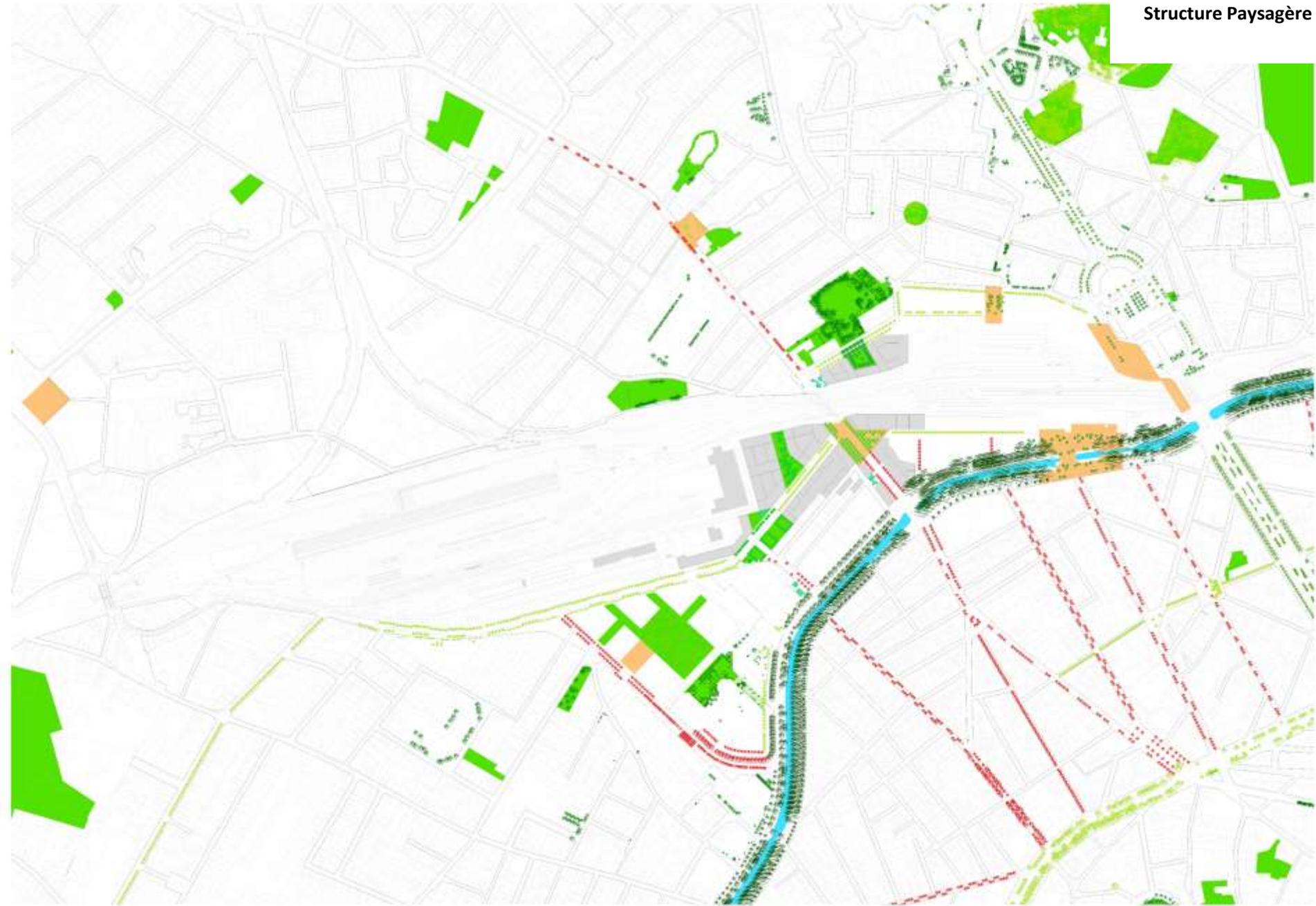


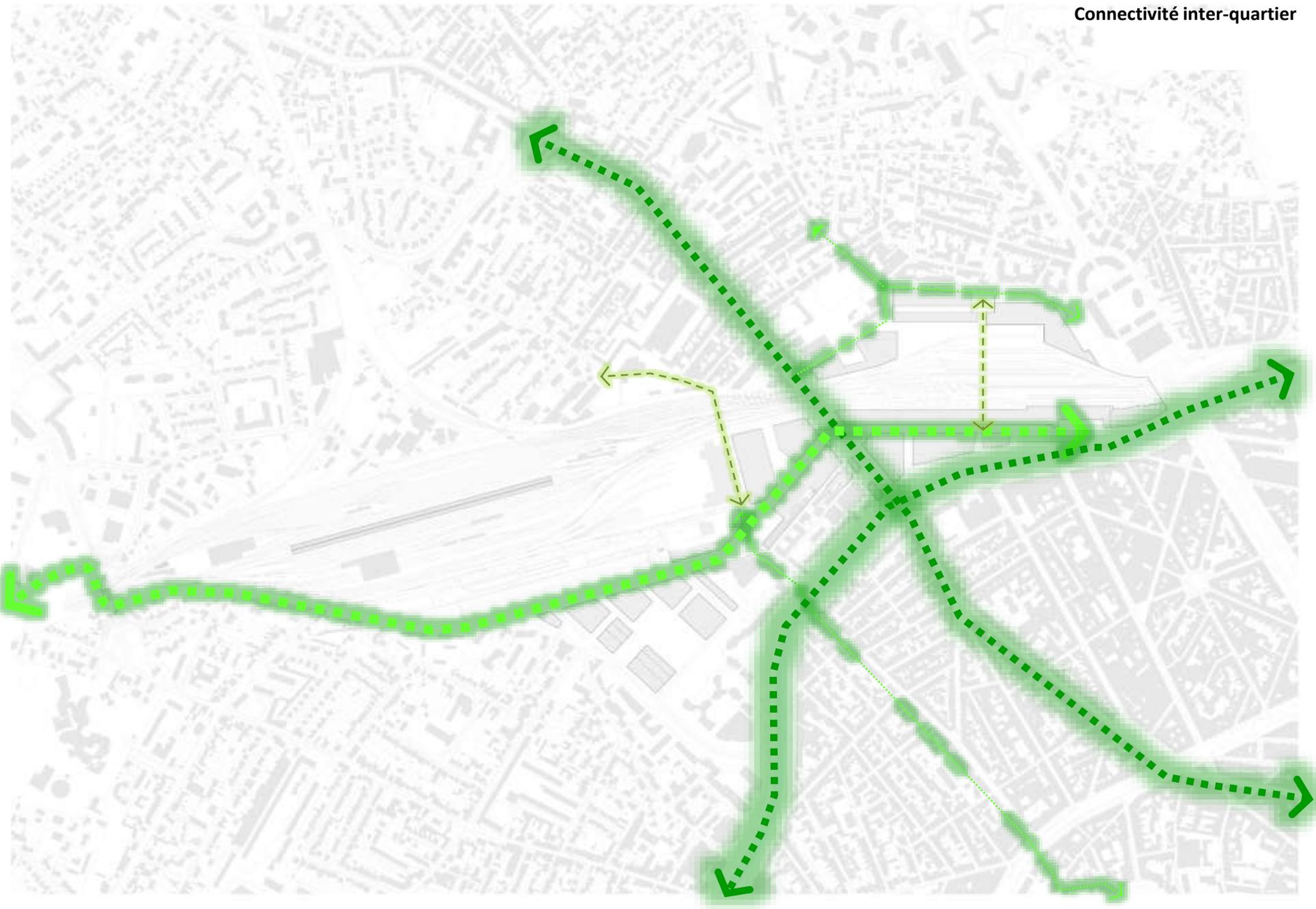
Voitures

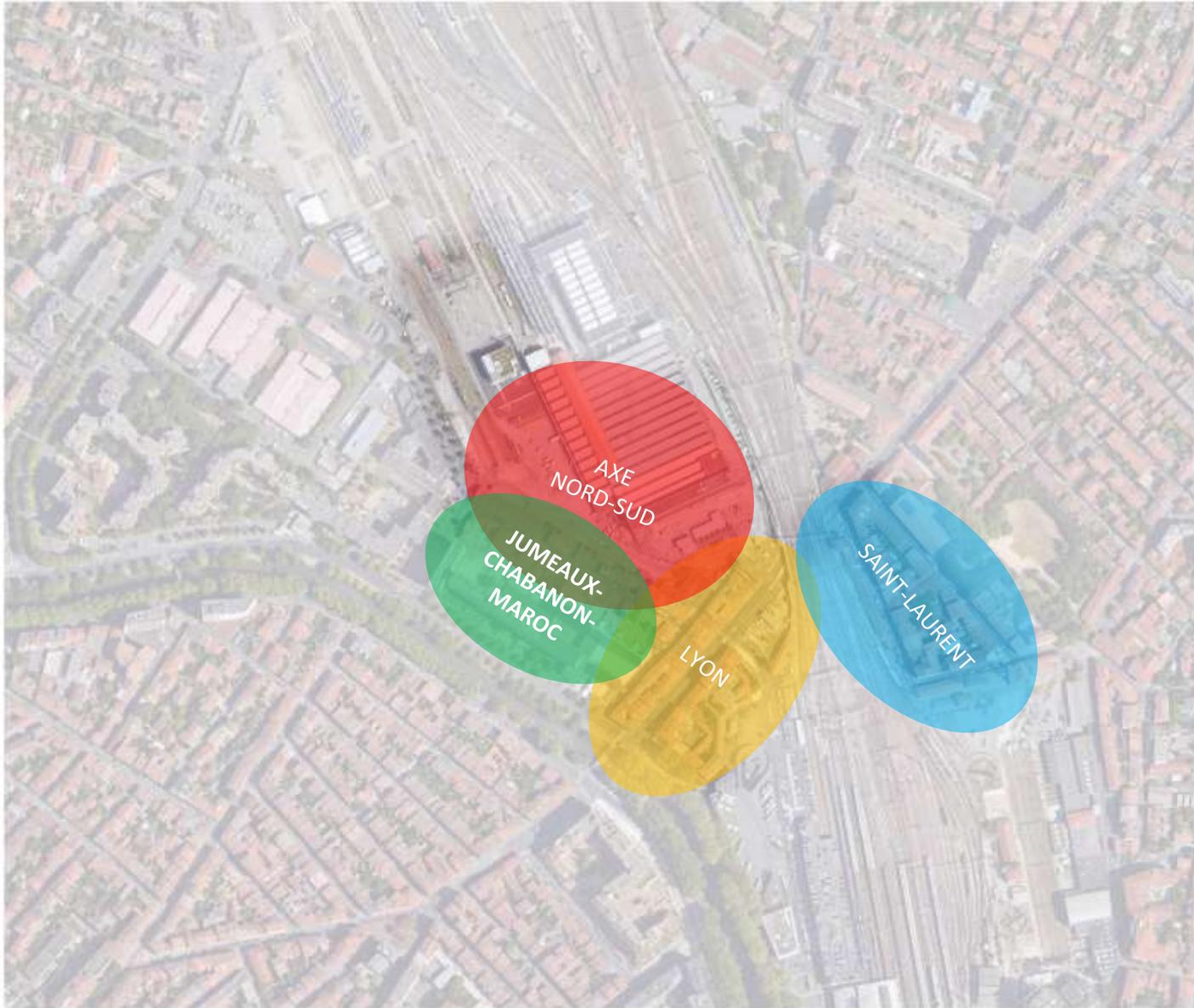


Vélos

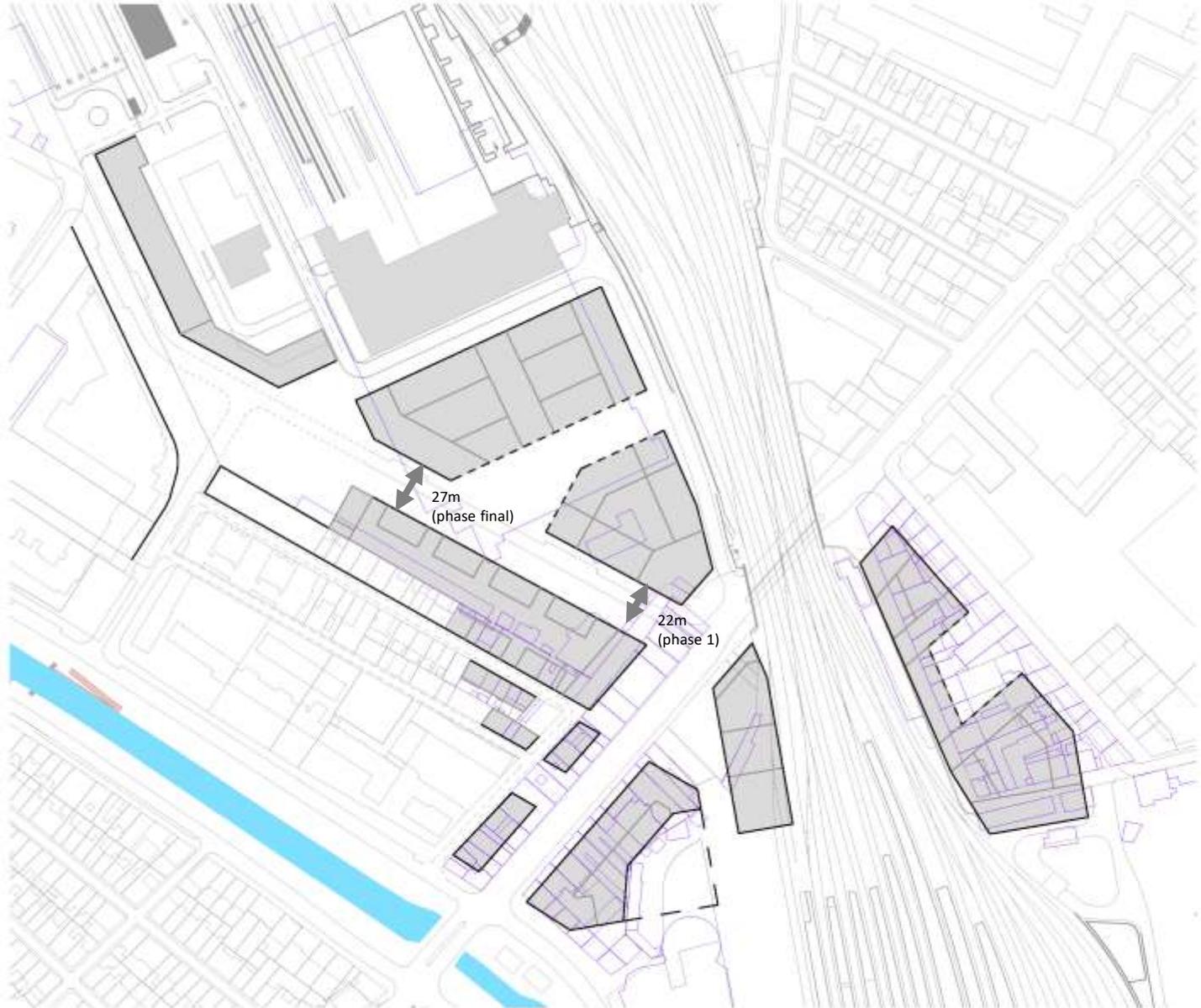








**SECTEURS ET
MORPHOLOGIES**



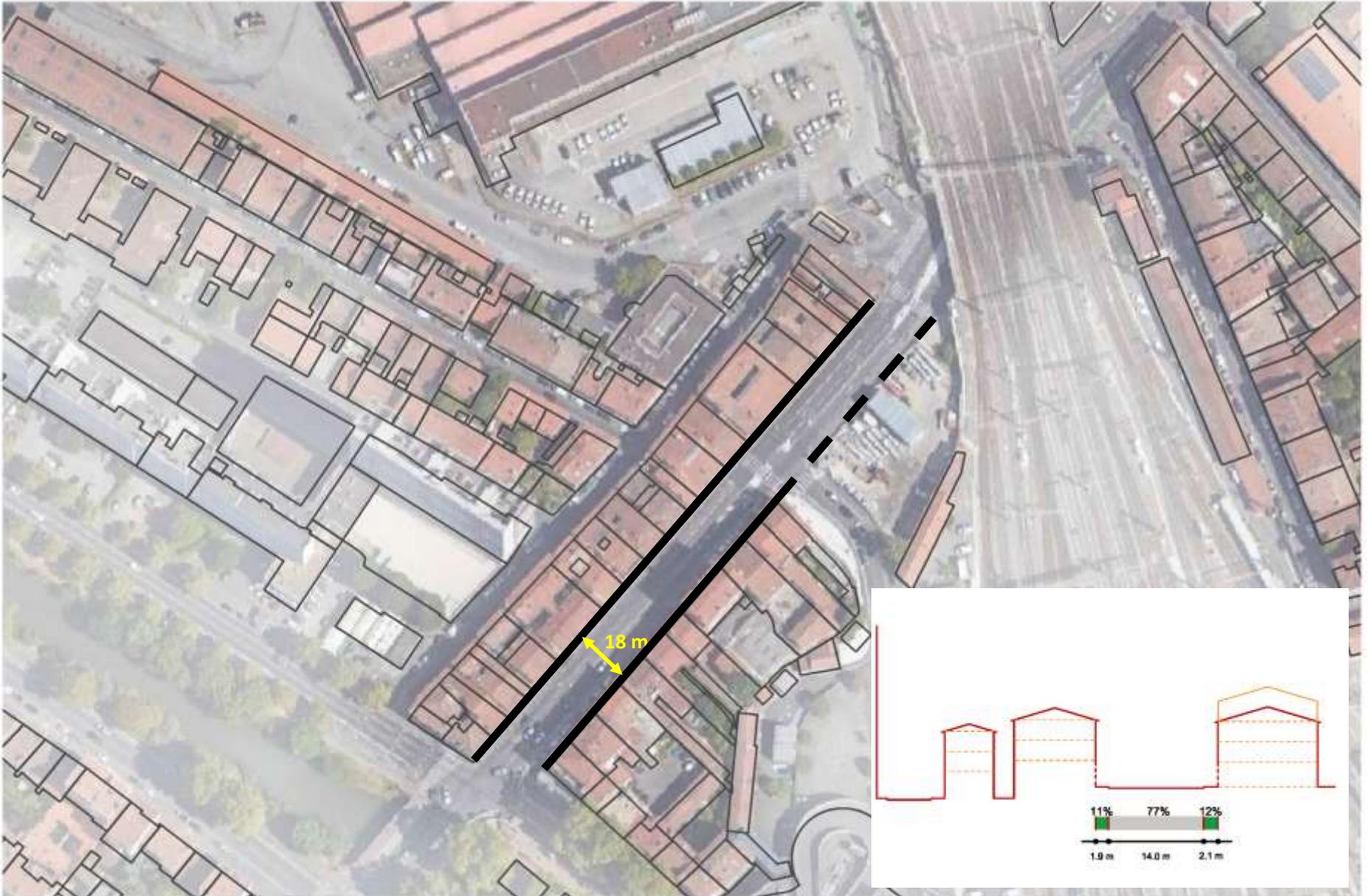
27m
(phase final)

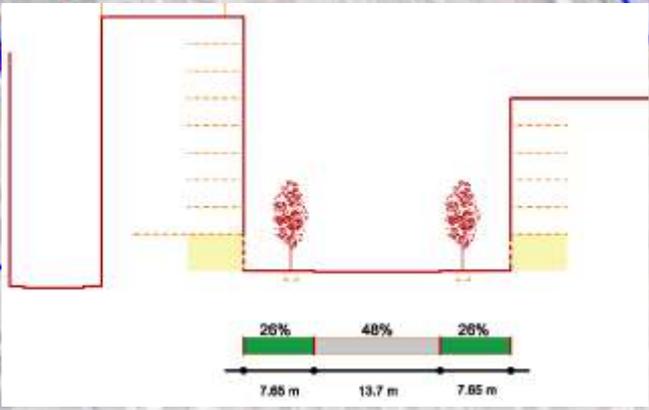
22m
(phase 1)

Axe Matabiau – Lyon - Bonnefoy











Avenue F. Collignon

26m

50m

27m

25m

37m

Chemin du Raisin

40m

56m

Rue du Maroc

Av. Lyon

35m

Rue Matabiau

34m

39m

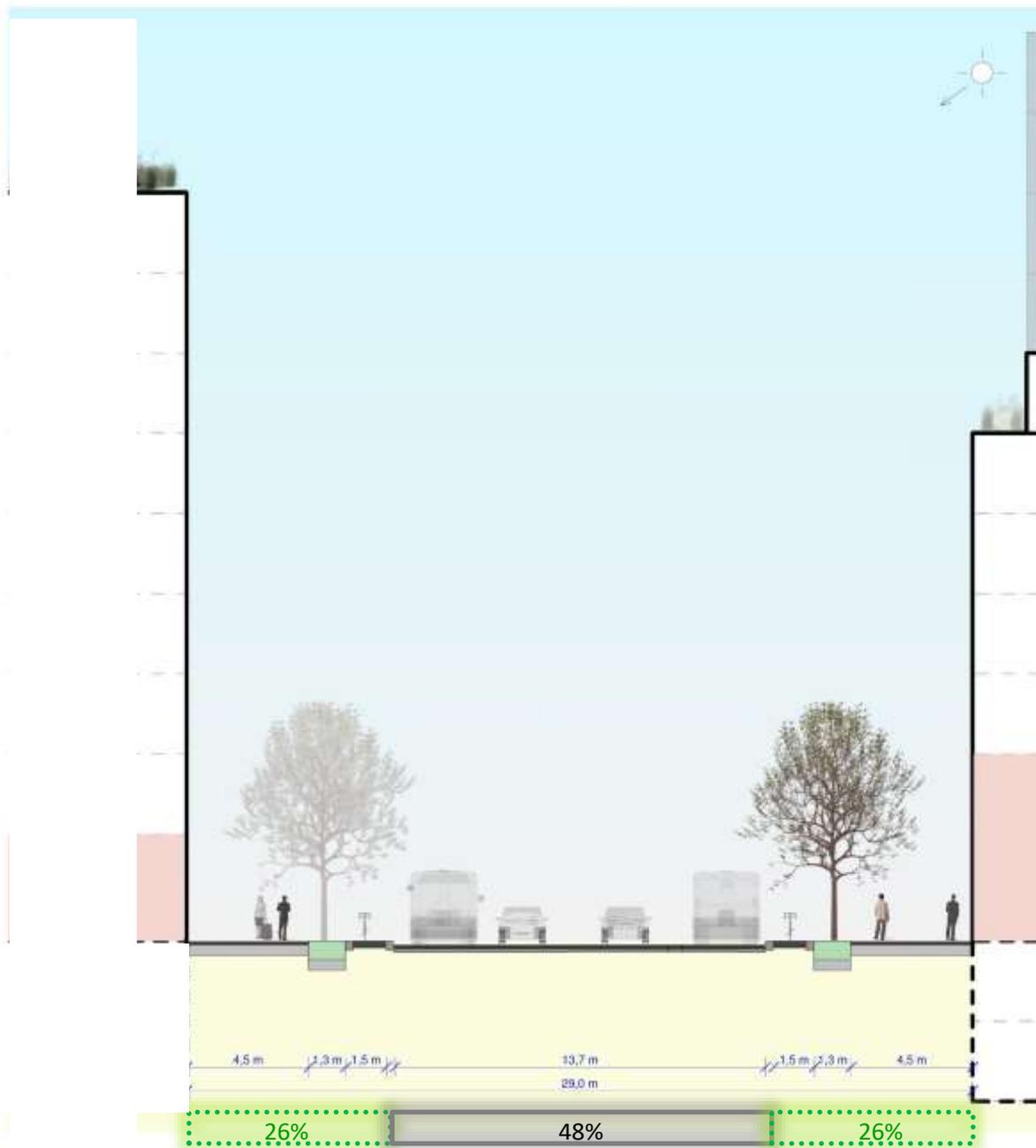
44m

51m

Allées Jean Jaurès

45m

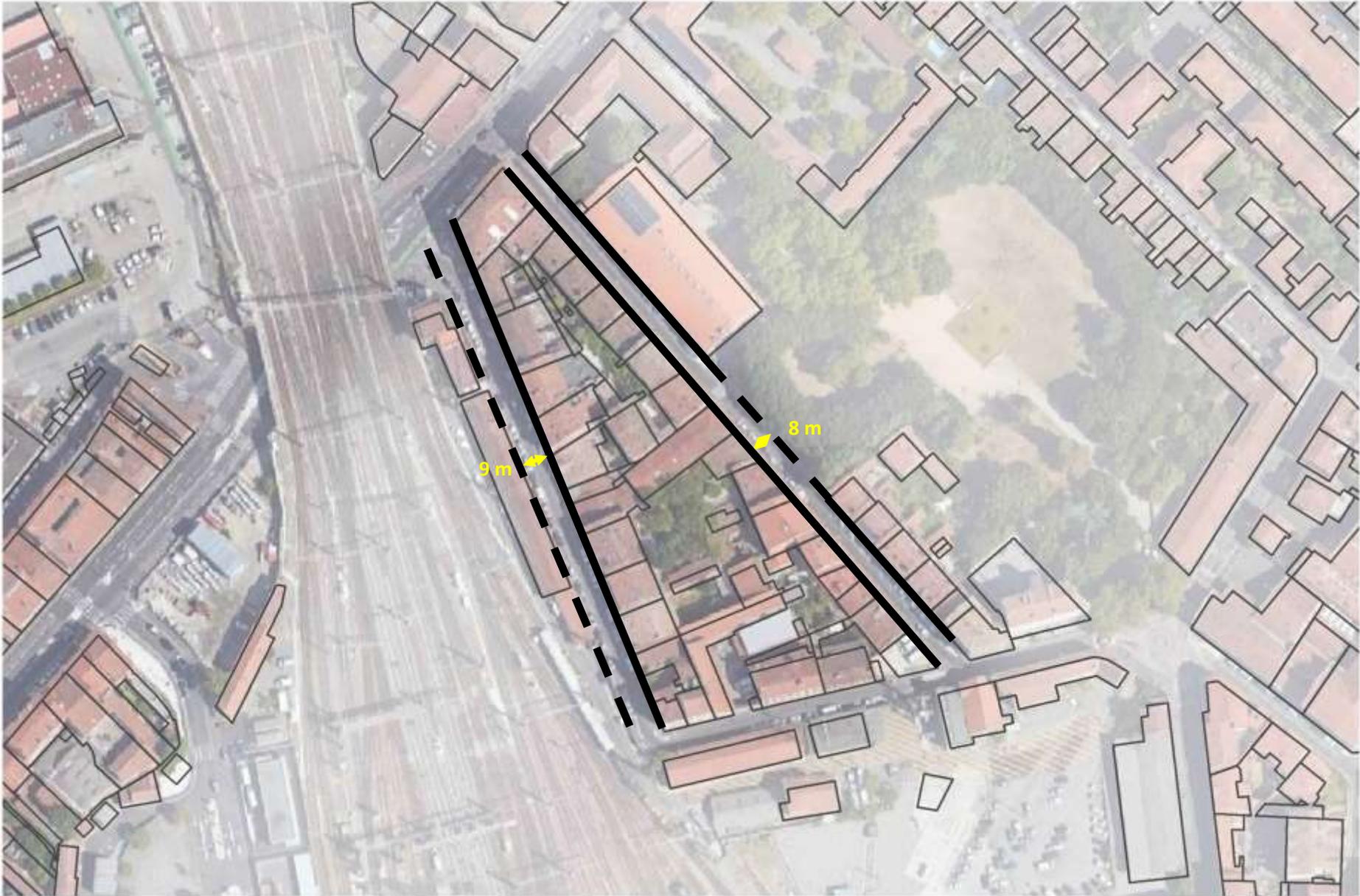
Coupe Avenue Lyon

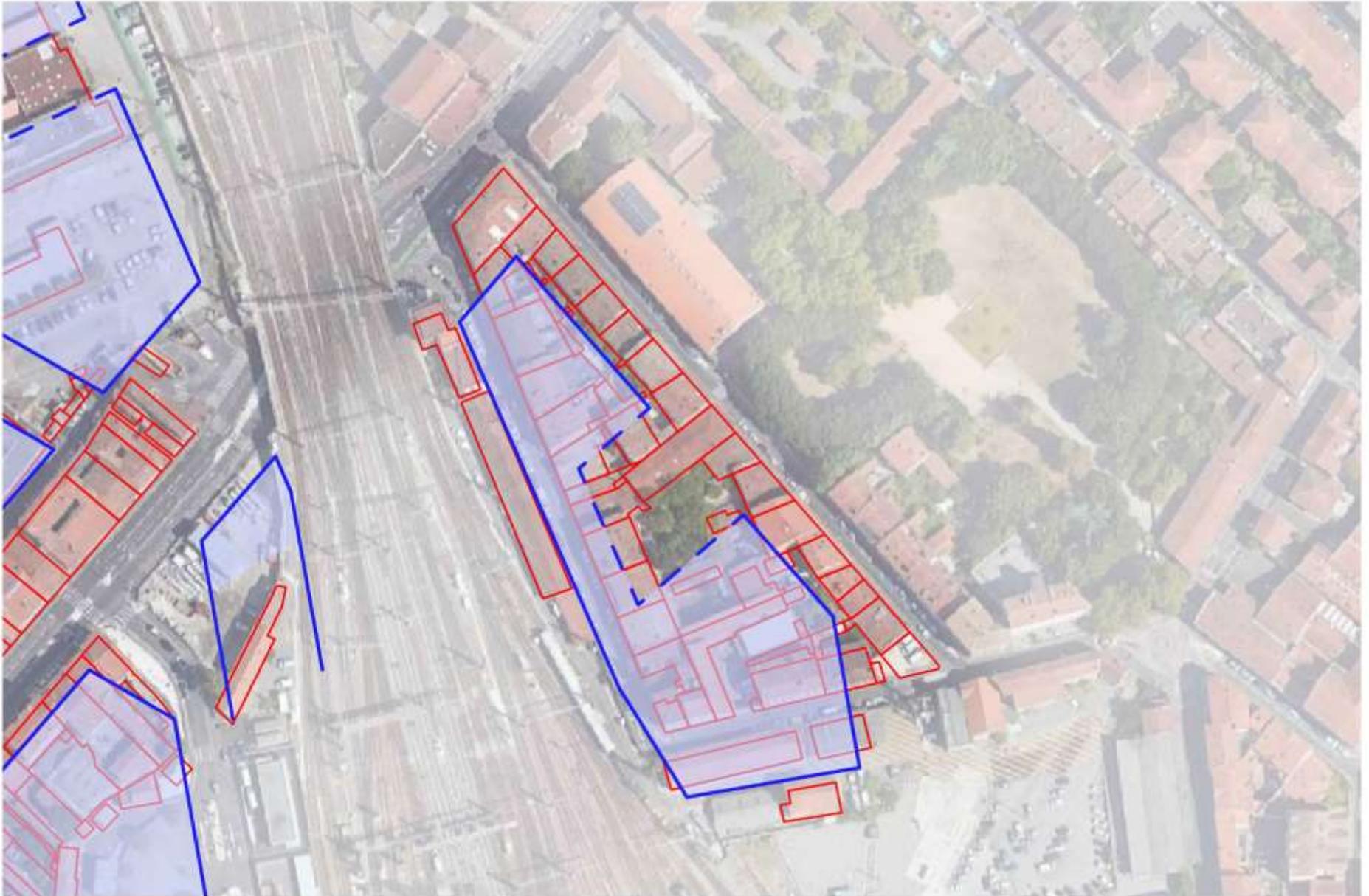




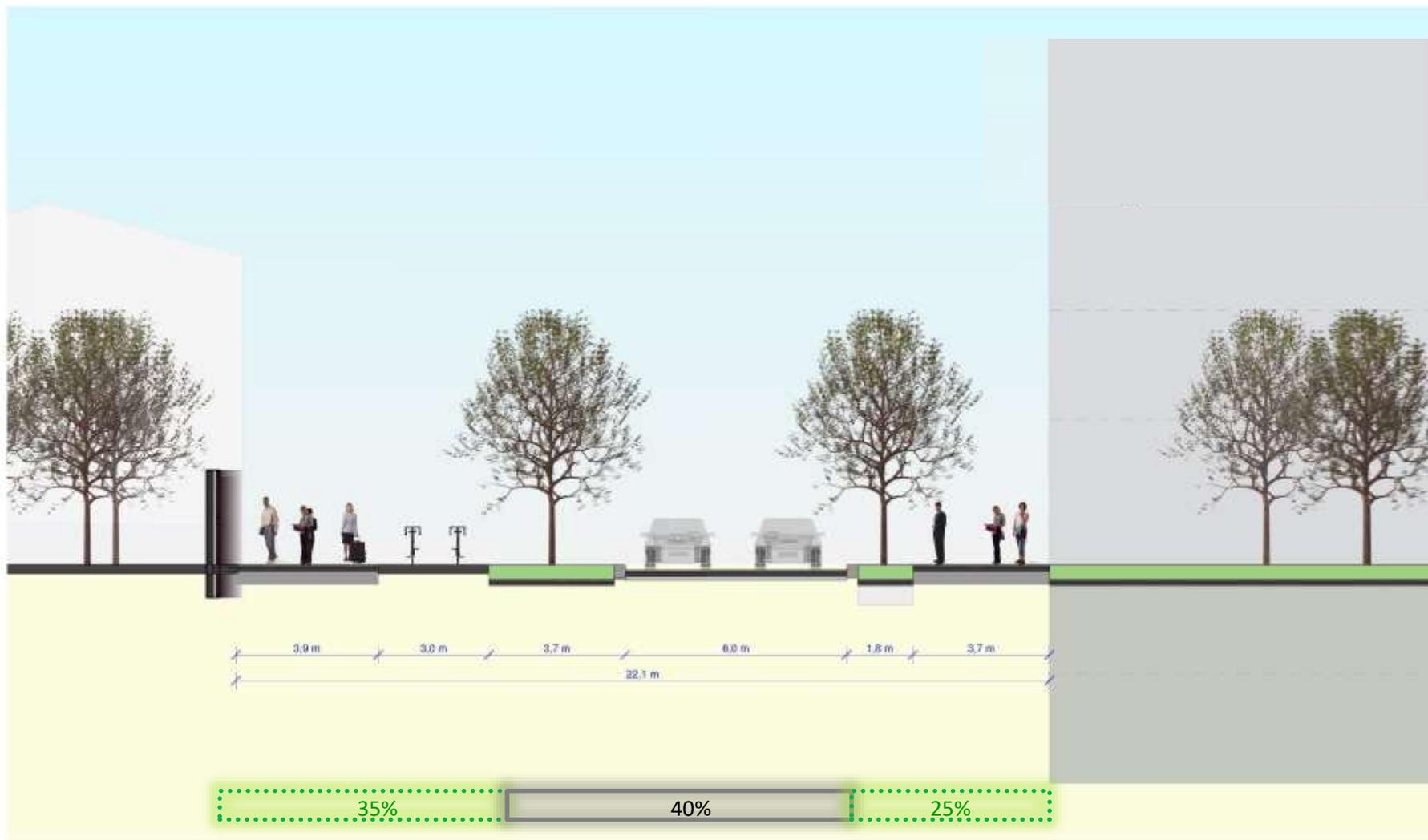
and
tabiau
is d'Oc













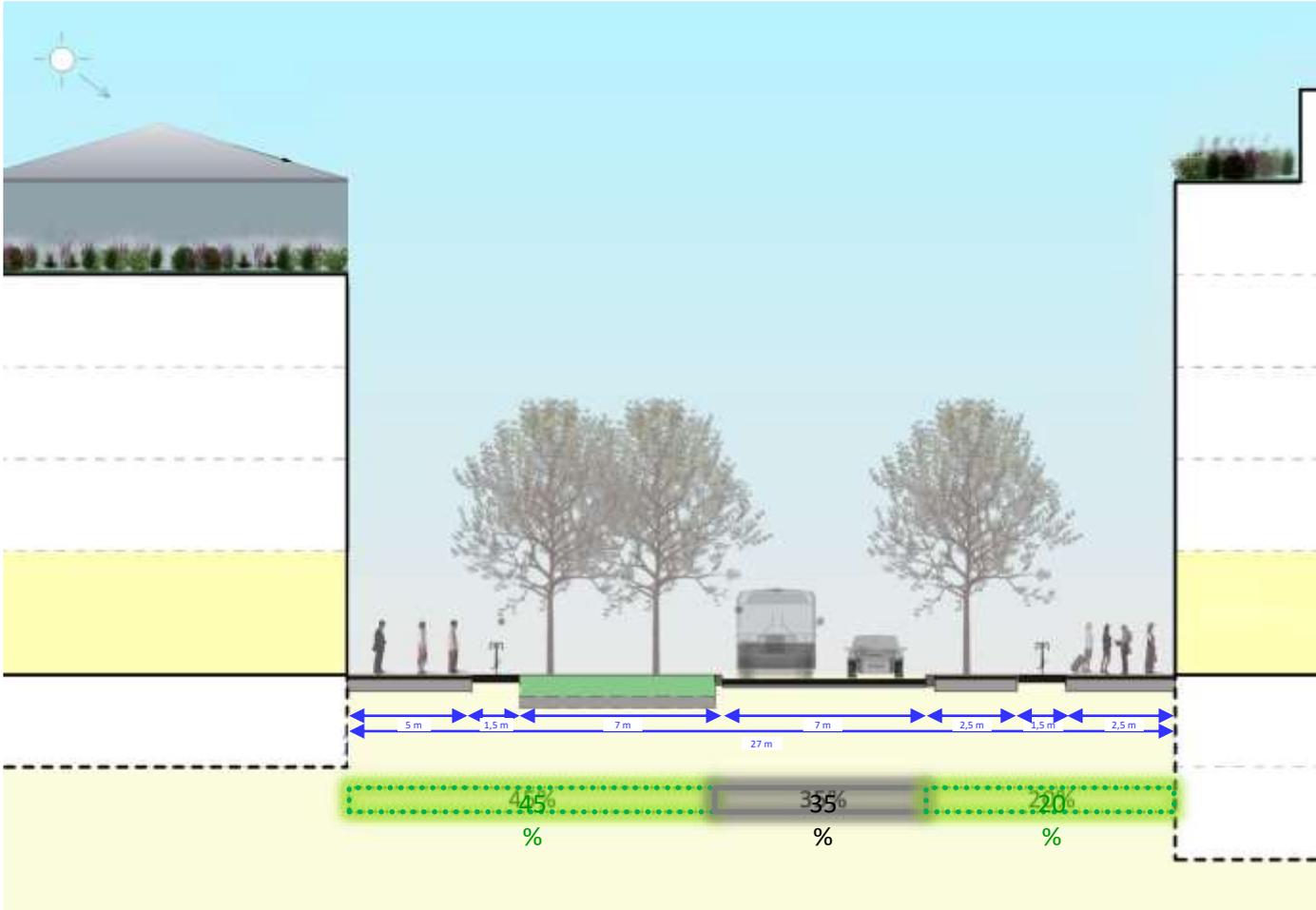
and
tabiau
ais d'Oc

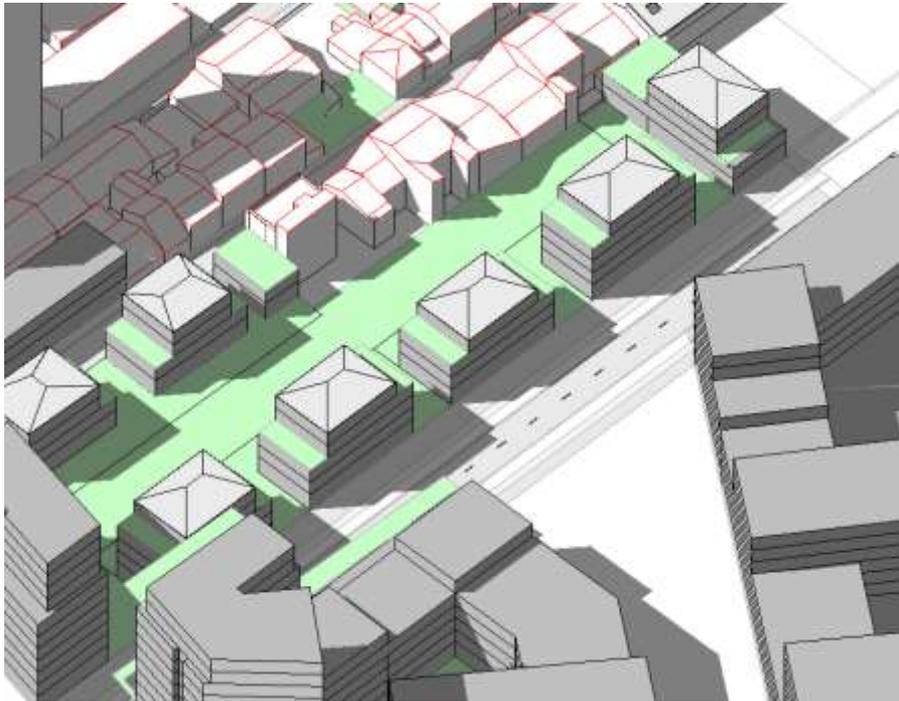








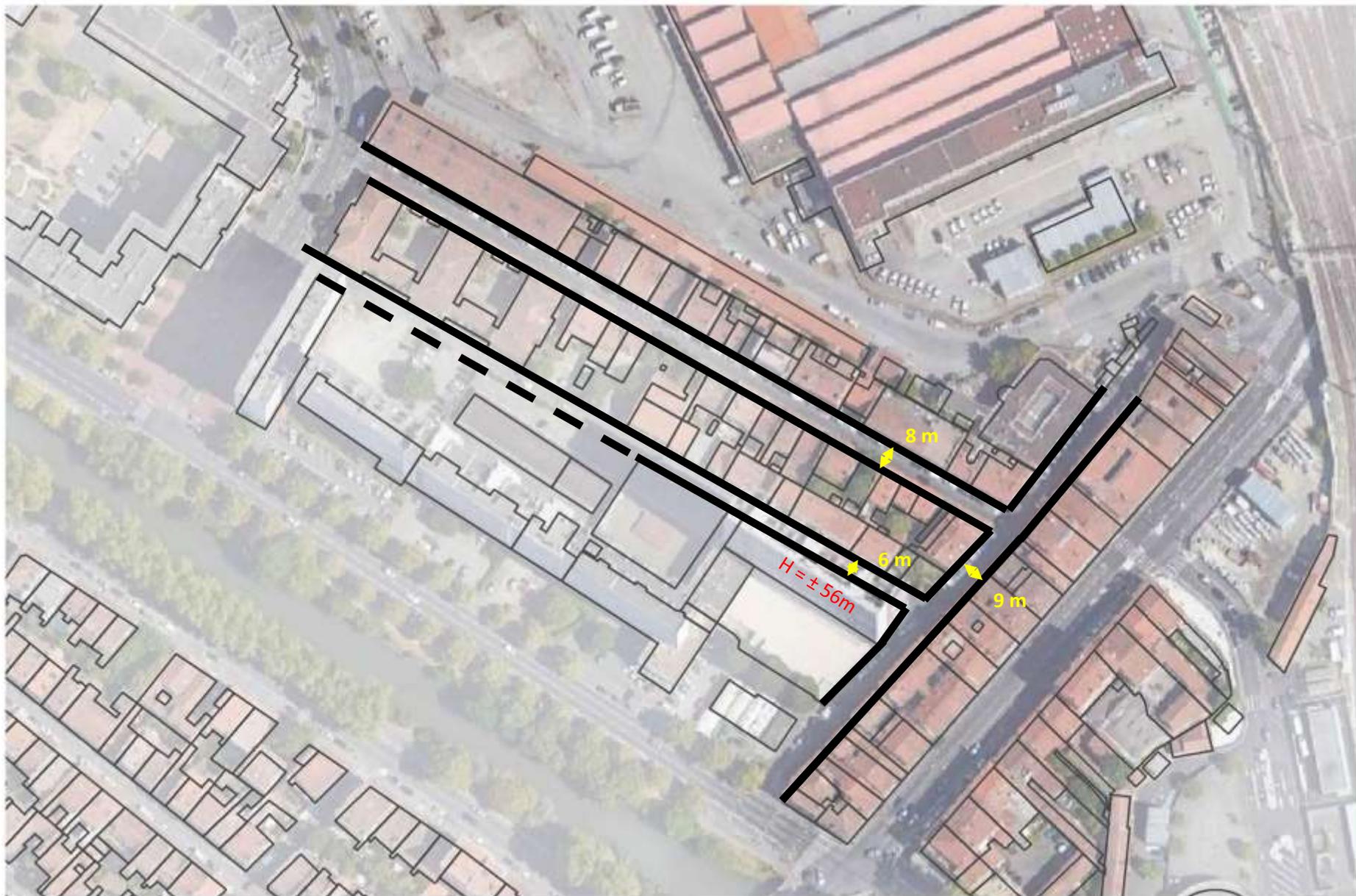






and
tabiau
is d'Oc



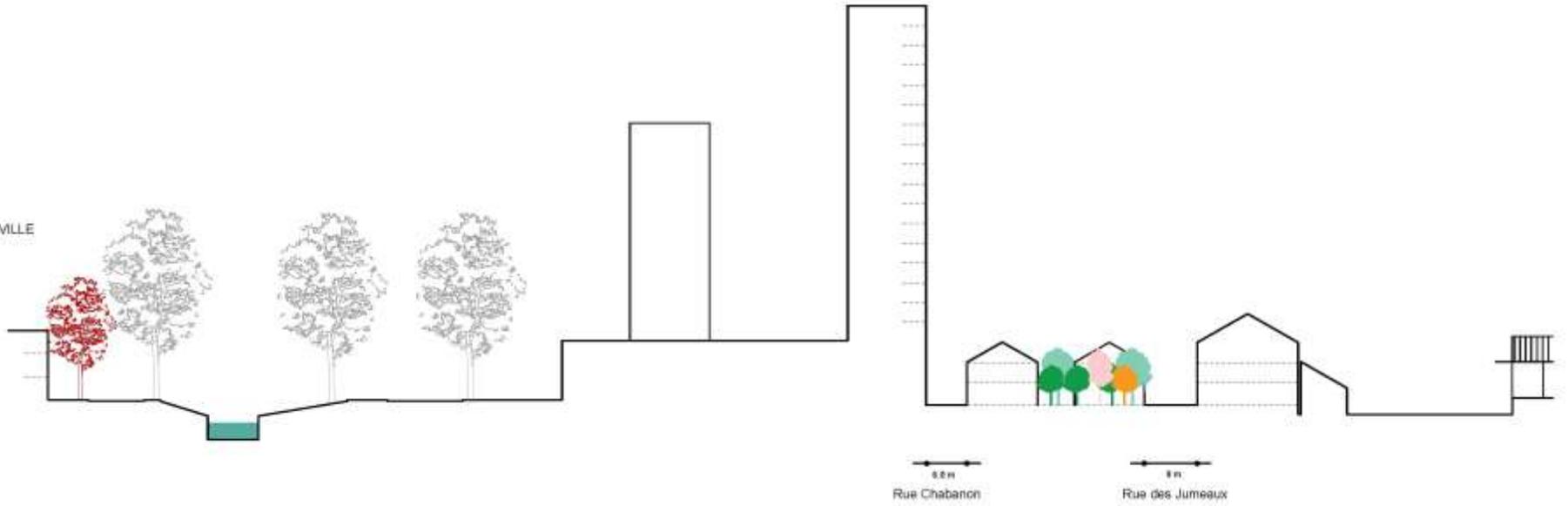






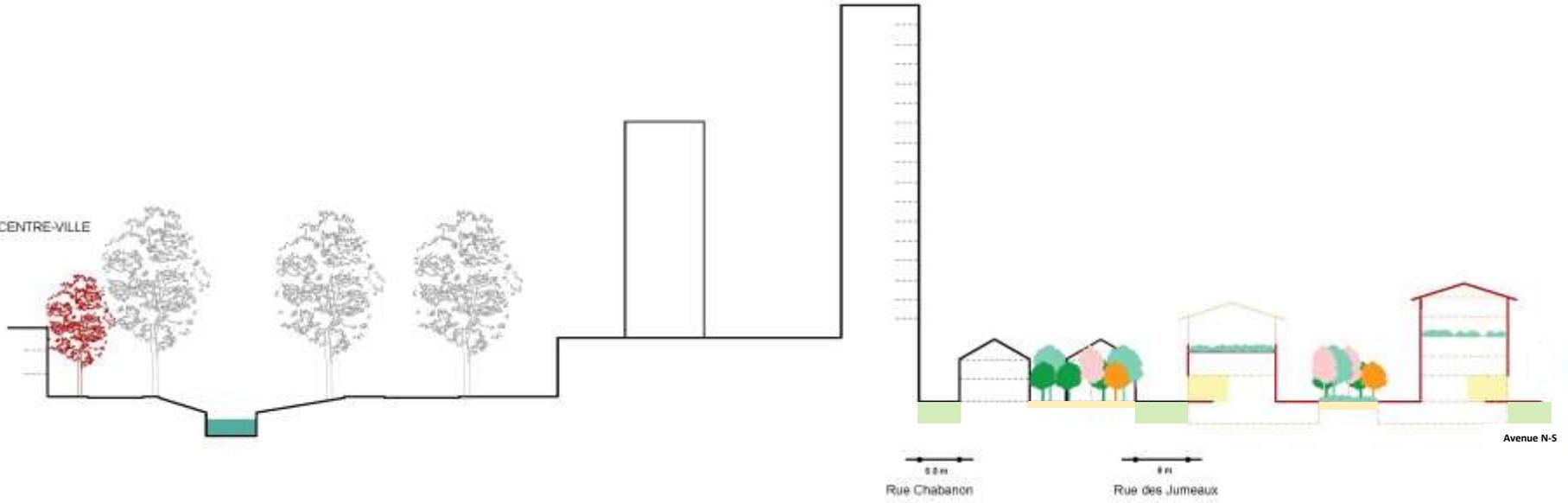


ENTRE-VILLE

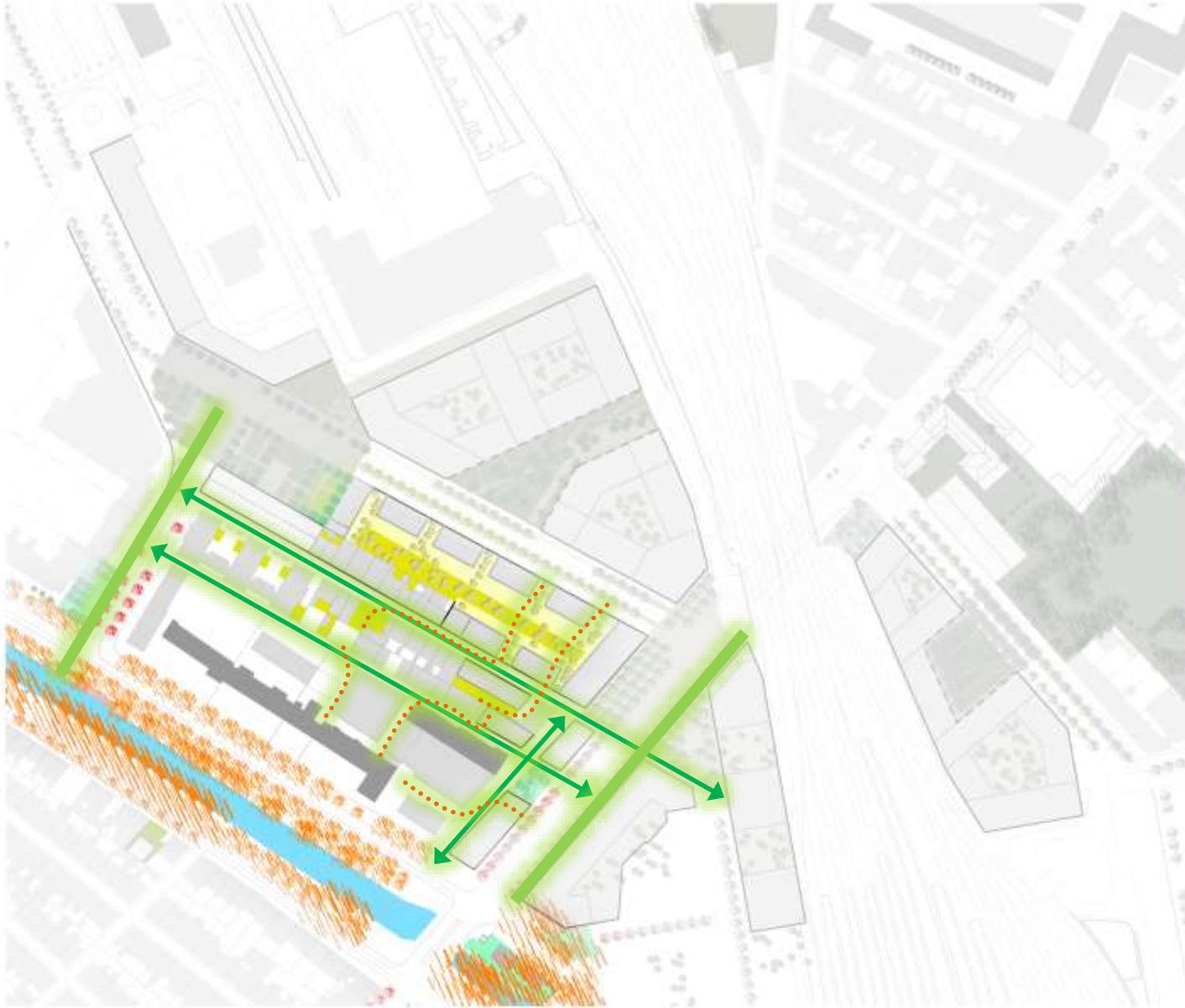


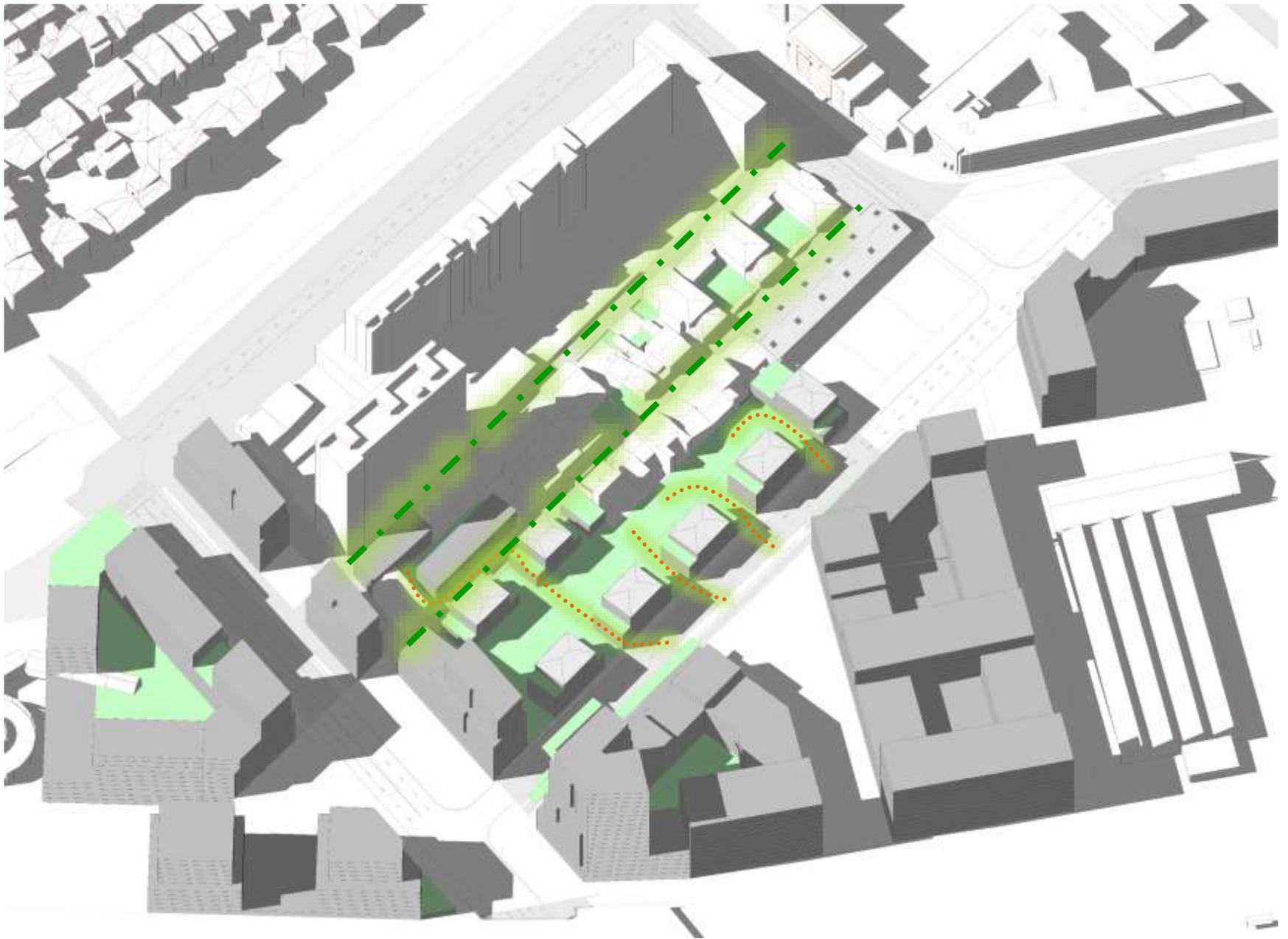
Existant

CENTRE-VILLE



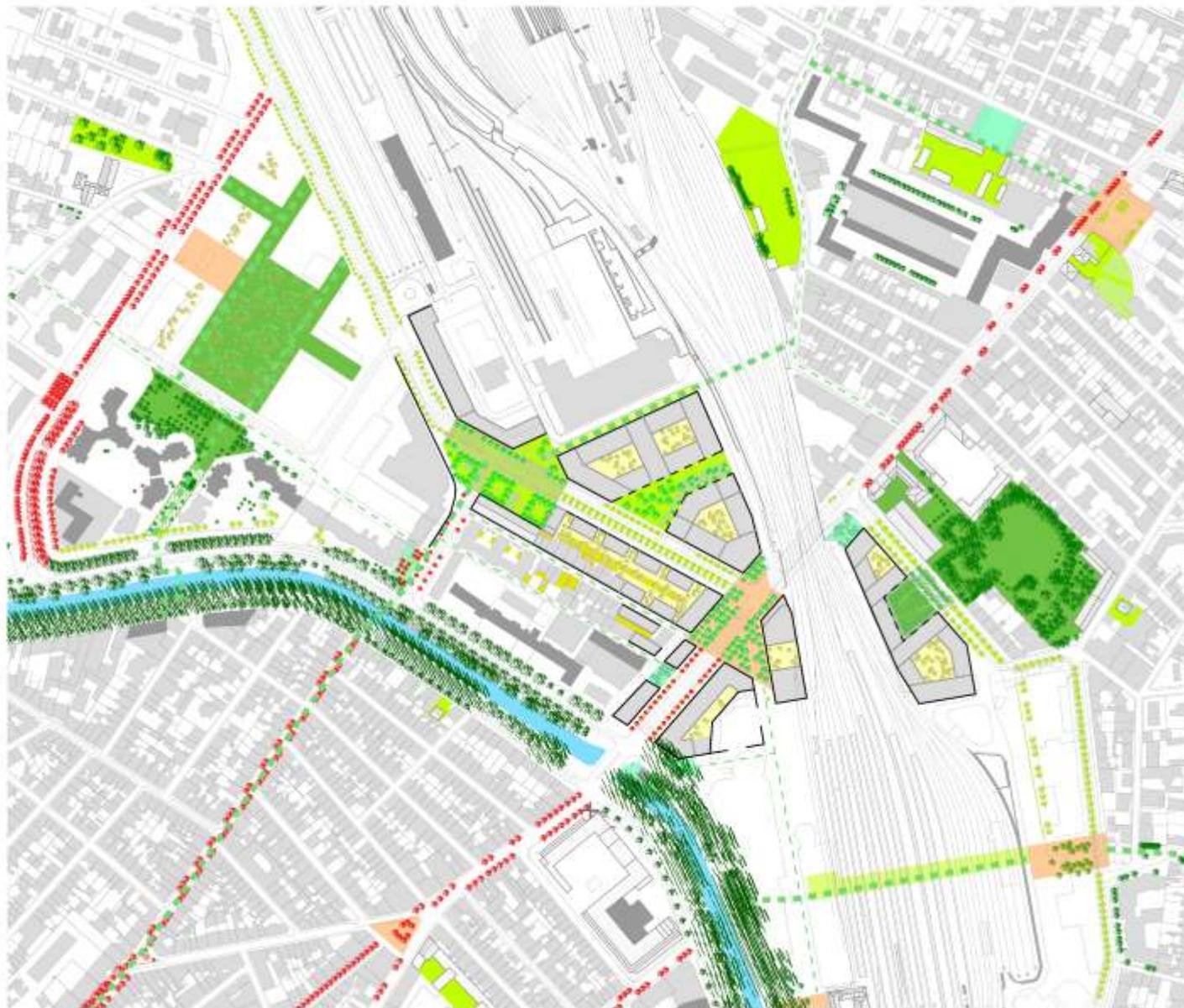
Rue traditionnelle avec quelques espaces verts







and
Habibou
Paris d'Oc



ESPACE PUBLIC

- Parvis Lyon
- Jardin Sernam
- Parc - Jardin Saint Laurent
- Jardin de rencontre
- Place - Jardin
- Mail vert

ESPACE PRIVÉ

- Cour privé en plein terre
- Cour privé



ESPACE PUBLIC

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

- Place - Jardin
- Mail vert

ESPACE PRIVÉ

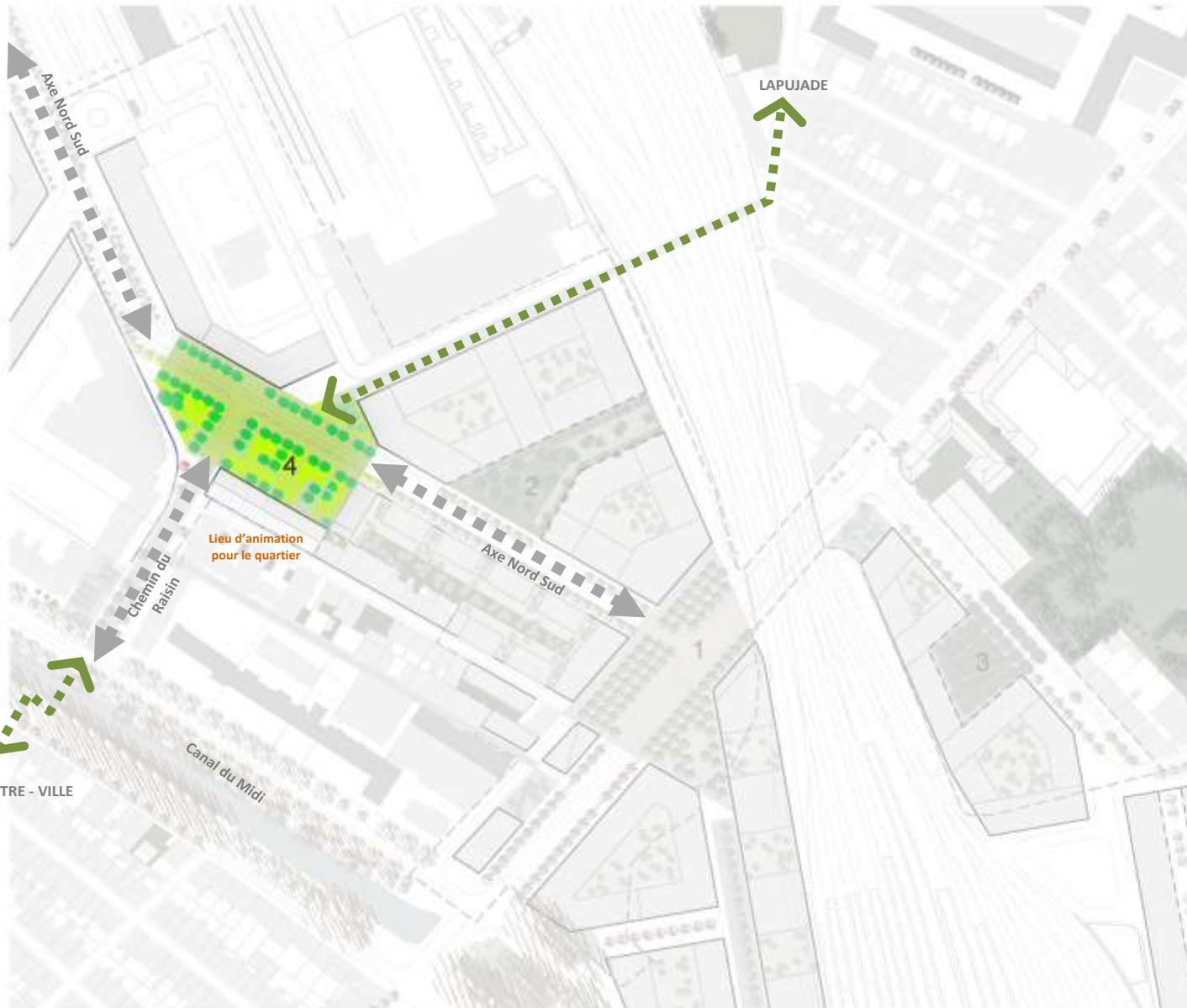
- Cour privé en plein terre
- Cour privé



PARVIS







PLACE-JARDIN



Floor Works- Agence TER- Genève

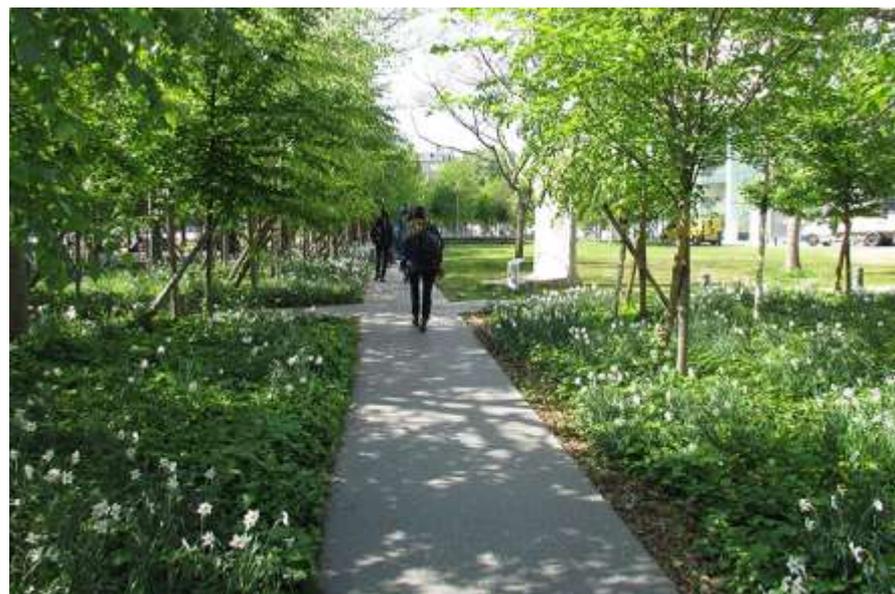




JARDIN - rez-de-chaussés bureaux



Riverlight- Gillespies- Londres

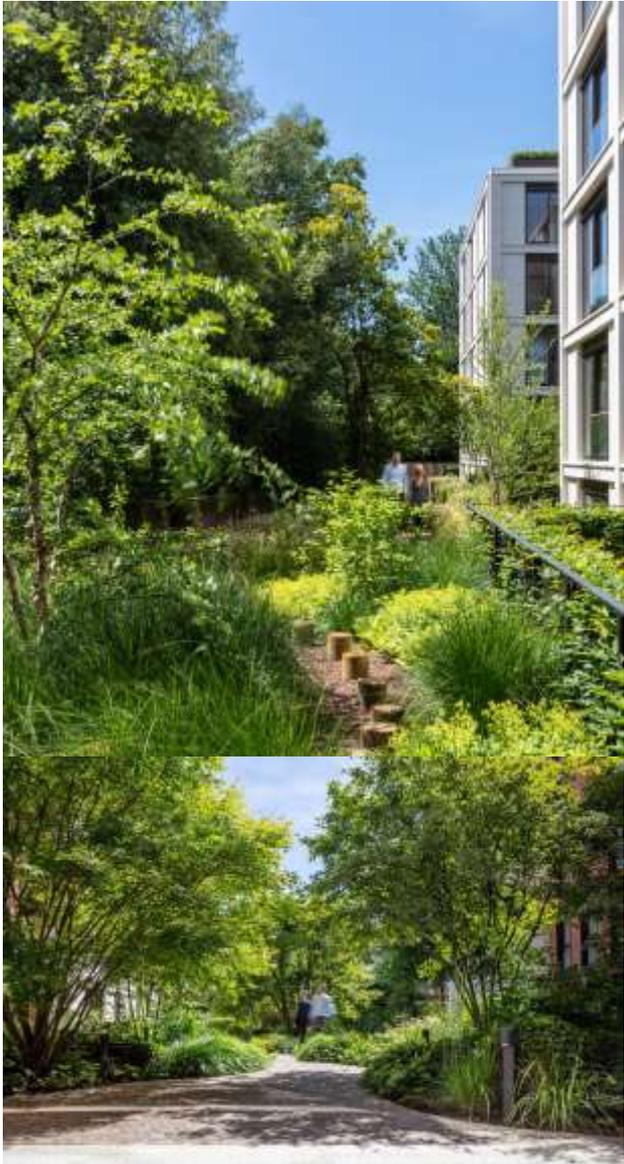




PARC-JARDIN



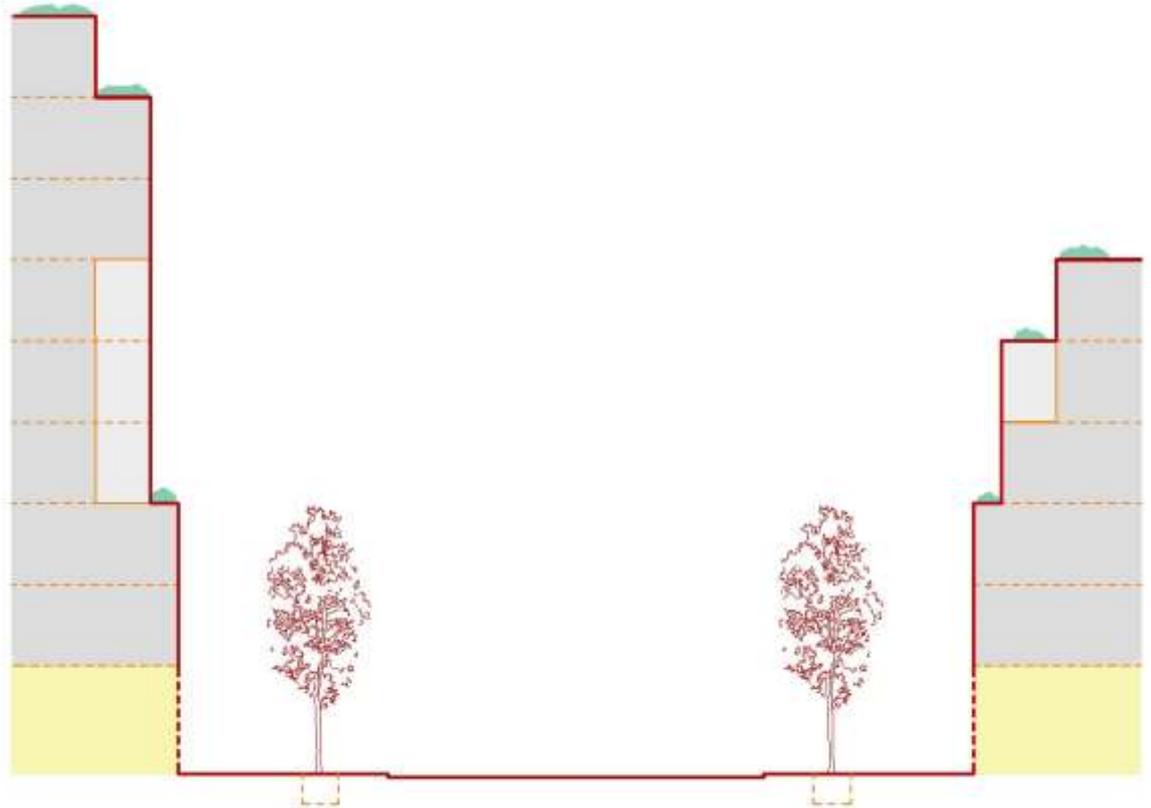
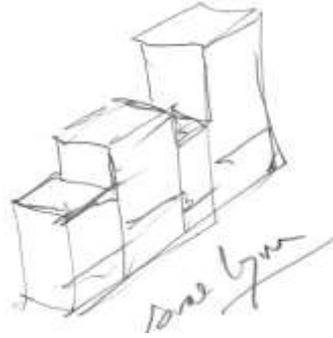
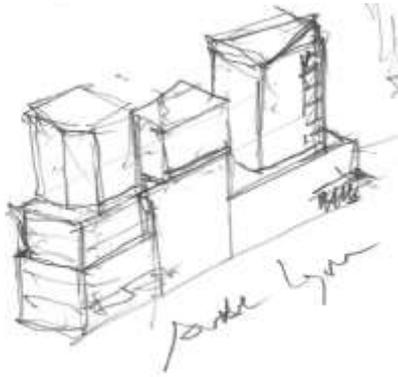
Bromley-by-bow -Townshend- San Andrews



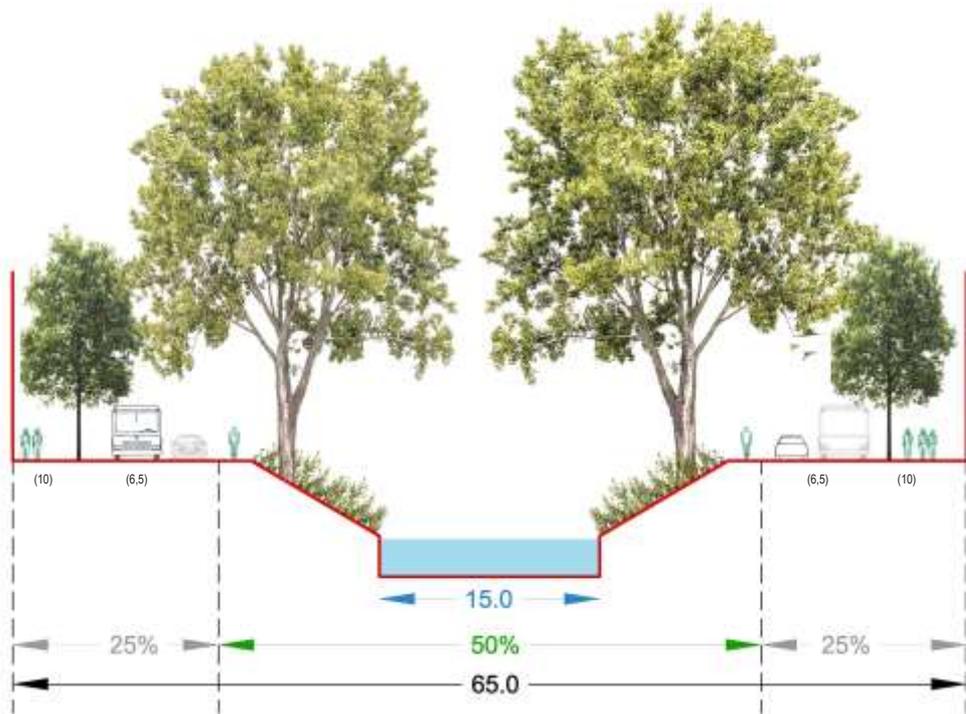


Parc Jardin Saint Laurent





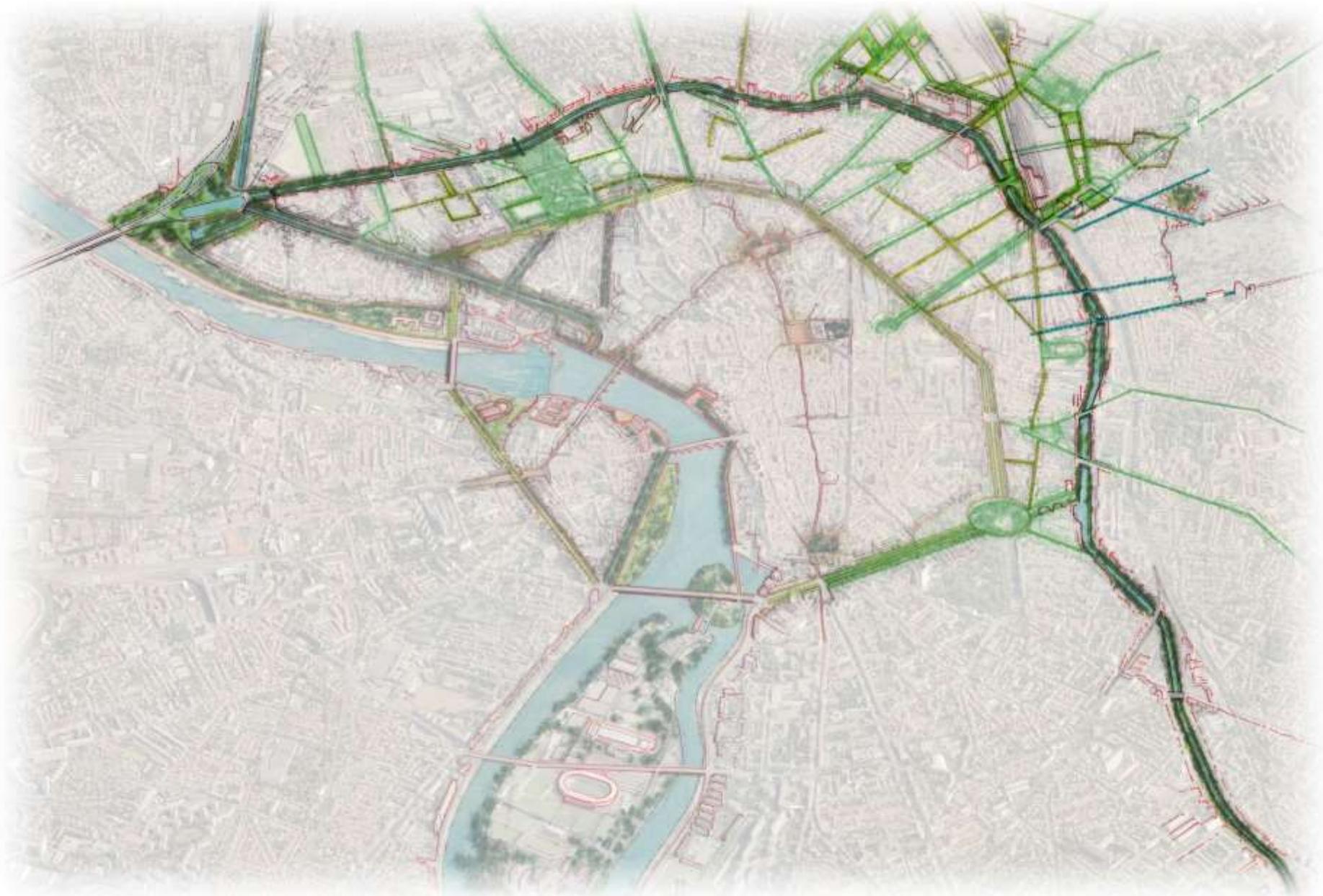
Canal du Midi



Rationalisation des flux de la mobilité: piétons, vélos, TC, voitures



Un grand poumon vert entre Ponts- Jumeaux et le Grand Rond





4

Les prochaines étapes





Contribuer collectivement à l'amélioration continue de la concertation

Participants de l'Atelier

Comité de suivi





Les prochains sujets soumis à la concertation

>> Printemps 2020



Gestion
transitoire
des terrains

*Appel à projets
avec l'Atelier*



Les espaces
publics

*Présentation en Atelier
et dans les instances de quartier*



Prochains
programmes
immobiliers (Av.
de Lyon)

*Présentation
préalable en Atelier*