PROJET TOULOUSE EUROSUDOUEST

Atelier contributif n°1

Samedi 28 septembre 2019

Déroulé de l'Atelier

1. Introduction
2. L'actualité du projet / 2nd cycle des Ateliers
3. Ballade urbaine sur le secteur « Avenue de Lyon »
4. Temps de travail en collectif
5. Restitution des travaux
6. Clôture

1 Introduction
Jean-Luc MOUDENC

2 L'actualité du projet
2nd cycle des Ateliers

2.1

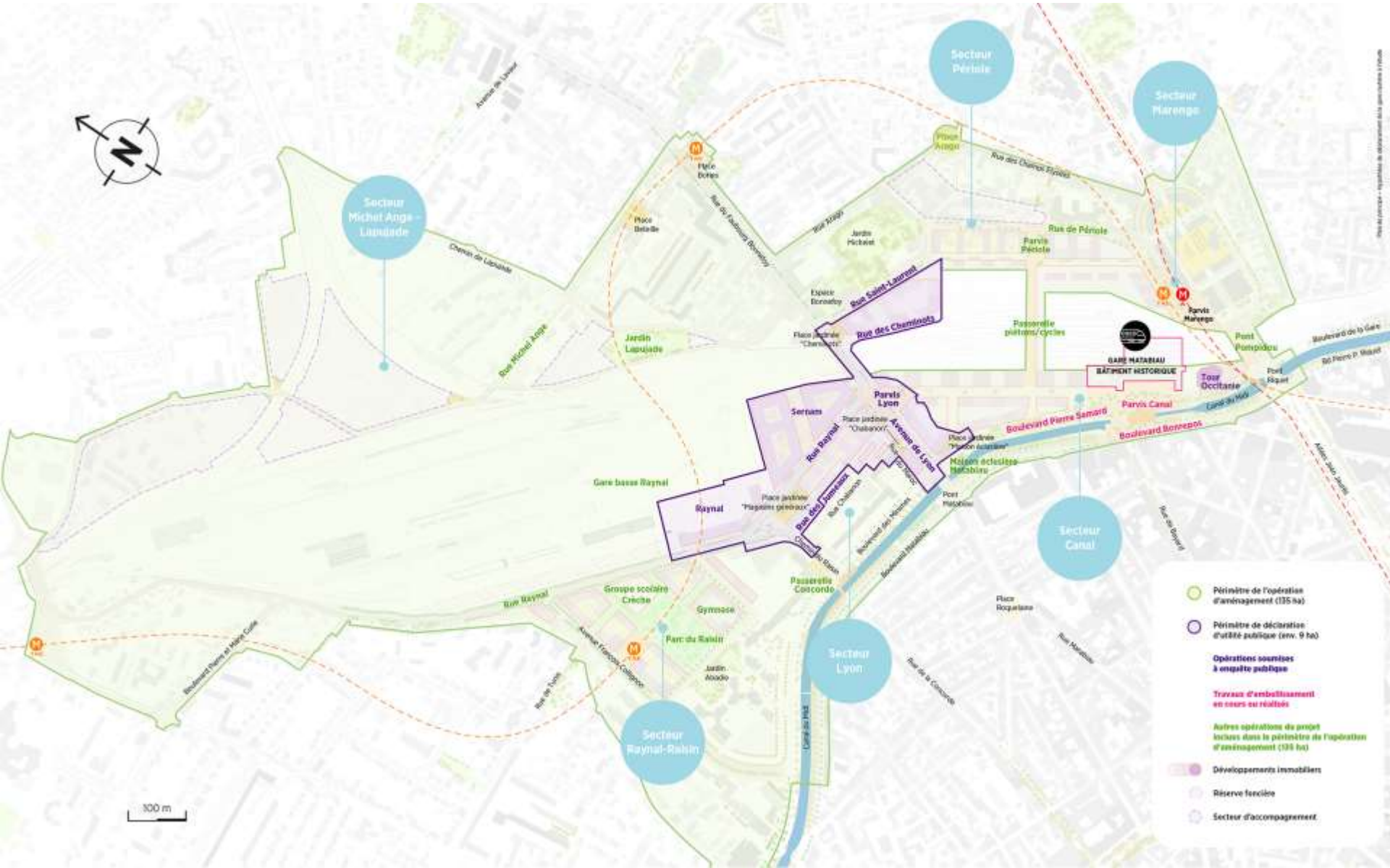
L’actualité du projet EUROPOLIA

L'enquête publique

du 14 mars au 30 avril

(6 semaines)

Le périmètre de l'enquête publique



Les objets de l'enquête publique

GUIDE DE LECTURE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET NOTE DE PRÉSENTATION NON TECHNIQUE DU PROJET

Pièces communes

- Objet de l'enquête, informations juridiques et administratives
- Évaluation environnementale : Préambule / Résumé non technique / Descriptif du projet / État initial / Étude d'impact / Avis réglementaires / Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale
- Bilans des concertations
- Avis réglementaires

Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- Notice explicative
- Plans de situation
- Plan général des travaux
- Caractéristiques des ouvrages les plus importants
- Appréciation sommaire des dépenses

Dossier d'enquête parcellaire

- Notice explicative
- Plan parcellaire
- État parcellaire

Dossier de classement et déclassement des voiries

- Objet de l'enquête - informations juridiques
- Notice explicative
- Plans de situation
- Plan des voiries concernées
- Profils en travers type

Dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme

- Procédure et contenu du dossier de mise en comptabilité
- Objectifs et présentation du projet
- Incidences du projet sur le PLU de Toulouse - Commune de Toulouse
- Incidences du projet sur le PLUi-H de Toulouse Métropole
- OAP « Toulouse EuroSudOuest - Secteur Lyon / Saint-Laurent »

Dossier de permis de construire de la Tour Occitanie

- Liste des pièces et formulaire de demande
- Pièces du permis de construire

Les étapes de la procédure

26 mai

La Commission a remis son procès-verbal de synthèse au maître d'ouvrage

14 juin

Le maître d'ouvrage a remis sa réponse écrite à la Commission

21 juillet

La Commission a remis son rapport au Préfet qui l'a publié

23 juillet

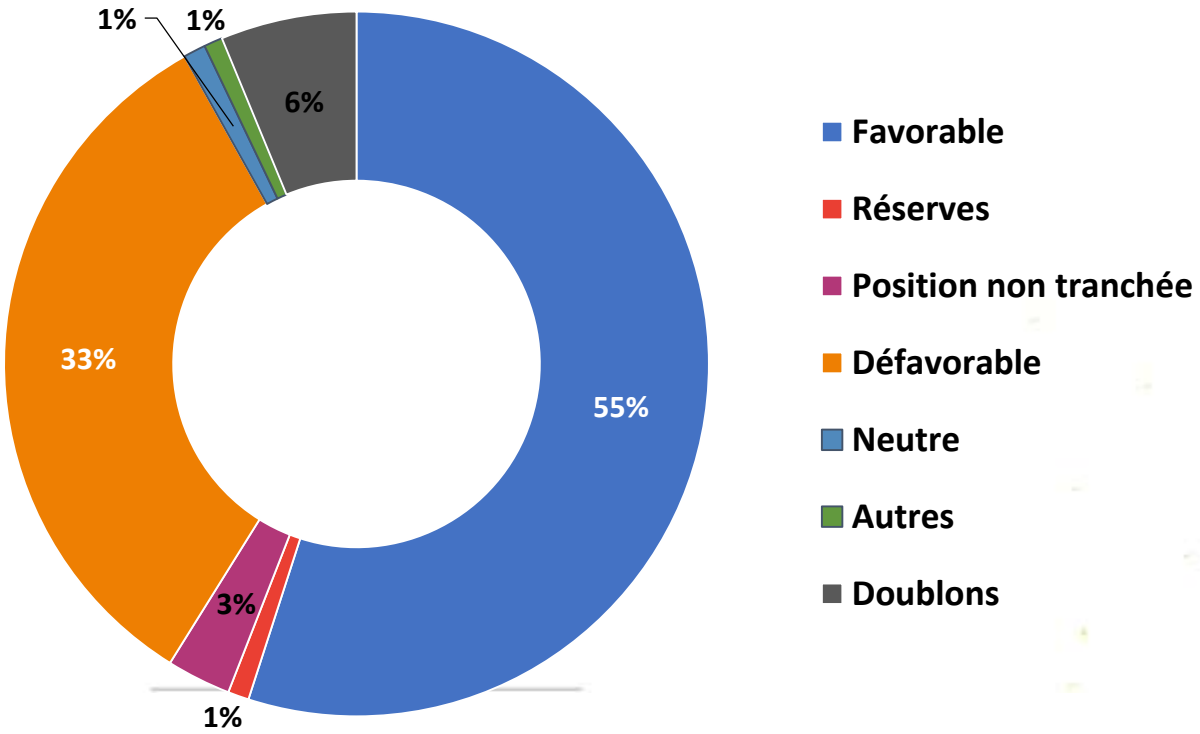
Le Maire de Toulouse a délivré le permis de construire de la Tour Occitanie

(dans les 2 mois après la remise du rapport de la Commission)

Synthèse des contributions

- **1763 contributions recueillies** pendant l'enquête (personnes, associations, organisations socio-professionnelles, élus ou syndicats)

- **55% d'avis favorables au projet**



Avis favorables
sur tous les objets de l'enquête

Déclaration d'Utilité Publique

Mise en compatibilité du document d'urbanisme

Enquête parcellaire

Classement / déclassement de la rue Raynal

Permis de construire de la Tour Occitanie

Déclaration d'utilité publique

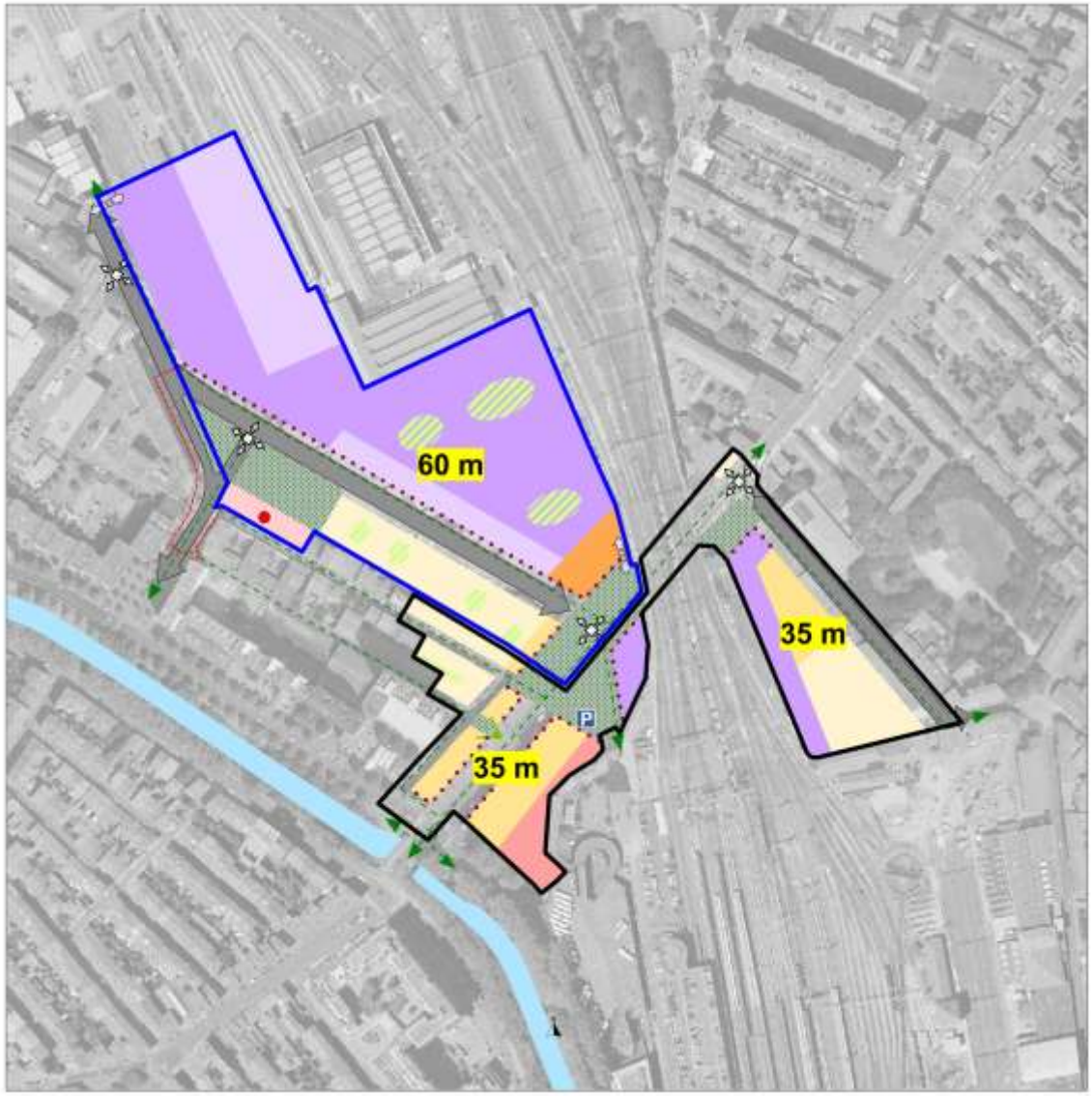
2 réserves

→ **La hauteur des immeubles limitée à 35 m** sur la zone UP2-10 (avenue de Lyon) au lieu des 60 m initialement prévus.

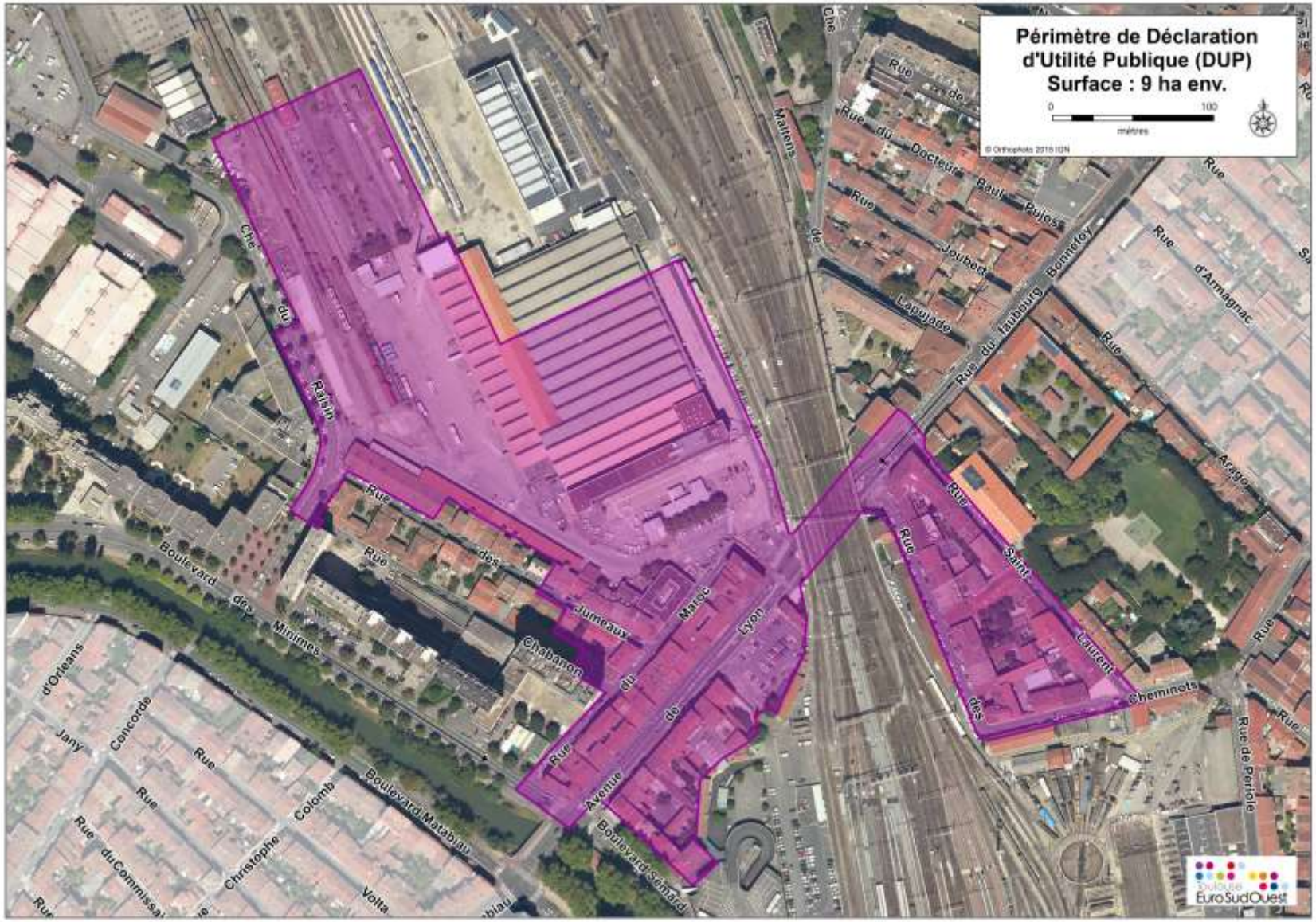
→ **Les espaces verts publics de pleine terre** devront être portés à au moins 10% de la surface de la DUP, soit 9 000 m².

Les hauteurs :

UP2-9: 60 m UP2-10: 35 m maximum



Des espaces verts de pleine terre dans le périmètre de DUP



Déclaration d'utilité publique

6 recommandations

- Poursuivre la **concertation avec le public et les associations locales,** particulièrement au sujet de la définition du cahier des charges de la ZAC
- Etudier des moyens efficaces pour améliorer **la qualité de l'air** (imposer une limitation de vitesse à 30 km/h et/ou créer plus d'espaces verts).
- Etudier avant chaque chantier de démolition la **réutilisation des gravats** et élaborer un schéma de **gestion des gravats**
- Interrogation sur **les devenir des bureaux vacants en périphérie** et demande d'engager une concertation sur les usages envisageables de ces bureaux.
- Implanter les établissements accueillant des **populations sensibles** à l'écart des boulevards à fort trafic
- Lancer une étude pour préciser **les réponses du projet au Plan Climat Energie** et publier ses résultats dans un délai d'un an

Mise en compatibilité du document d'urbanisme PLUi-h

1 réserve

→ Identique à la réserve n°1 sur la DUP (hauteurs UP2-10).

1 recommandation

→ Améliorer l'explication lors des prochaines étapes de concertation sur les nouvelles dispositions du PLUI-h permettant de garantir le verdissement des opérations immobilières

Enquête parcellaire

2 recommandations

→ Mise en place d'une **Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) dans les meilleurs délais pour les habitants à reloger**

→ **Intégrer les coûts liés au relogement des habitants** dans l'estimation sommaire des dépenses de la DUP

Le permis de construire de la Tour Occitanie

2 réserves

→ Afin de compenser l'absence de logement social dans la Tour, le promoteur devra **financer un programme de logements locatifs sociaux d'environ 3 950 m² au cours de la 1ère phase de TESO**
(soit 35% des surfaces de logement prévues dans la Tour)

→ Signature d'un **contrat de suivi scientifique de la végétation et des effets induits, à 3, 6, et 9 ans** après la fin des plantations et publication des résultats.

Le permis de construire de la Tour Occitanie

3 recommandations

→ Recourir à des terreaux certifiés écolabel pour les plantations

→ Recourir aux matériaux bas-carbone, bio-sourcés et filières locales

→ Faire réaliser les études de résistance au vent des arbres par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)

Réponses apportées aux réserves et recommandations

- **Toulouse Métropole envisage de répondre favorablement aux 3 réserves et 9 recommandations** sur la Déclaration d'Utilité Publique, la Mise en Compatibilité du Document d'Urbanisme, l'enquête parcellaire et le dossier de classement/déclassement de voies.

- **La Compagnie de Phalsbourg répond favorablement aux 2 réserves et 3 recommandations** relatives au permis de construire de la Tour Occitanie.

- Il sera donc proposé au **Conseil de Métropole du 10 octobre 2019** de confirmer son intention de réaliser la première phase opérationnelle de Toulouse EuroSudOuest en approuvant la Déclaration de Projet.

Les étapes suivantes

Toulouse Métropole délibèrera 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 peut prendre 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

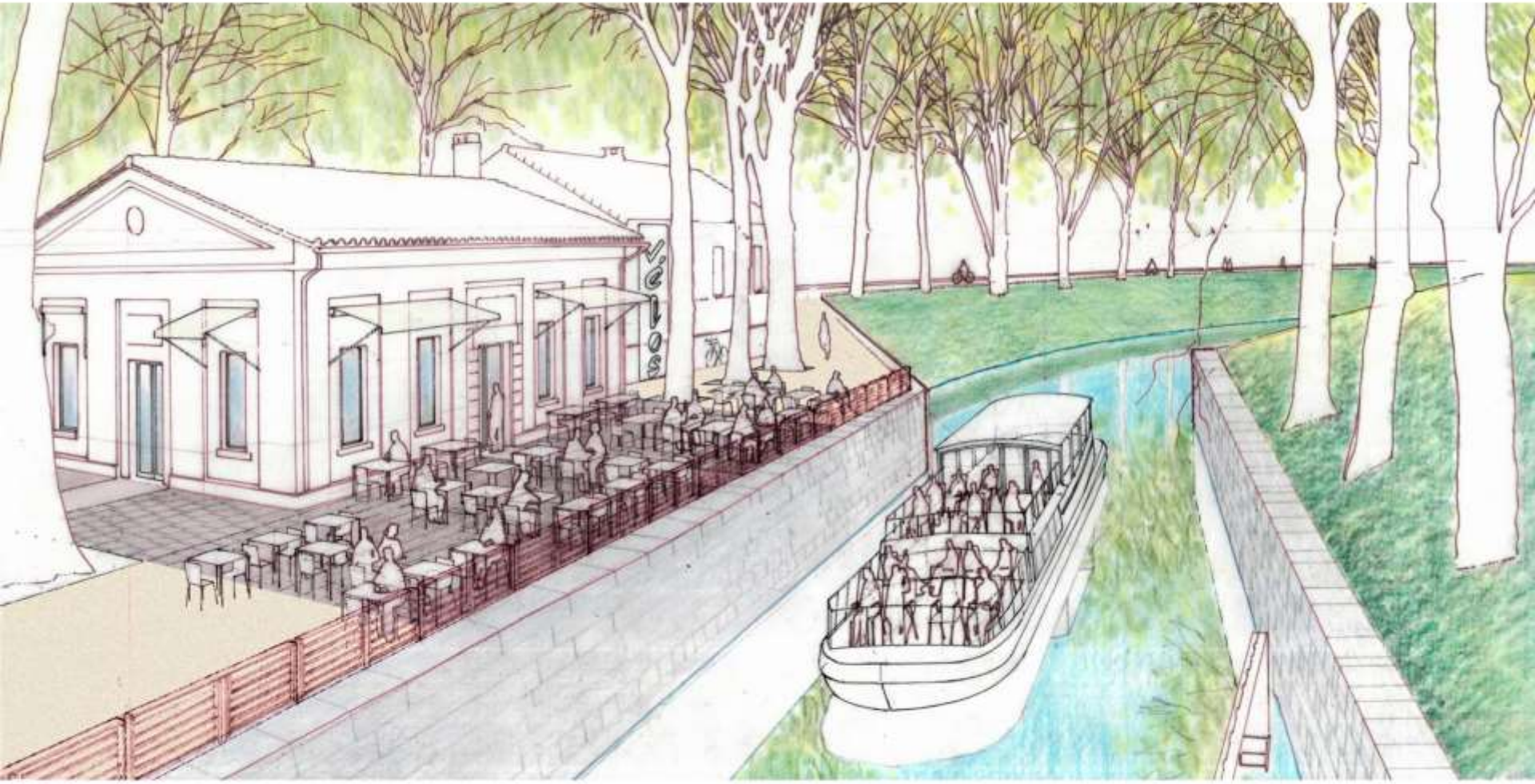
- Délai de 5 ans renouvelable 1 fois

La ZAC peut être créée par délibération de Toulouse Métropole

(étude d'impact mise à disposition + Etude de Sûreté et Sécurité Publique)

Réhabilitation de la maison éclusière

Démarrage des travaux : novembre 2019

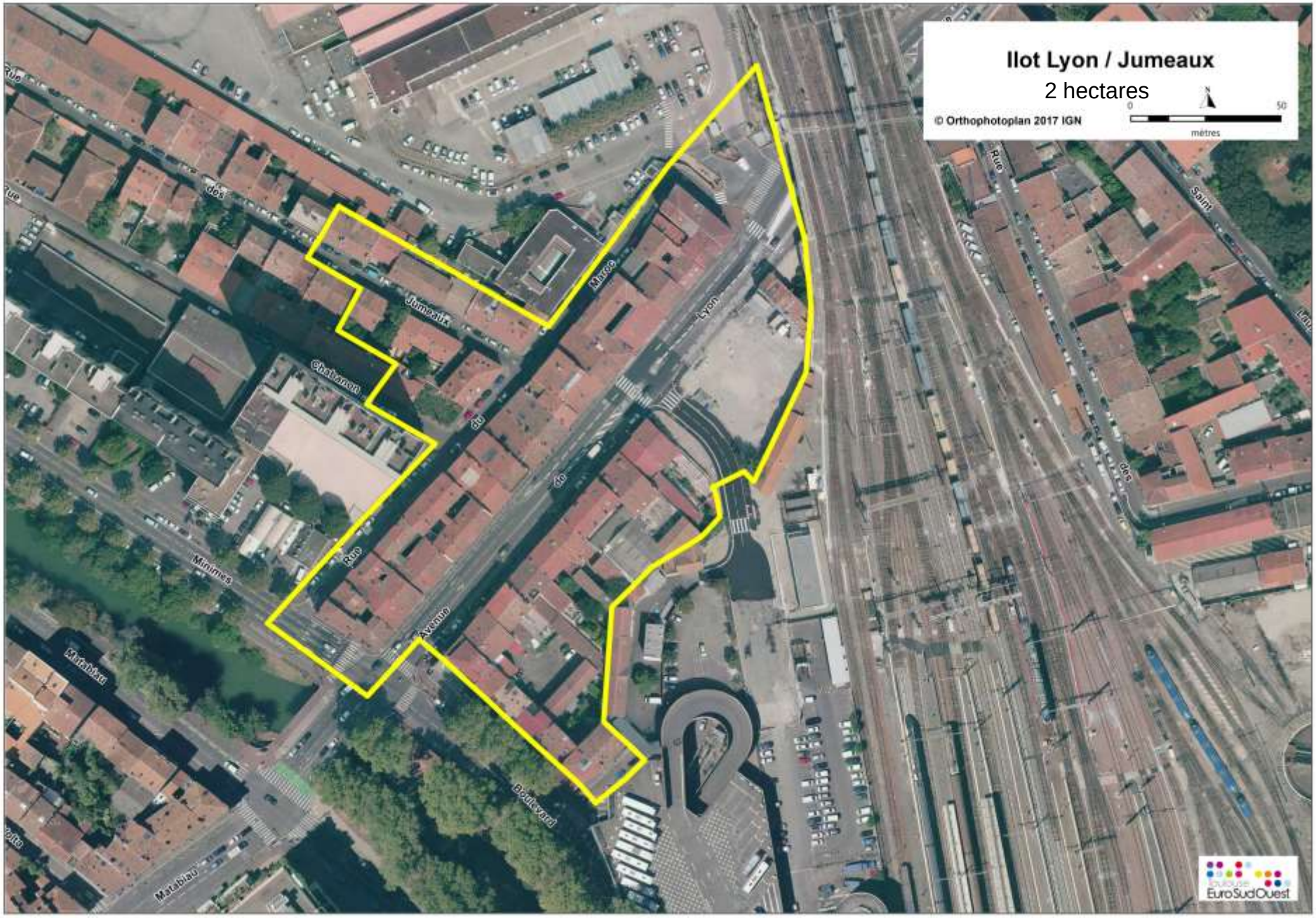


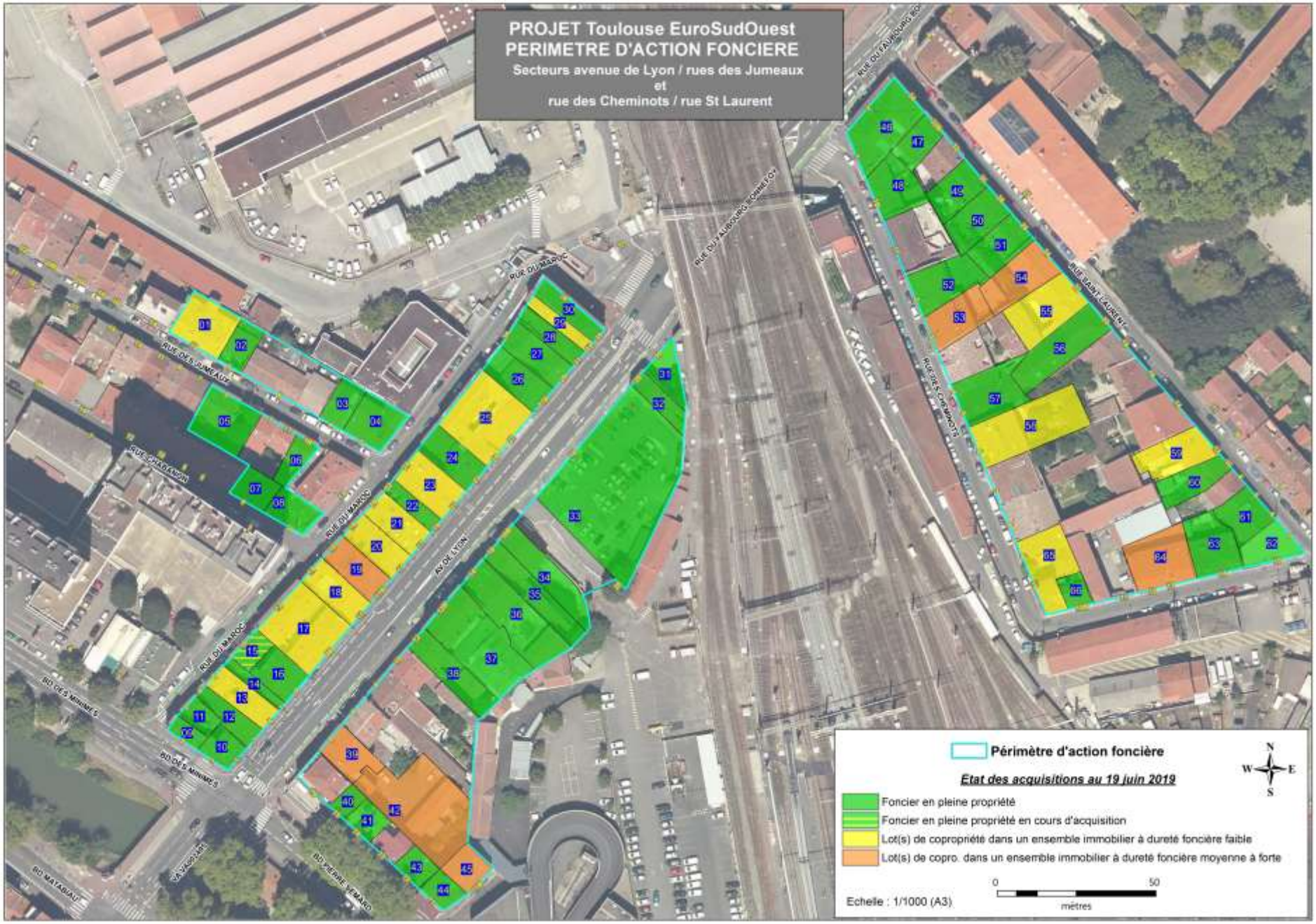
2.2

2nd cycle des Ateliers NEORAMA

Un 2nd cycle de concertation
septembre-décembre 2019

- Dans le cadre de l'engagement pris par Toulouse Métropole et Europolia **d'impliquer les représentants locaux et métropolitains de façon pérenne**
- **En réponse aux attentes exprimées** lors de la réunion du 20 décembre et des échanges conduits
- À l 'échelle du secteur **« avenue de Lyon »**
- En travaillant ensemble à la traduction **des enjeux d'usages et d'appropriation** d'un nouveau visage pour le quartier
- **En mode « pilote »** pour consolider une méthode de concertation pour les autres secteurs

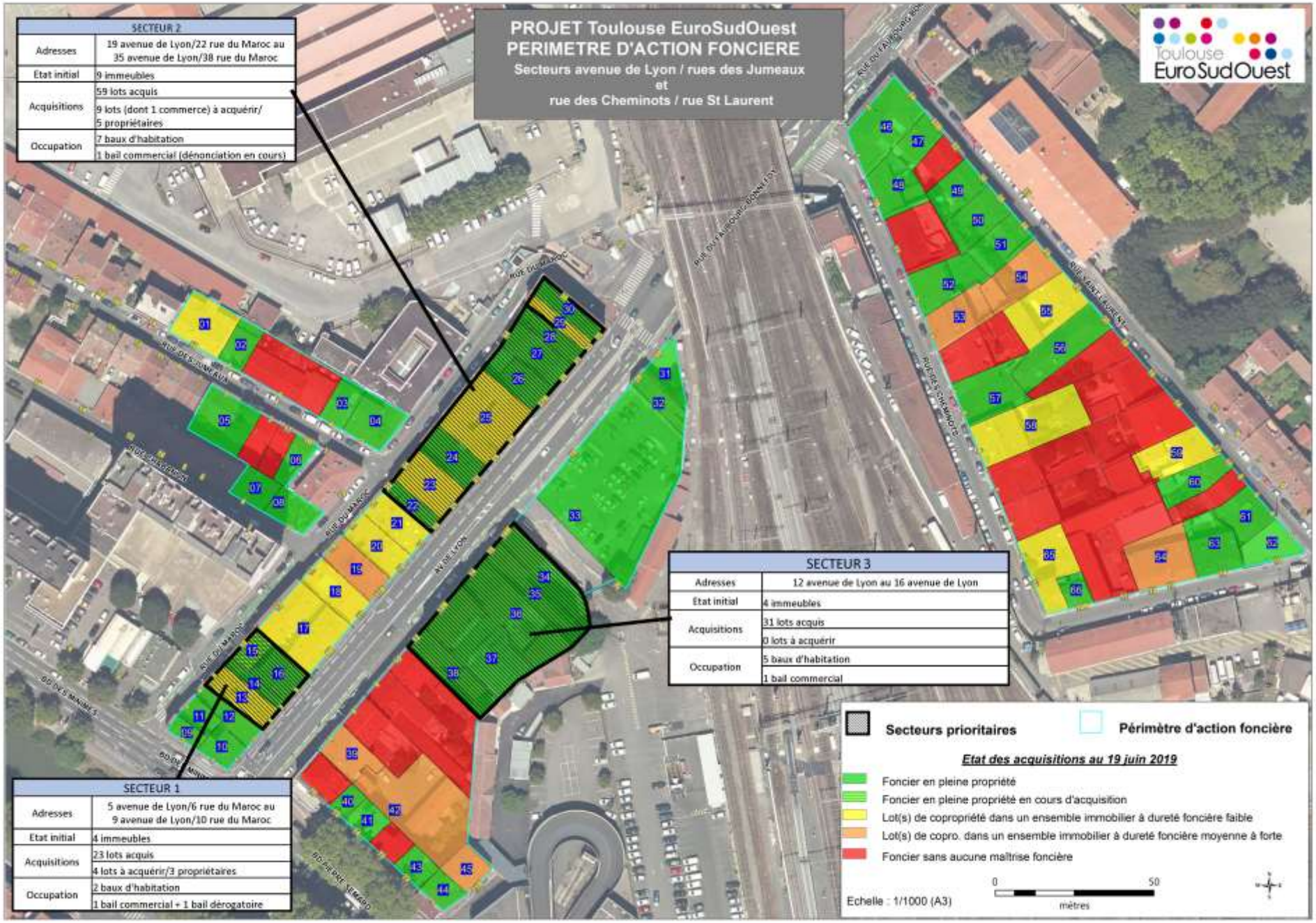

Ilot Lyon / Jumeaux
2 hectares
© Orthophotoplan 2017 IGN
0
50
mètres
Jumeaux
Chalamon
Rue
Avenue
Minimes
Matabiau
Boulevard
Marcel
Lyon
Rue
Saint
des
Euro Sud Ouest


PROJET Toulouse EuroSudOuest
PERIMETRE D'ACTION FONCIERE
Secteurs avenue de Lyon / rues des Jumeaux
et
rue des Cheminots / rue St Laurent
Périmètre d'action foncière
État des acquisitions au 19 juin 2019
Foncier en pleine propriété
Foncier en pleine propriété en cours d'acquisition
Lot(s) de copropriété dans un ensemble immobilier à dureté foncière faible
Lot(s) de copro. dans un ensemble immobilier à dureté foncière moyenne à forte
Echelle : 1/1000 (A3)
0
50
mètres
N
S
E
W
RUE DU MAROC
AV DE LYON
RUE DES JUMEAUX
RUE DES CHEMINOTS
RUE ST LAURENT
RUE DU FAUBOURG HONNETOT
RUE DU FAUBOURG BOUTET
RUE CHABANON
BD DES MINIMES
BD MATABIAU
AV JAURES
BD PIERRE SEMARD

PROJET Toulouse EuroSudOuest
PERIMETRE D'ACTION FONCIERE

Secteurs avenue de Lyon / rues des Jumeaux
et
rue des Cheminots / rue St Laurent

Toulouse EuroSudOuest



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 16 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

Secteurs prioritaires — **Périmètre d'action foncière**

Etat des acquisitions au 19 juin 2019

- Foncier en pleine propriété
- Foncier en pleine propriété en cours d'acquisition
- Lot(s) de copropriété dans un ensemble immobilier à dureté foncière faible
- Lot(s) de copro. dans un ensemble immobilier à dureté foncière moyenne à forte
- Foncier sans aucune maîtrise foncière

Echelle : 1/1000 (A3)

0 — 50 mètres

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

Périmètre de l'OAP

MIXITE FONCTIONNELLE ET IMMERSION 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 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) 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

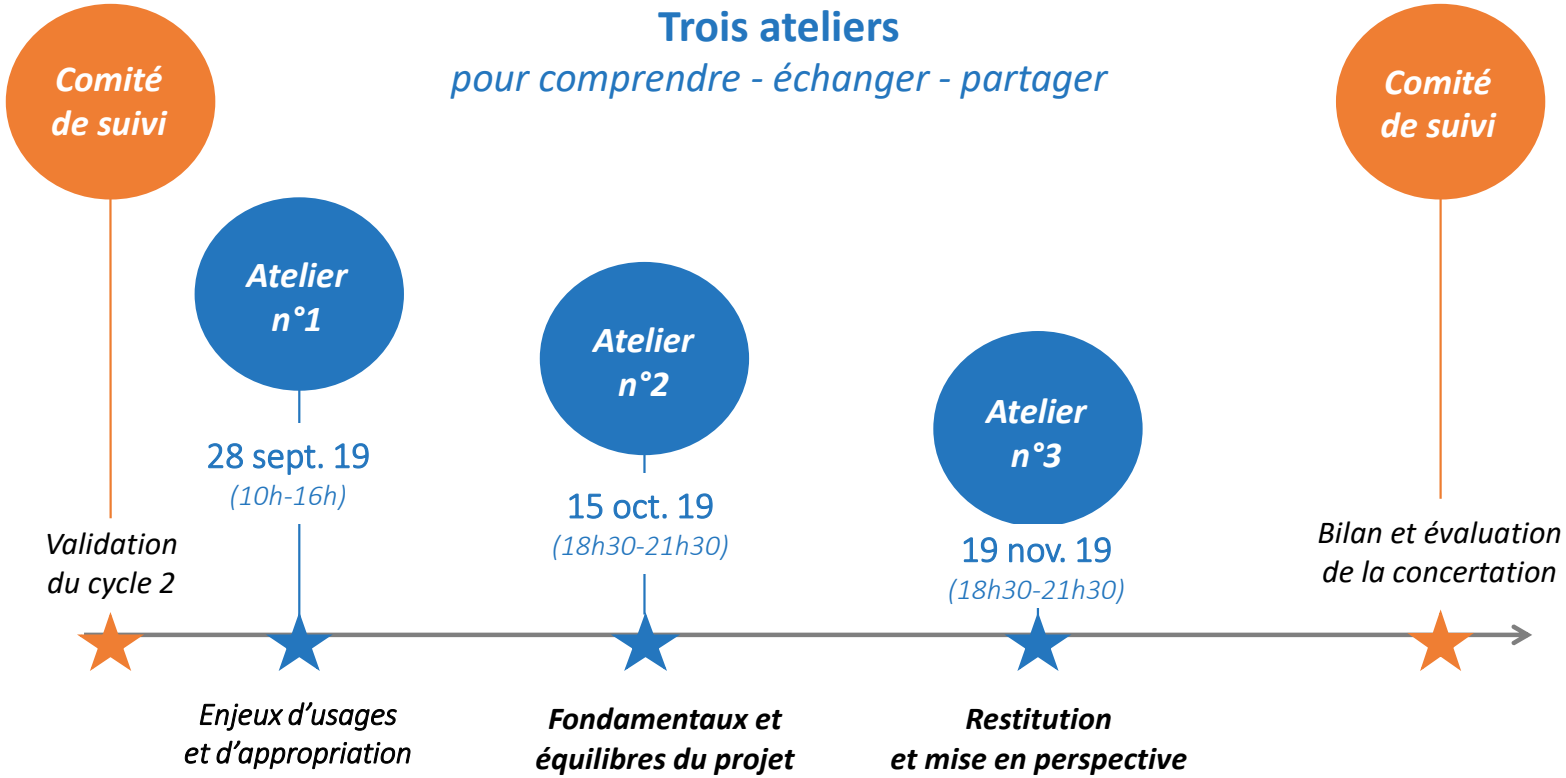
2e cycle de concertation : les Ateliers « avenue de Lyon »

Objectifs :

- 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

Trois ateliers

pour comprendre - échanger - partager



Atelier n°1
Enjeux et conditions d'appropriation

Ballade urbaine sur
« Avenue de Lyon »

1h30

1h

Pause
déjeuner

30'

L'analyse
de Joan Busquets

1h30

Tables rondes
« Enjeux et regards croisés »
>> Synthèse des contributions
de la ballade urbaine

30'

Restitution
collective

**Atelier
n°2**

3 Ballade urbaine « Avenue de Lyon »

Ballade urbaine

Ballade urbaine

Les 3 clés pour participer

1

Retirer un kit de participation auprès de l'animateur

2

À chaque arrêt , **noter sur la fiche les observations et propositions pour le point repère concerné**

3

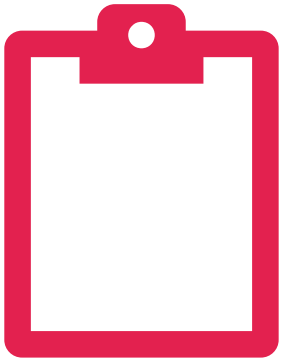
À la fin de la ballade, **remettre le kit de participation à l'animateur**

Ballade urbaine

N’oubliez pas votre kit !

2 cartes METRO

par personne



Bloc participant

(1 par groupe de 3 participants)

1 audio-guide

par personne

Analyse
Joan BUSQUETS

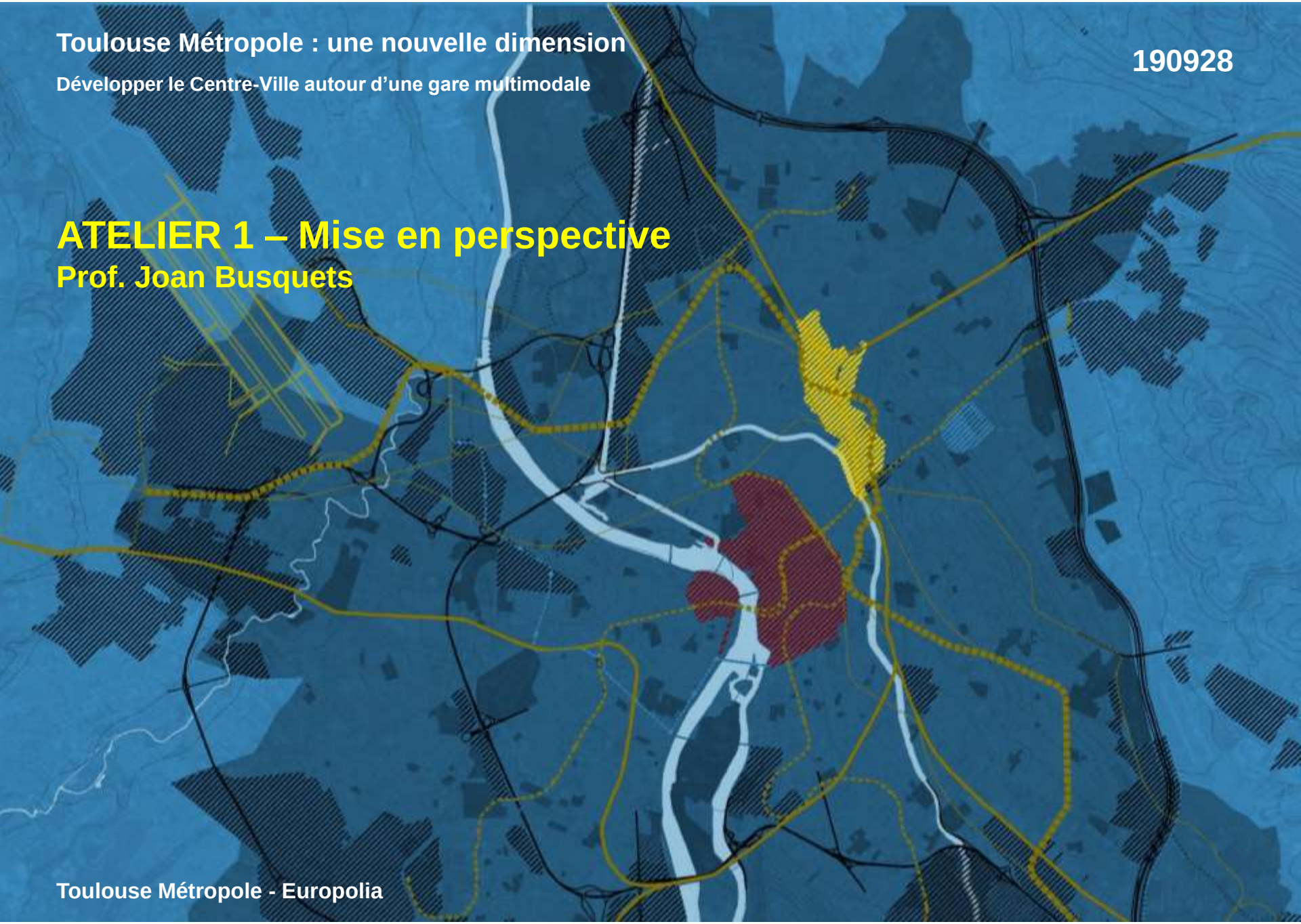
Toulouse Métropole : une nouvelle dimension

Développer le Centre-Ville autour d'une gare multimodale

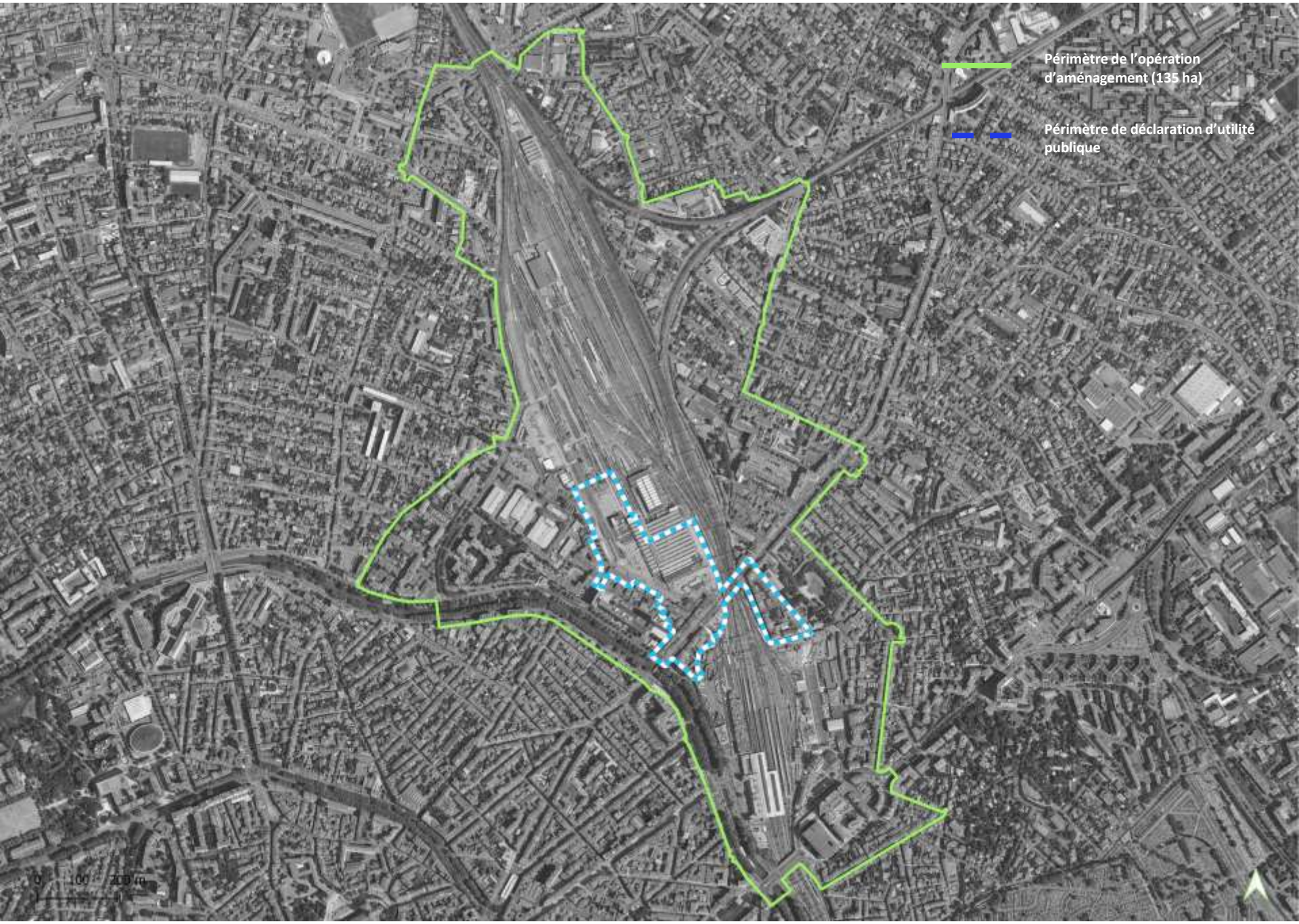
190928

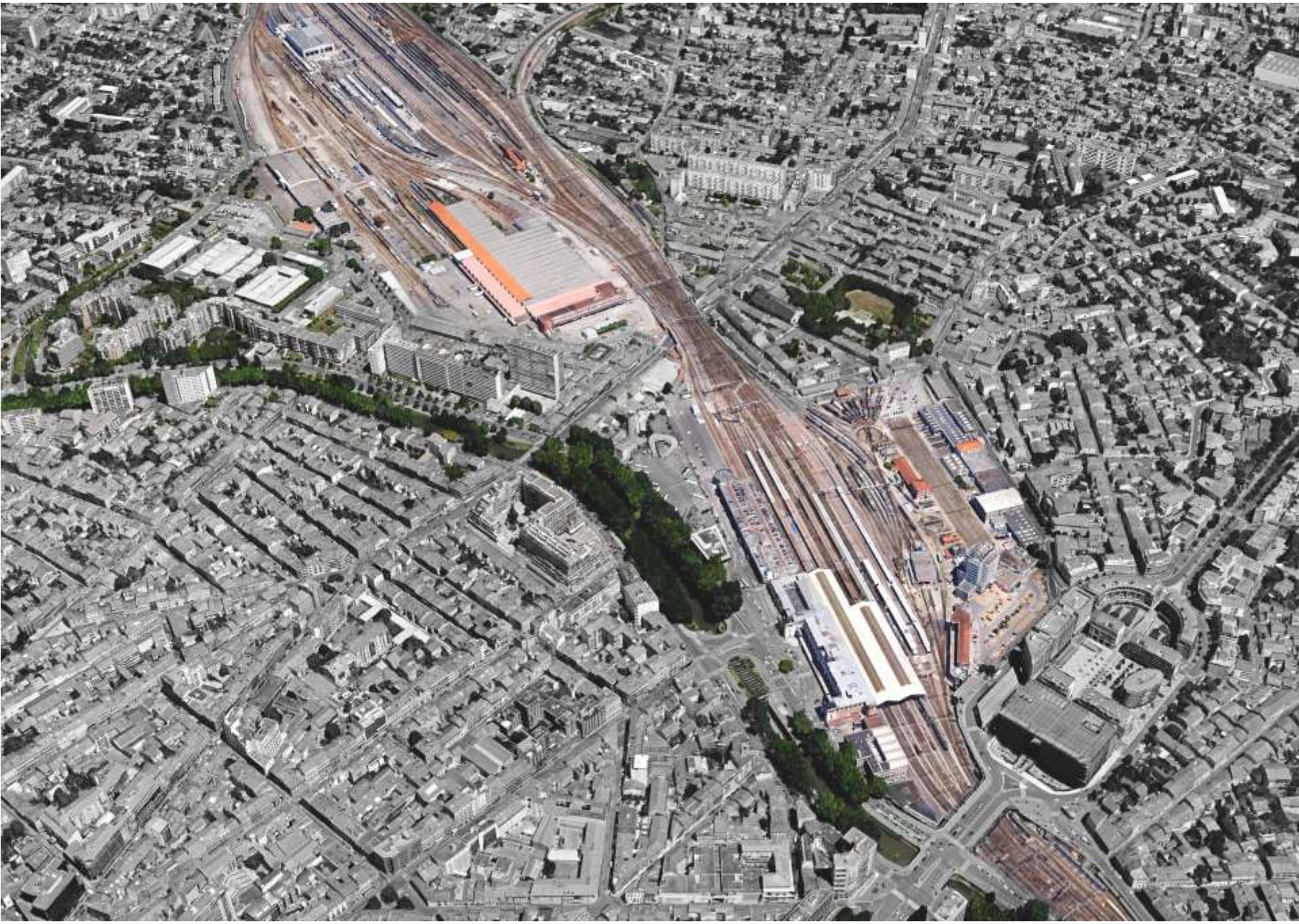
ATELIER 1 – Mise en perspective

Prof. Joan Busquets

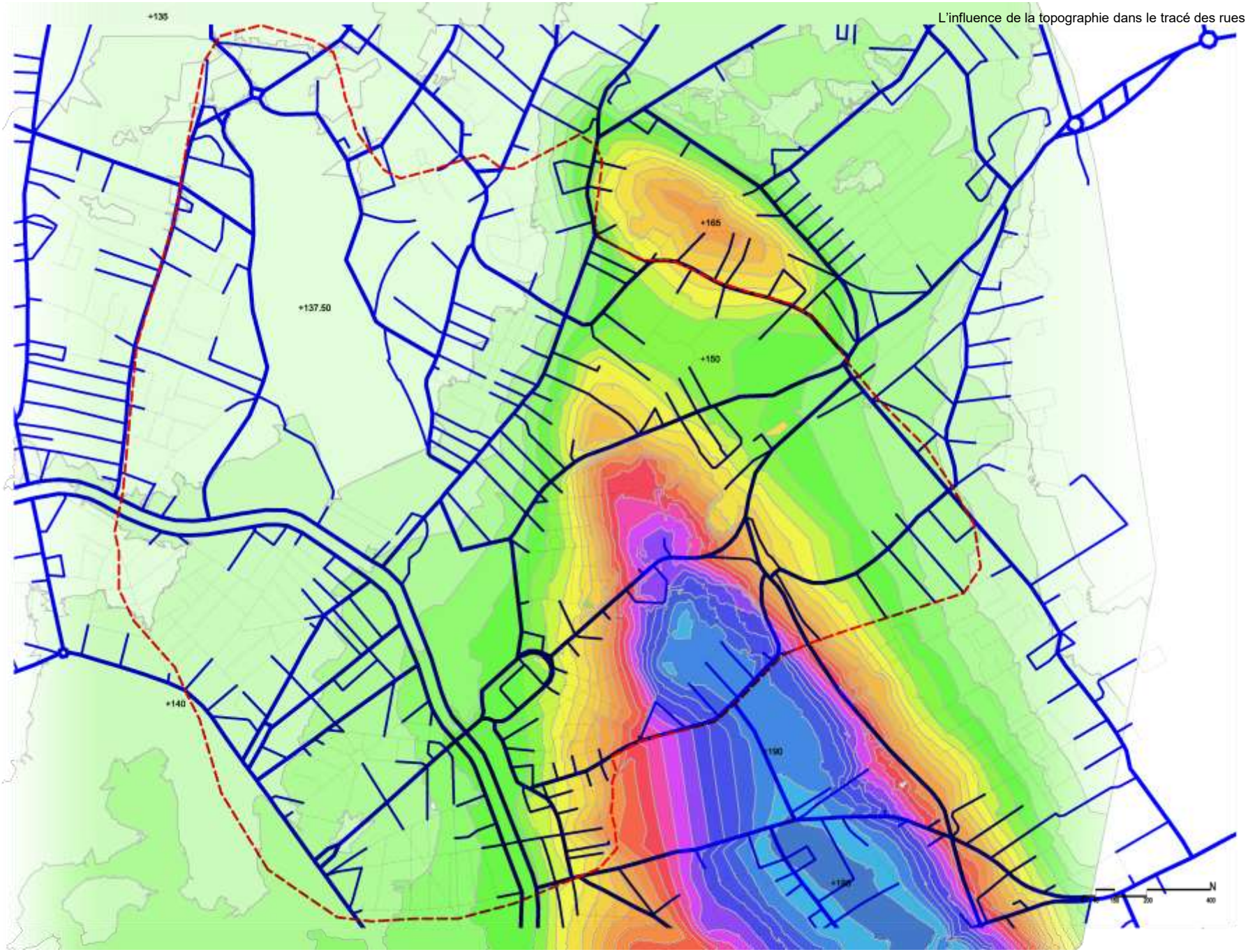


Toulouse Métropole - Europolia

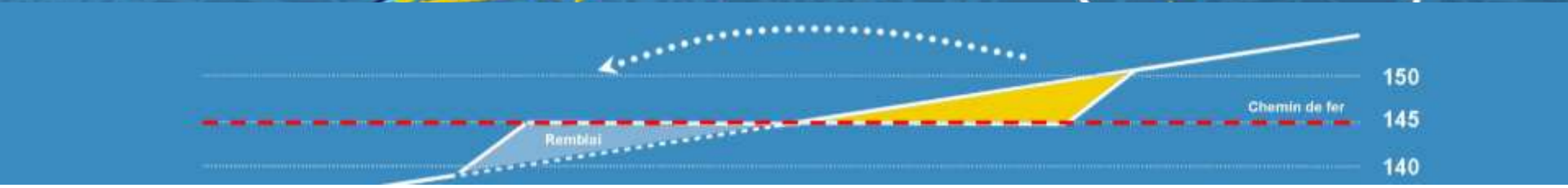

Périmètre de l'opération d'aménagement (135 ha)
Périmètre de déclaration d'utilité publique
0
100
200 m

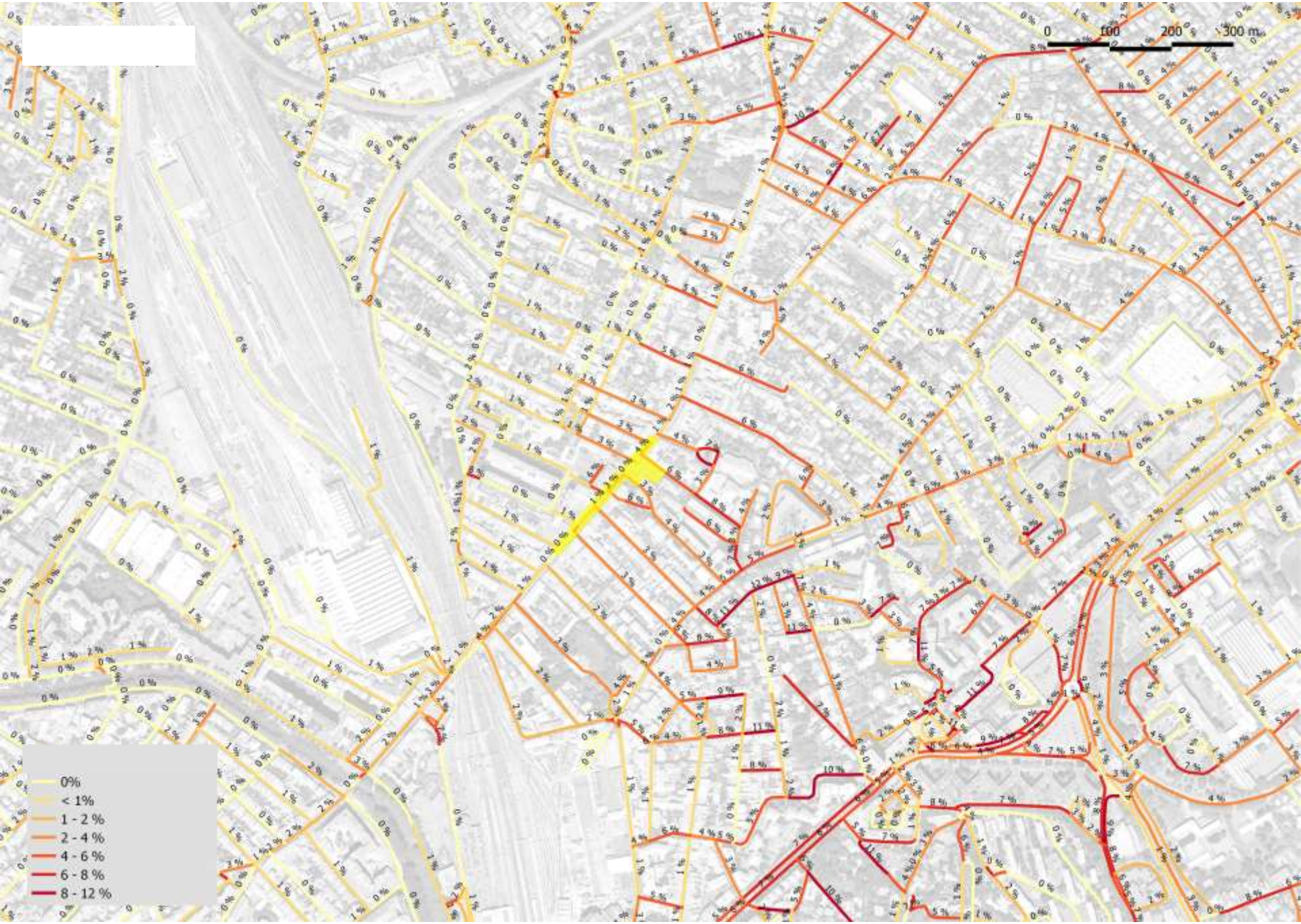


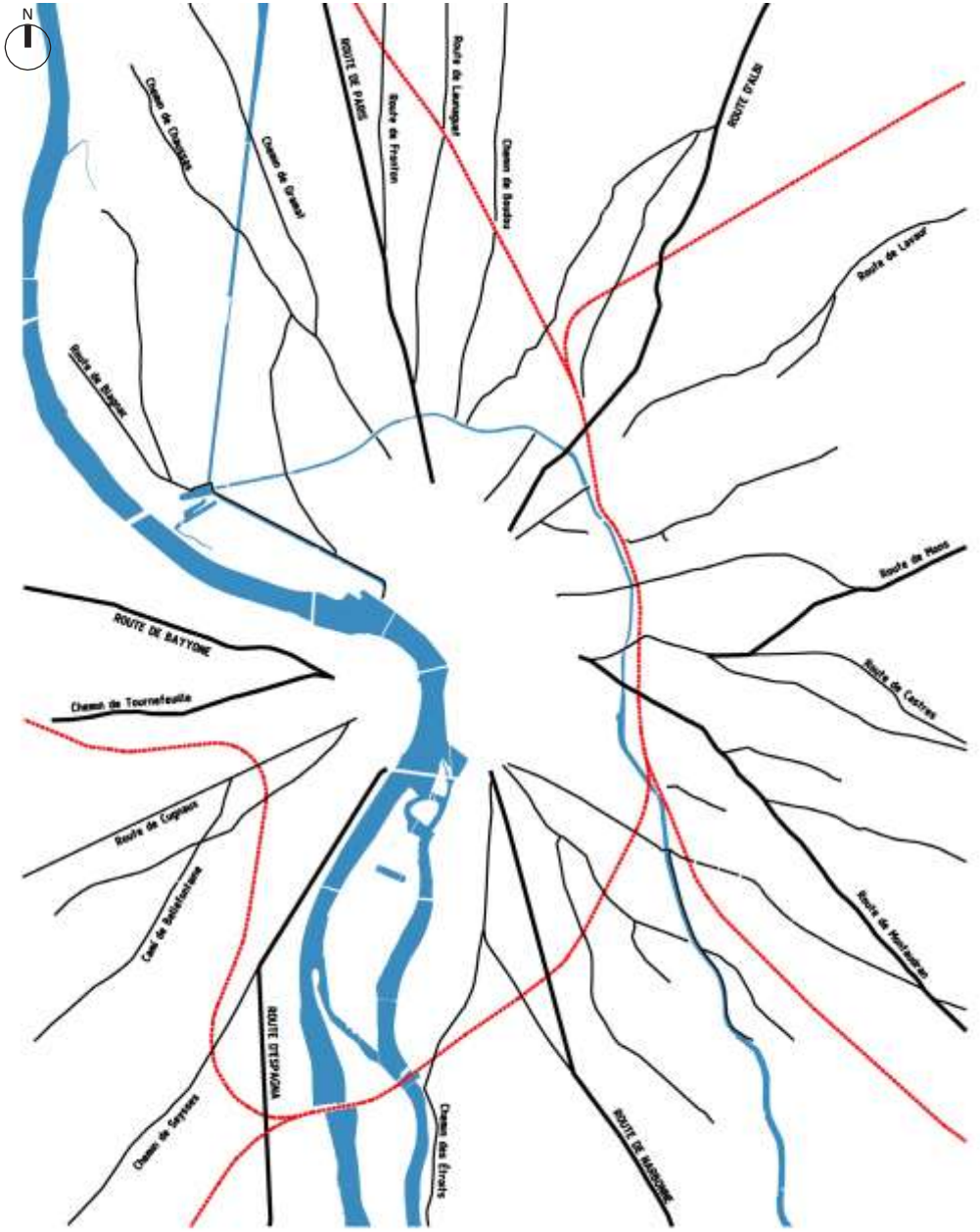
L'influence de la topographie dans le tracé des rues

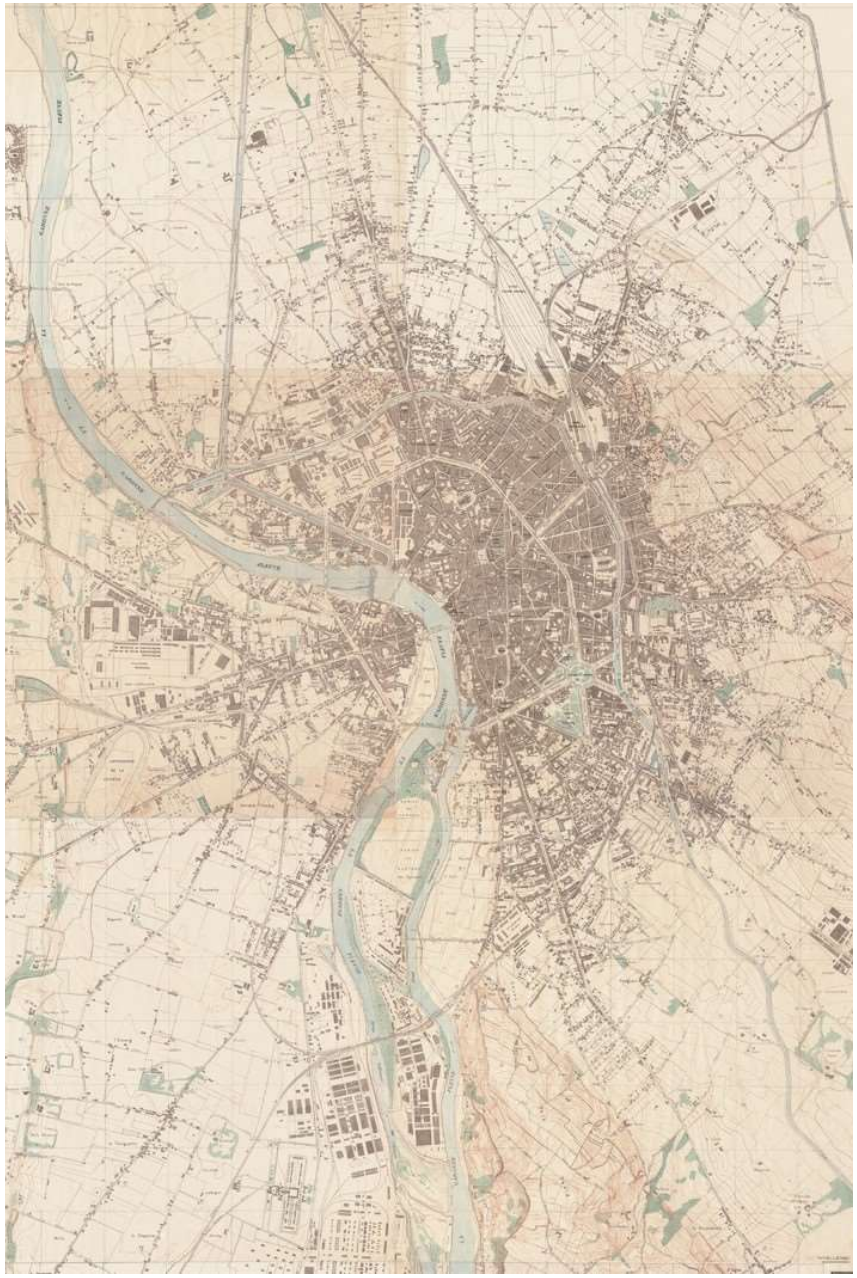


Topographie

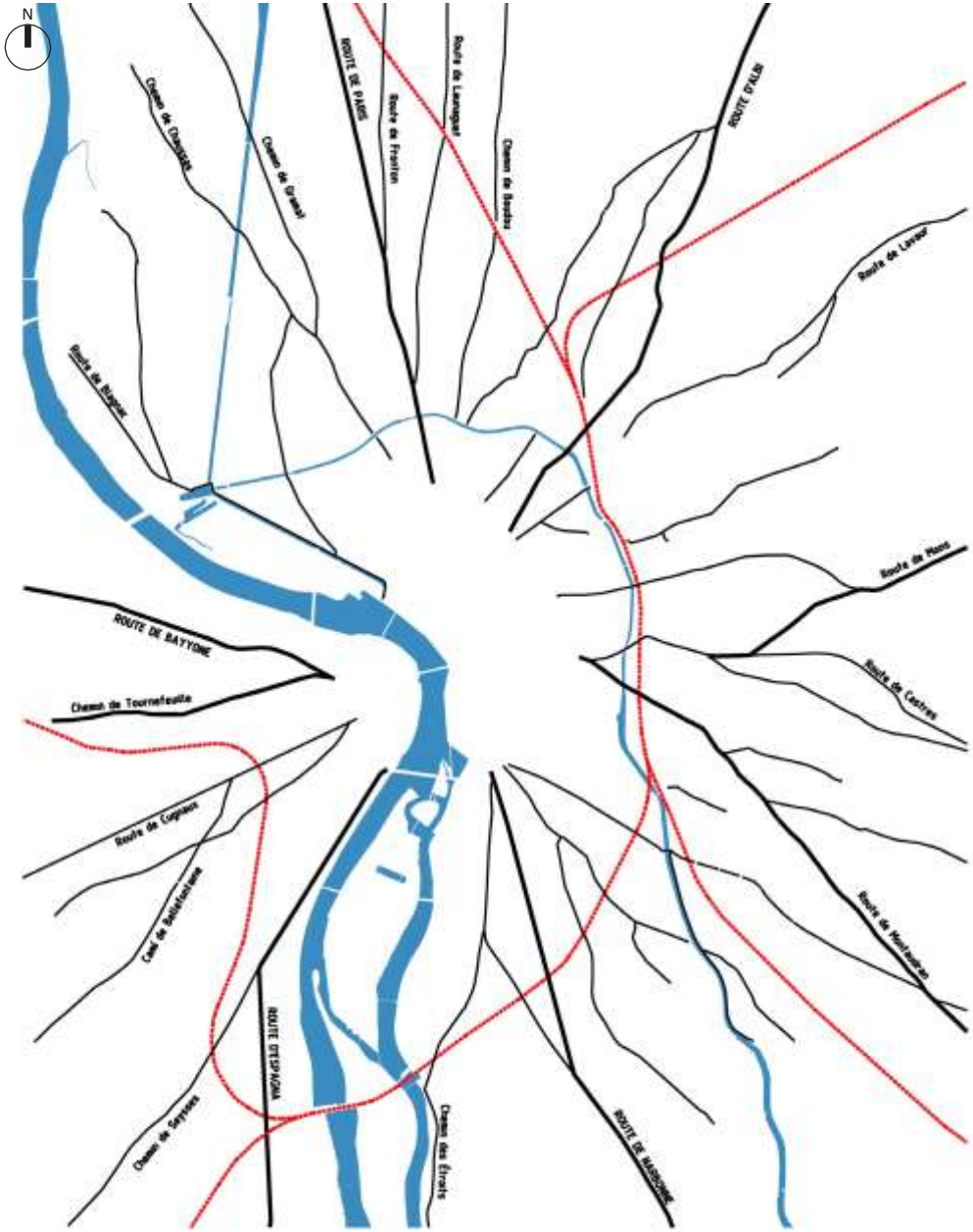


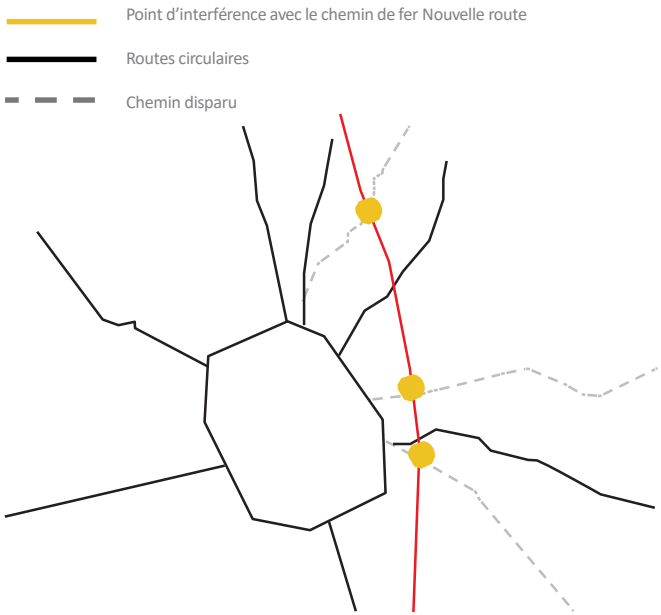

0
100
200
300 m
0%
< 1%
1 - 2 %
2 - 4 %
4 - 6 %
6 - 8 %
8 - 12 %

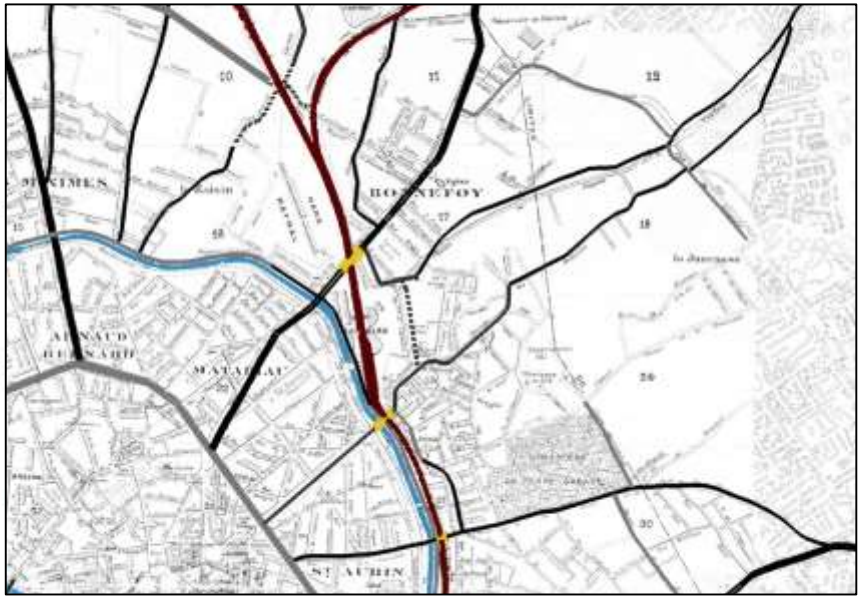




Système radial début XIXe siècle : l'organisation radiale donne la base pour une croissance en continuité. Il faut définir une bonne hiérarchie entre les axes radiaux.

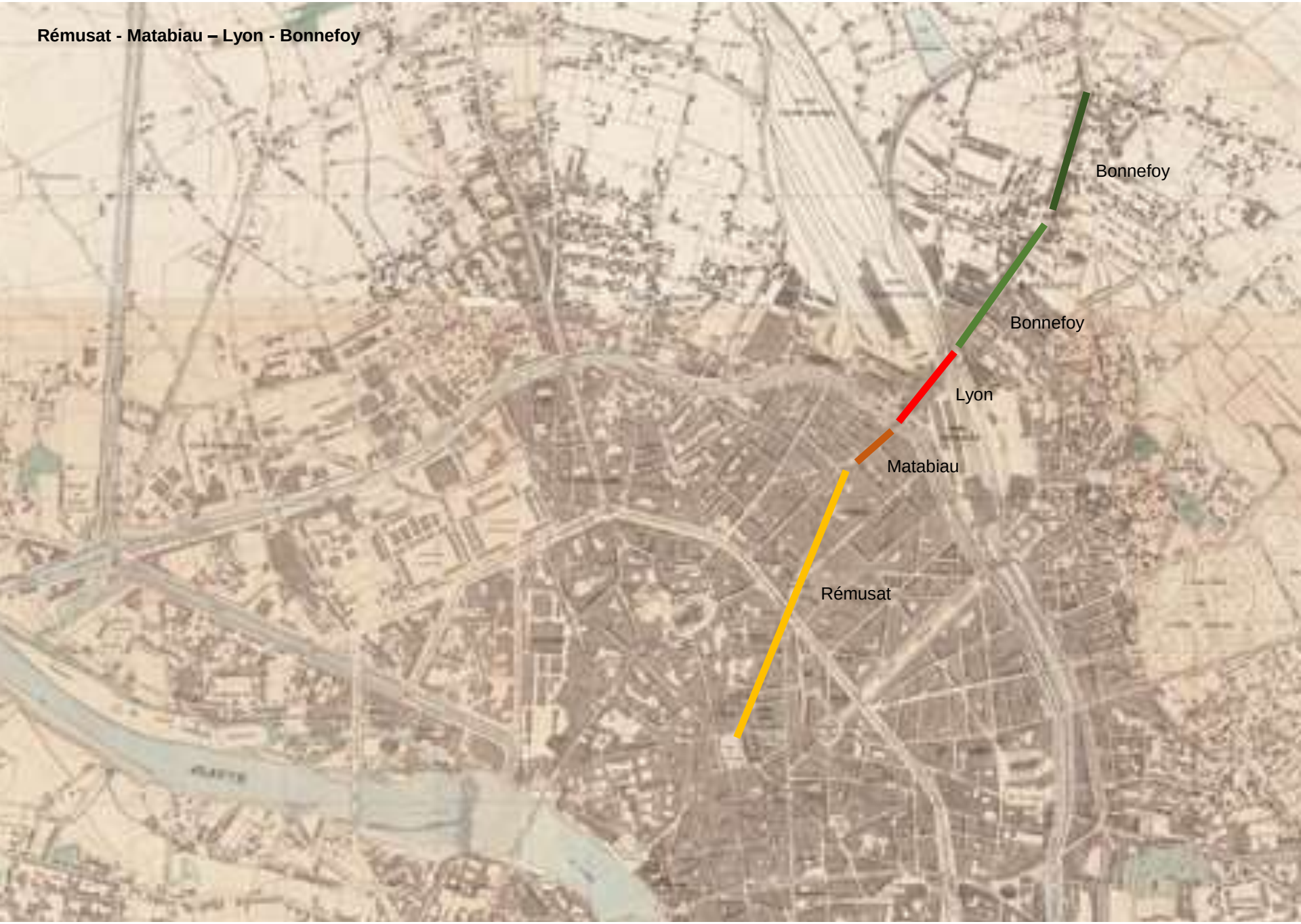


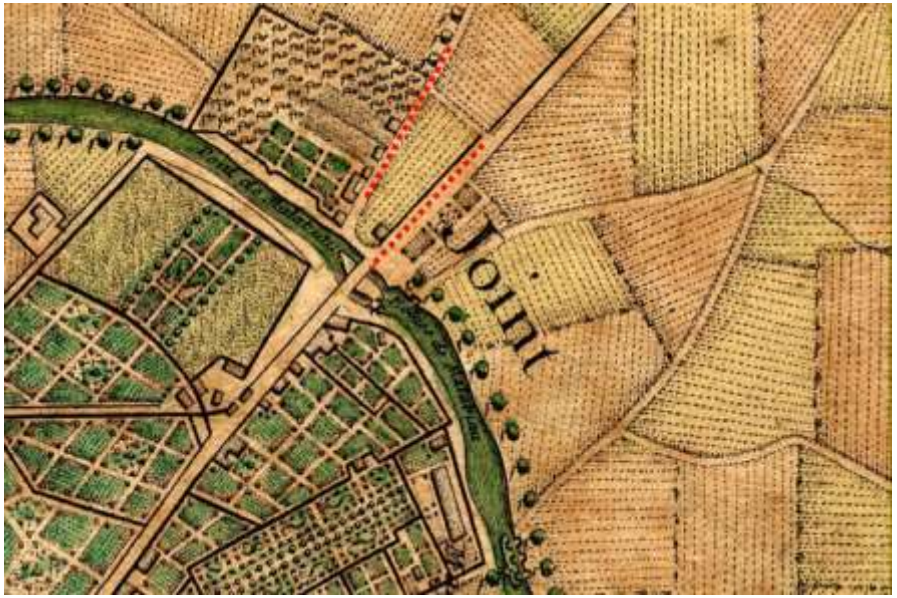


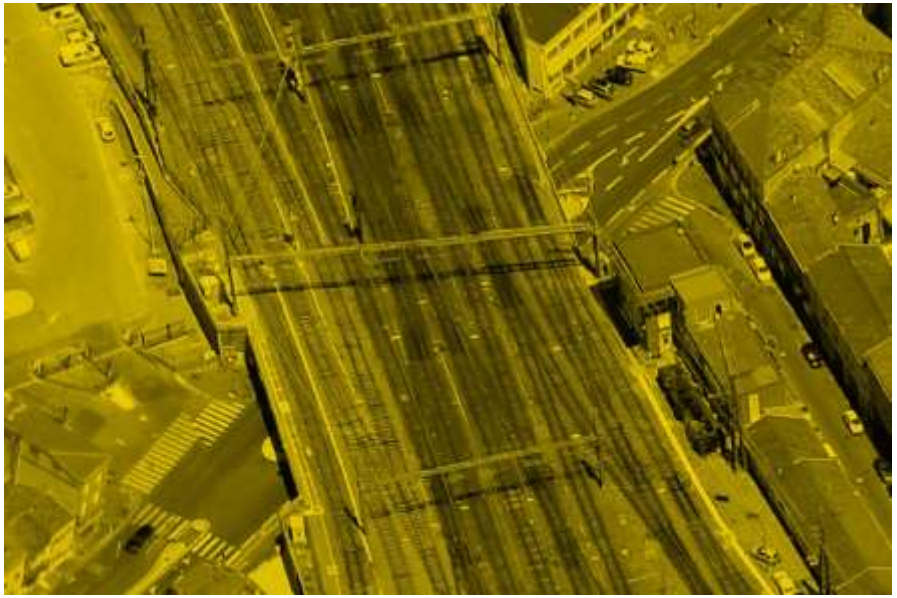


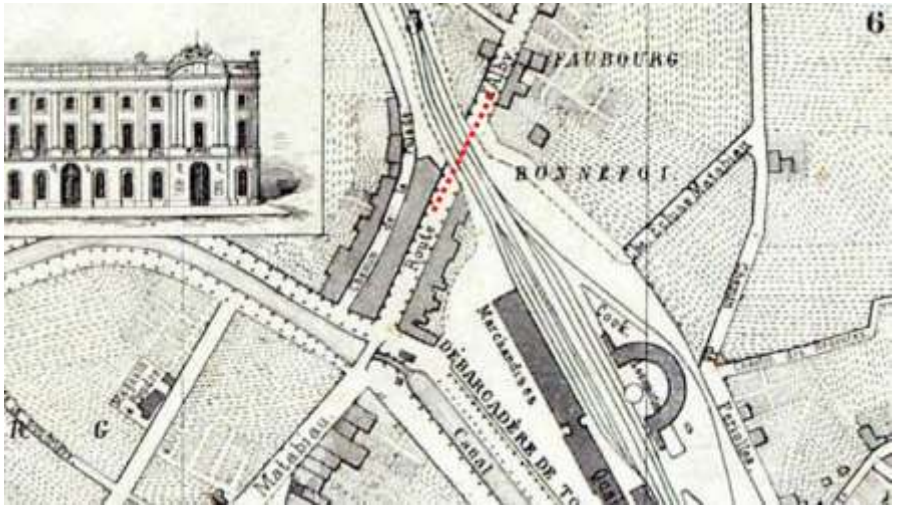
Système radial début XIXe siècle : l'organisation radiale donne la base pour une croissance en continuité. Il faut définir une bonne hiérarchie entre les axes radiaux.

Rémusat - Matabiau – Lyon - Bonnefoy

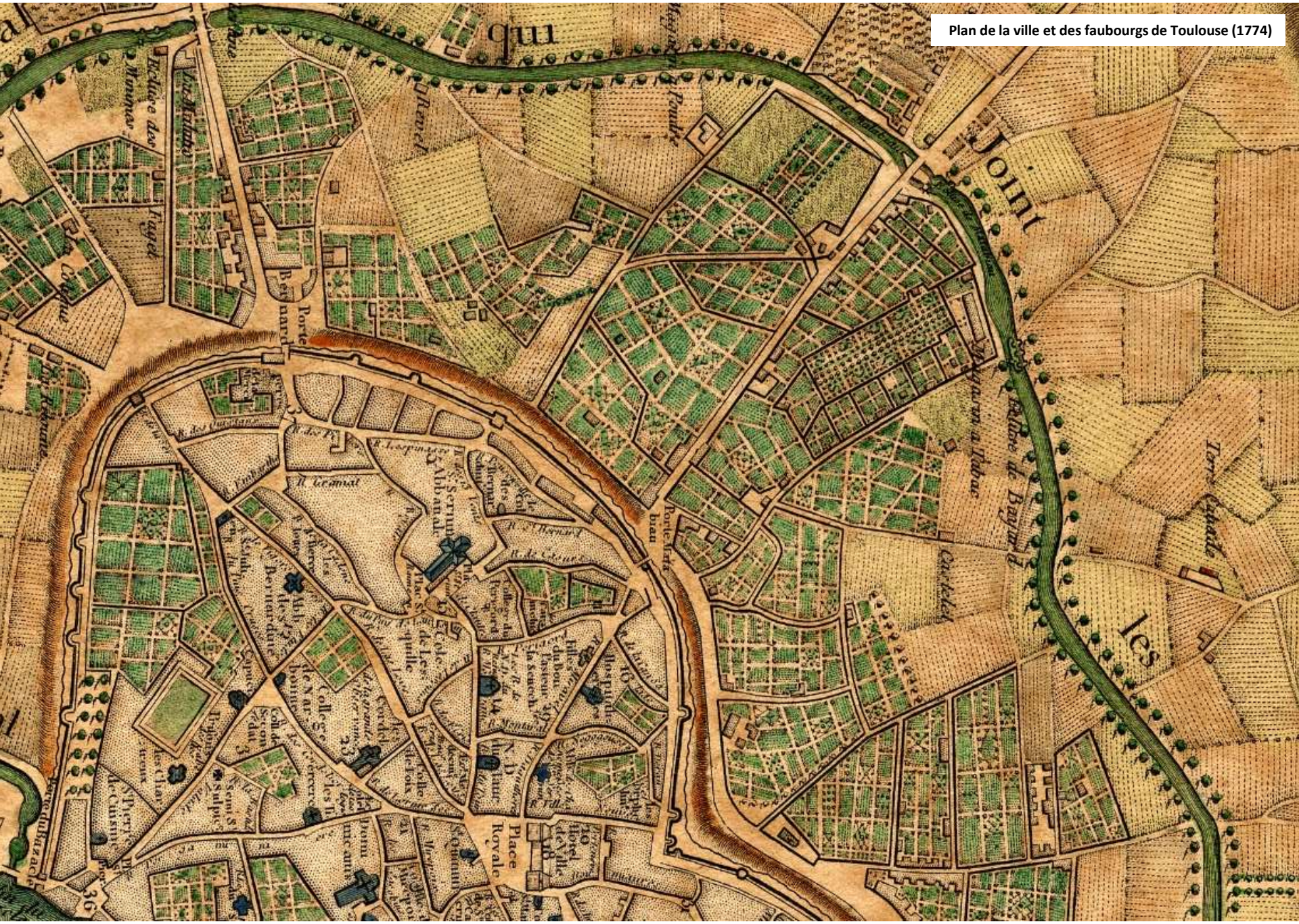


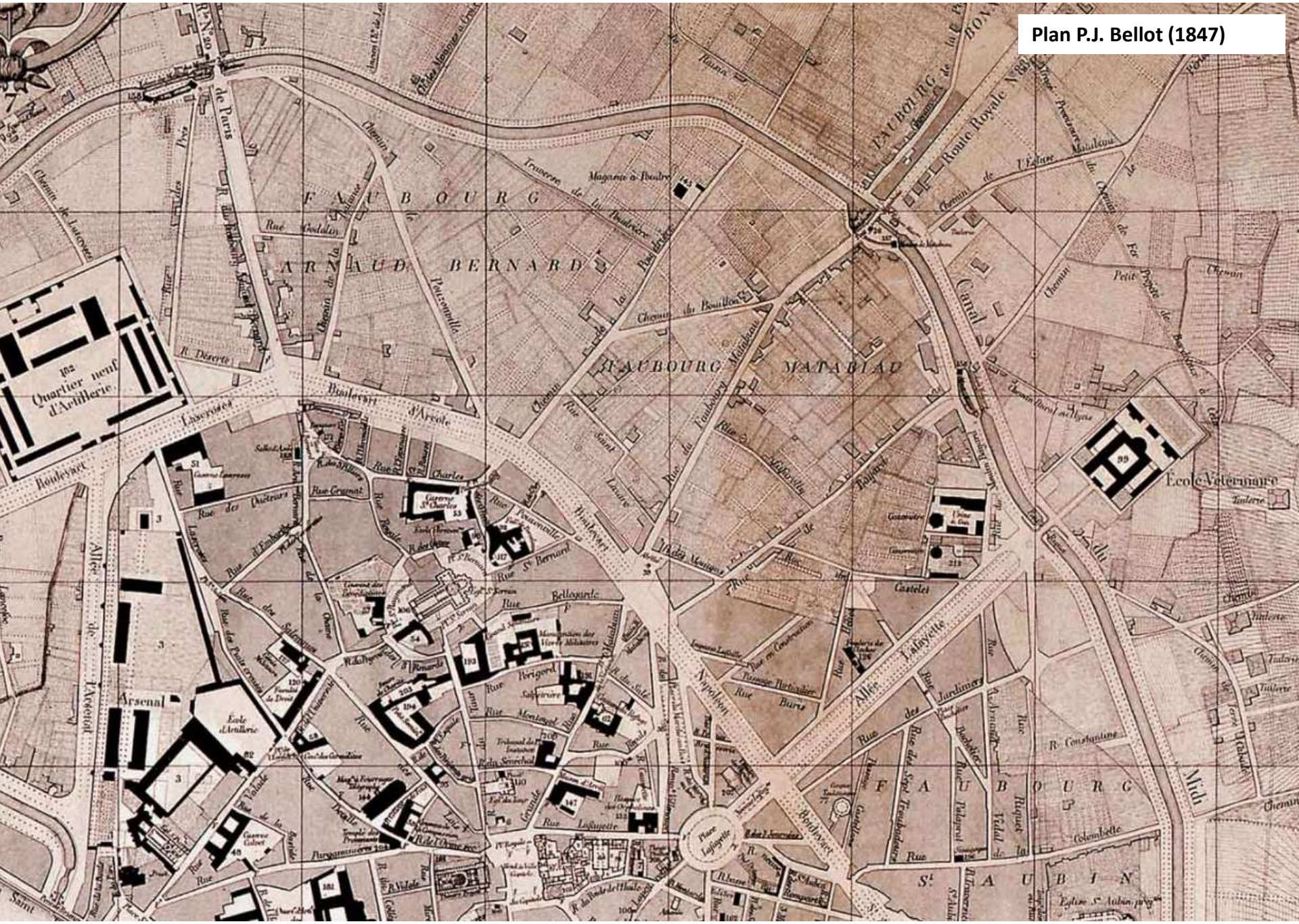


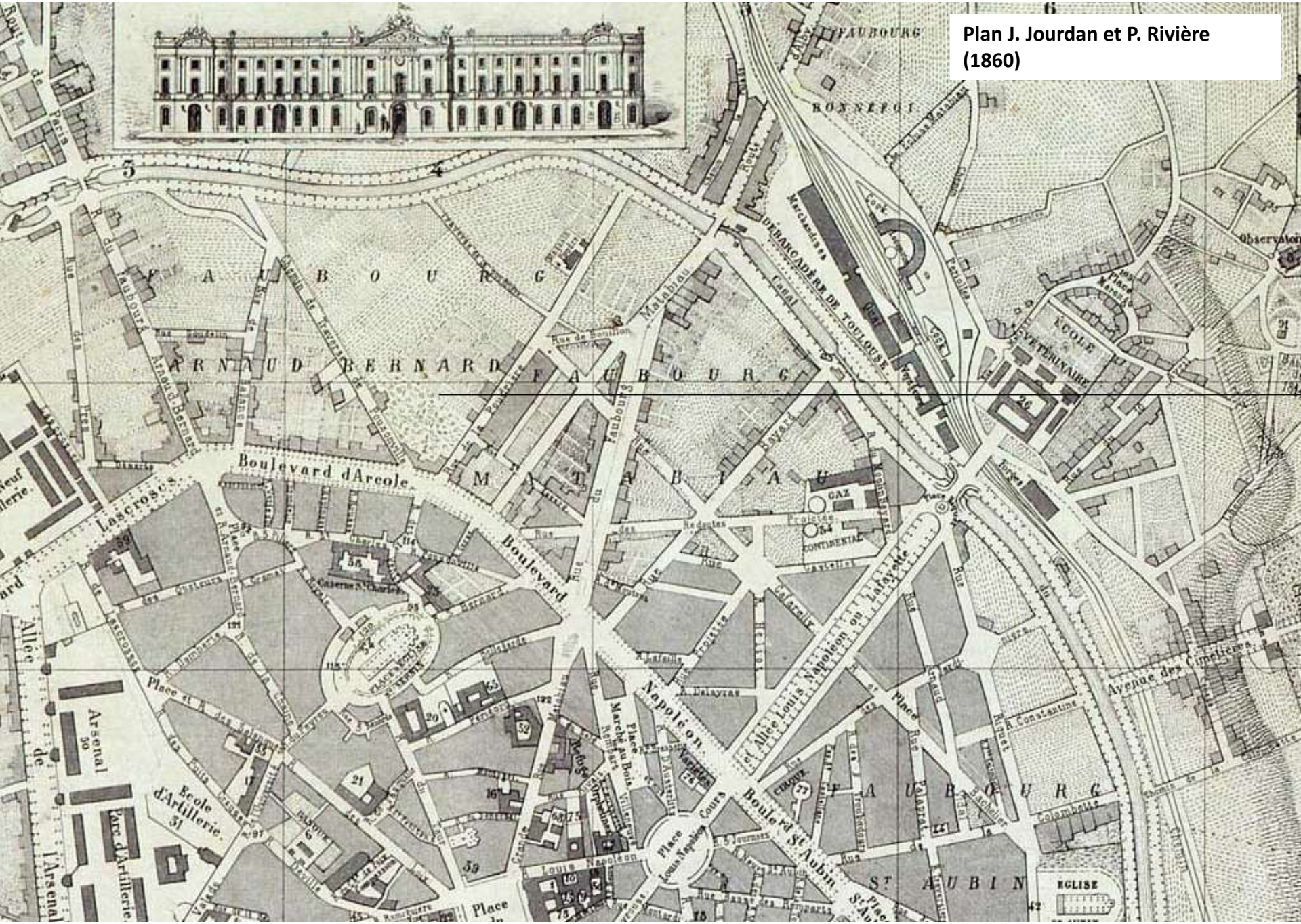




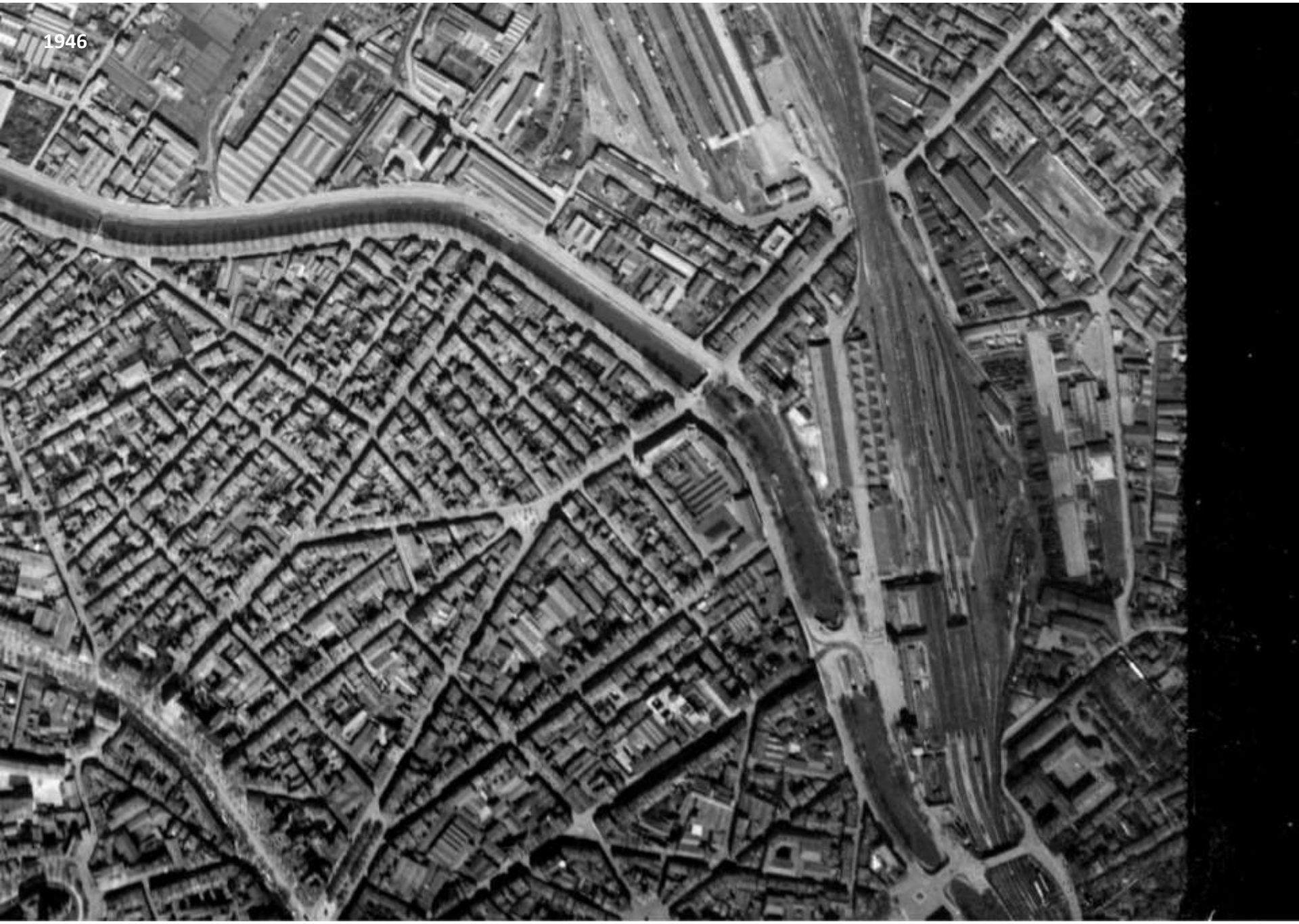
Évolution du système radial à Toulouse.
Réduction du nombre de radiales et impact progressif de la voiture


Plan de la ville et des faubourgs de Toulouse (1774)
Eglise des Minimes
Porte Bernard
Porte Matabiau
Place Royale
Hôtel de Ville
Collège de Navarre
Collège de Pelleport
Hôpital
Eglise de Bagnol
Cimetière
Ter Cadale
les
Joint
Pavé
Ravel
Pauly
Tuyet
Cloître
Sermon
Abbaye
Ecole de la Ville
Pierre de Cuisine
Sulpice
Semis
Bazacle
Pont Neuf
Rue du Temple
Rue des Cordeliers
Rue Bernard
Rue Pavée
Rue Montbel
Rue Montbel
Rue Pavée
Rue Bernard
Rue Pavée
Rue Bernard
Rue Pavée
Rue Bernard

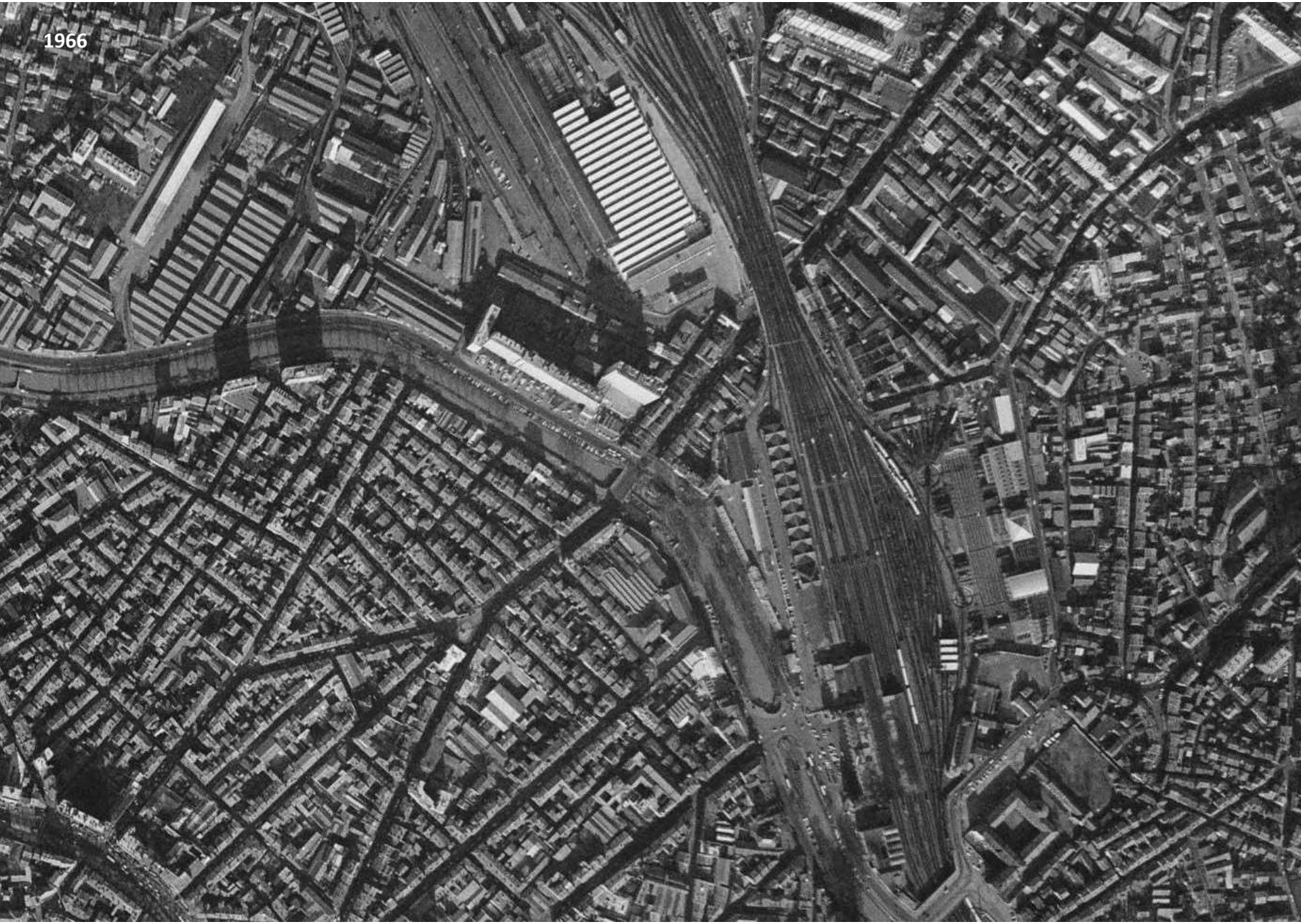

Plan P.J. Bellot (1847)
FAUBOURG
ARNAUD BERNARD
FAUBOURG MATABIAU
Quartier neuf d'Artillerie
Arsenal
Place Lafayette
Canal
Route Royale
Boulevard
Rue Lafayette
Rue Bellegarde
Rue Croismat
Rue des Chartreux
Rue Gaudelin
Rue Deserte
Rue Saint Lazare
Rue du Faubourg Matabiau
Rue Castelet
Rue Jardiniers
Rue Constantine
Rue Colombette
Rue Périgord
Rue Montaigut
Rue Saint Bernard
Rue Saint Charles
Rue Saint Aubin
Rue Saint Rome
Rue Saint Cyprien
Rue Saint Antoine
Rue Saint Jacques
Rue Saint Pierre
Rue Saint Michel
Rue Saint Sauveur
Rue Saint Jean
Rue Saint Etienne
Rue Saint Martin
Rue Saint Nicolas
Rue Saint Pierre
Rue Saint Paul



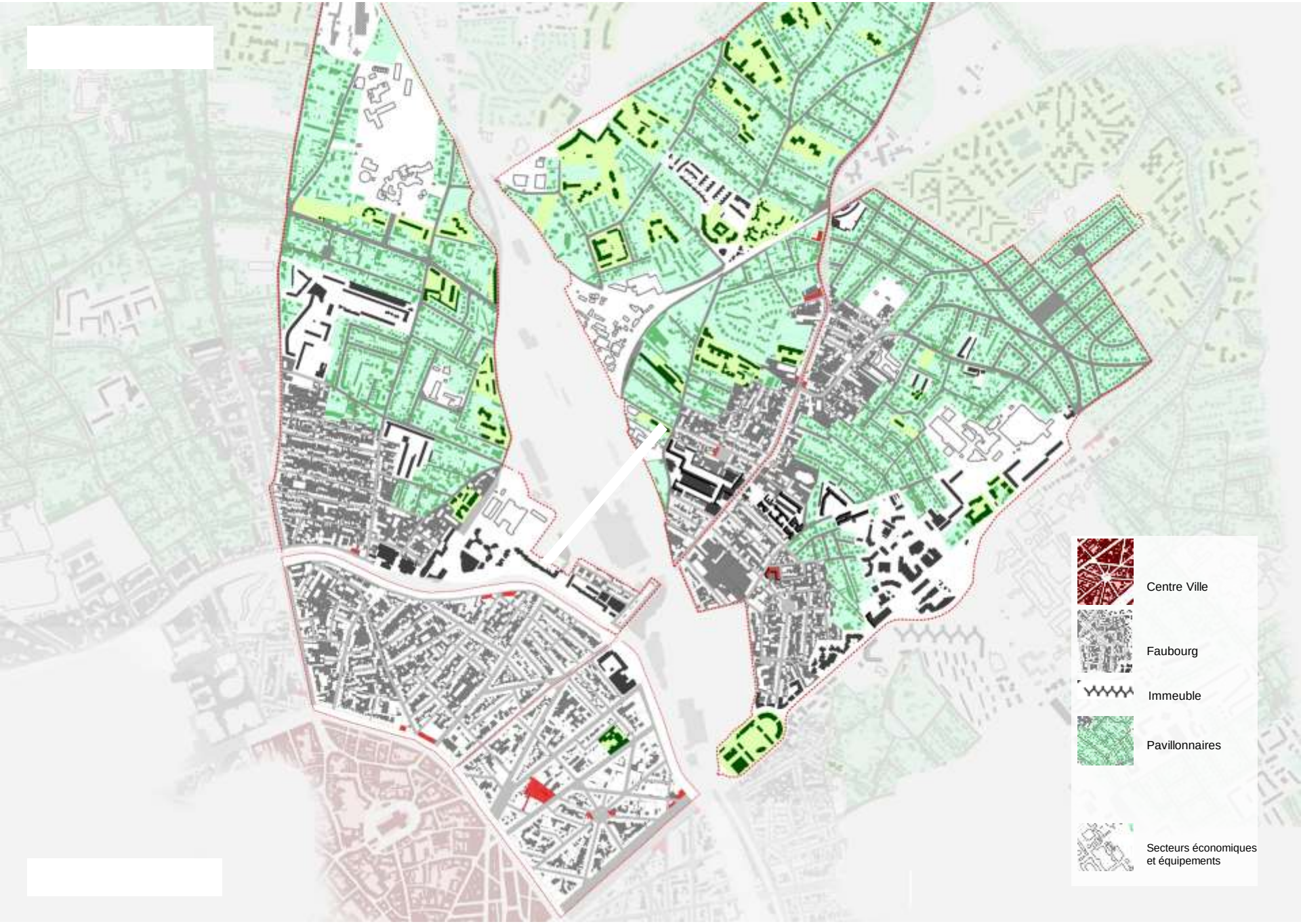
Plan J. Jourdan et P. Rivière (1860)

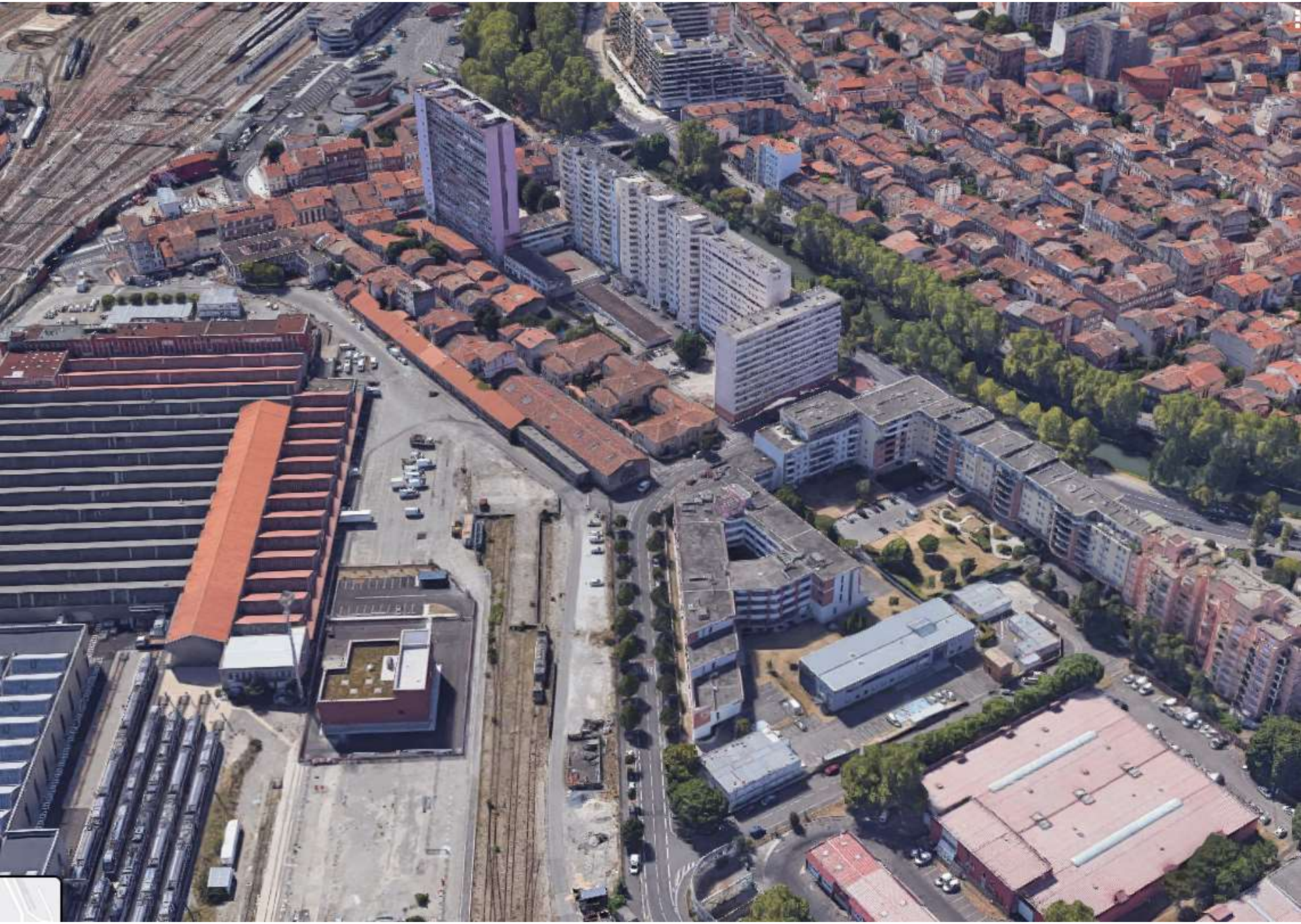

1946

1954


1966

0
100
200 m


Centre Ville
Faubourg
Immeuble
Pavillonnaires
Secteurs économiques
et équipements



Espaces verts
4
3
2
3
1

Canal du Midi

Espace public Chemin du Rasin

Rue Lyon (futur Parvis Lyon)

3

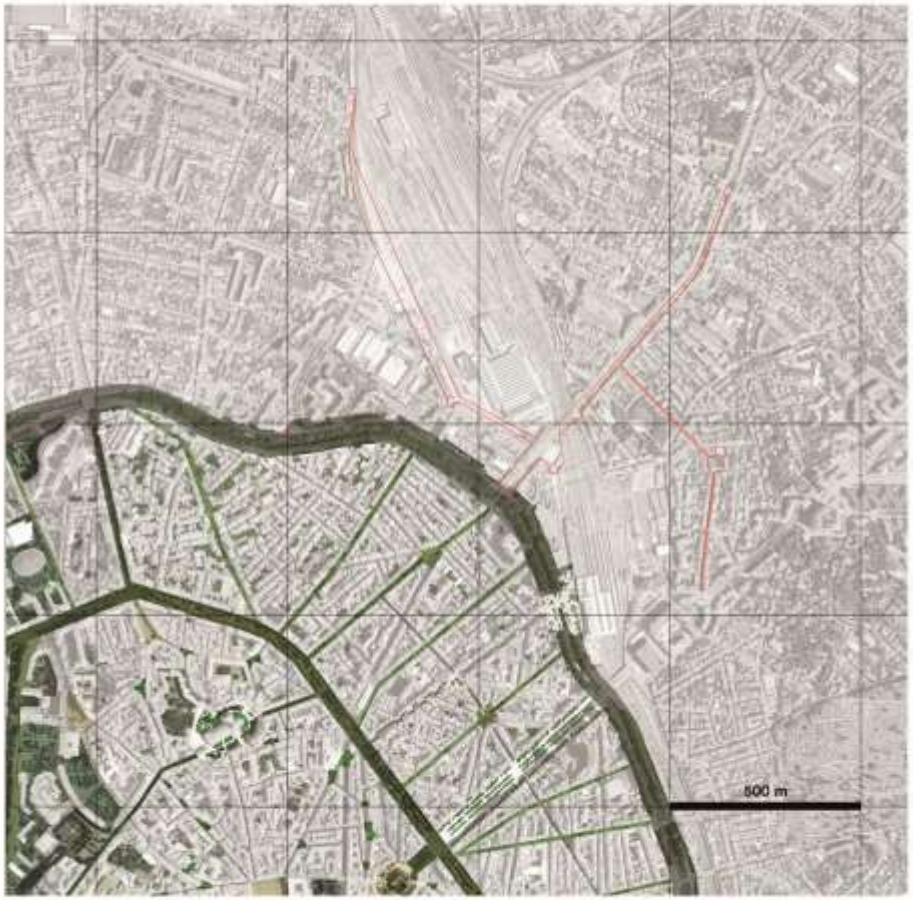
Jardin Edmond Michelet

4

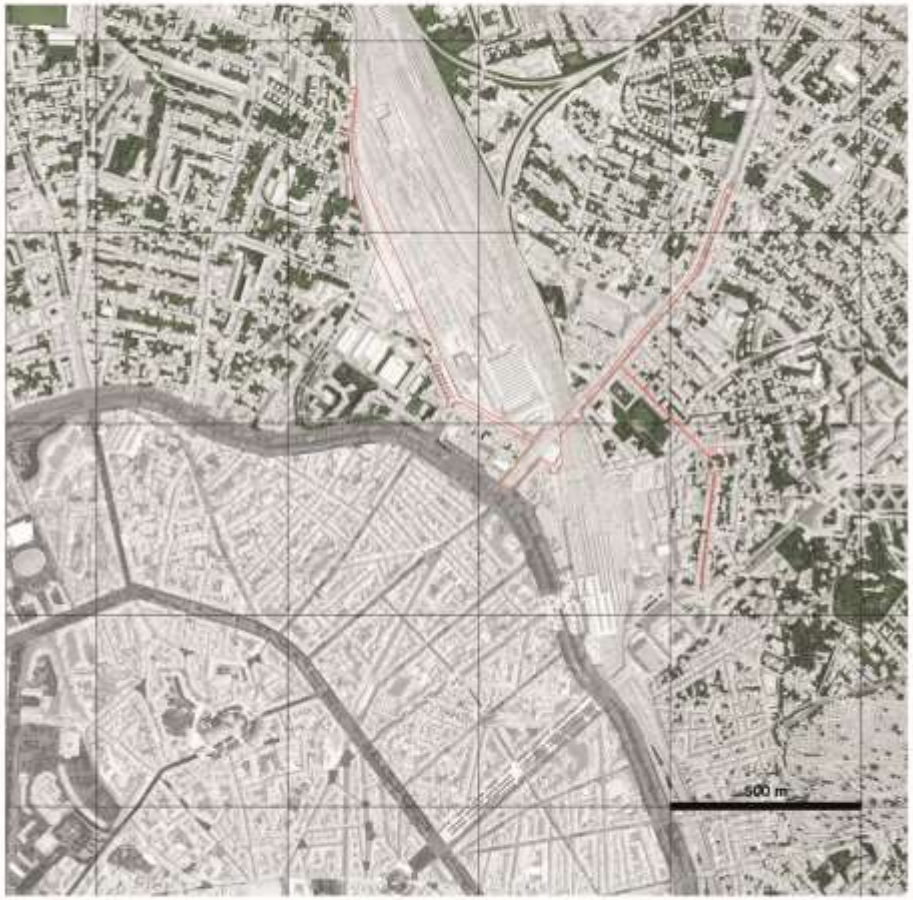
Jardin Lapujade

VÉGÉTATION EXISTANTE
DEUX AMBIANCES PAYSAGERES

La ville de part et d'autre du Canal du Midi

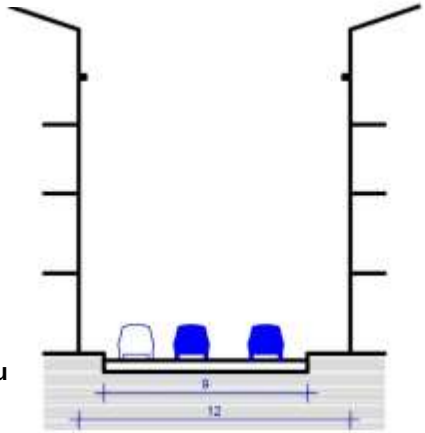


La charpente paysagère dans l'espace public du centre-ville

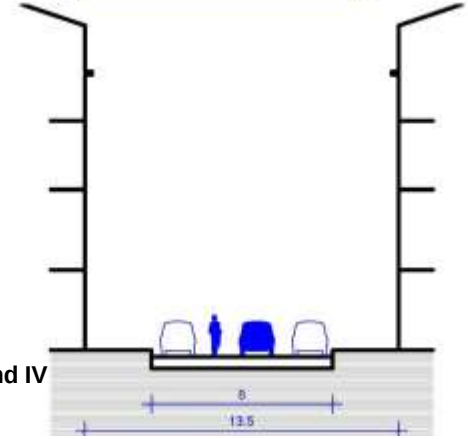


La "prolifération" végétale des jardins privés dans les quartiers de Minimes, Bonnefoy, Marengo-Jolimont.

Les rues du secteur

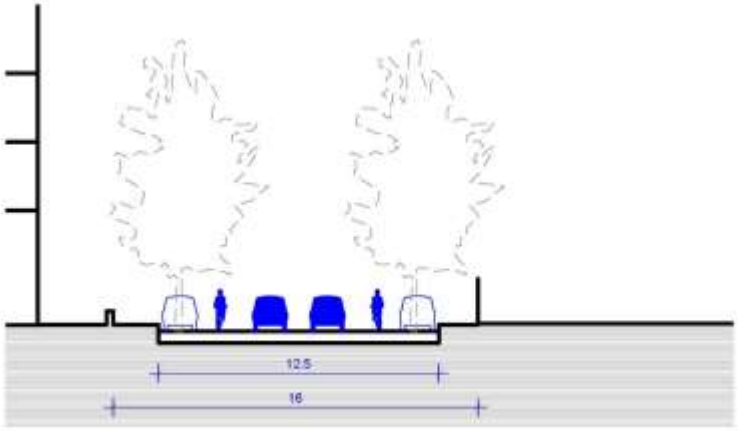


A - Rue Matabiau



B - Rue Raymond IV

C - Rue Bayard



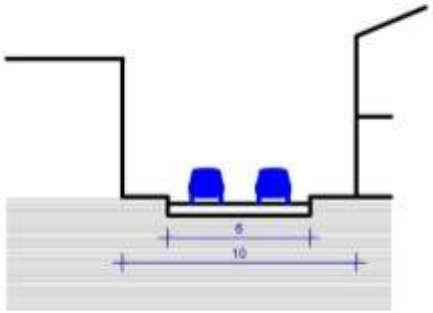
0 1 3 5

C – Chemin du Raisin

D – Rue des Jumeaux

E – Rue Chabanon

F – Rue du Maroc

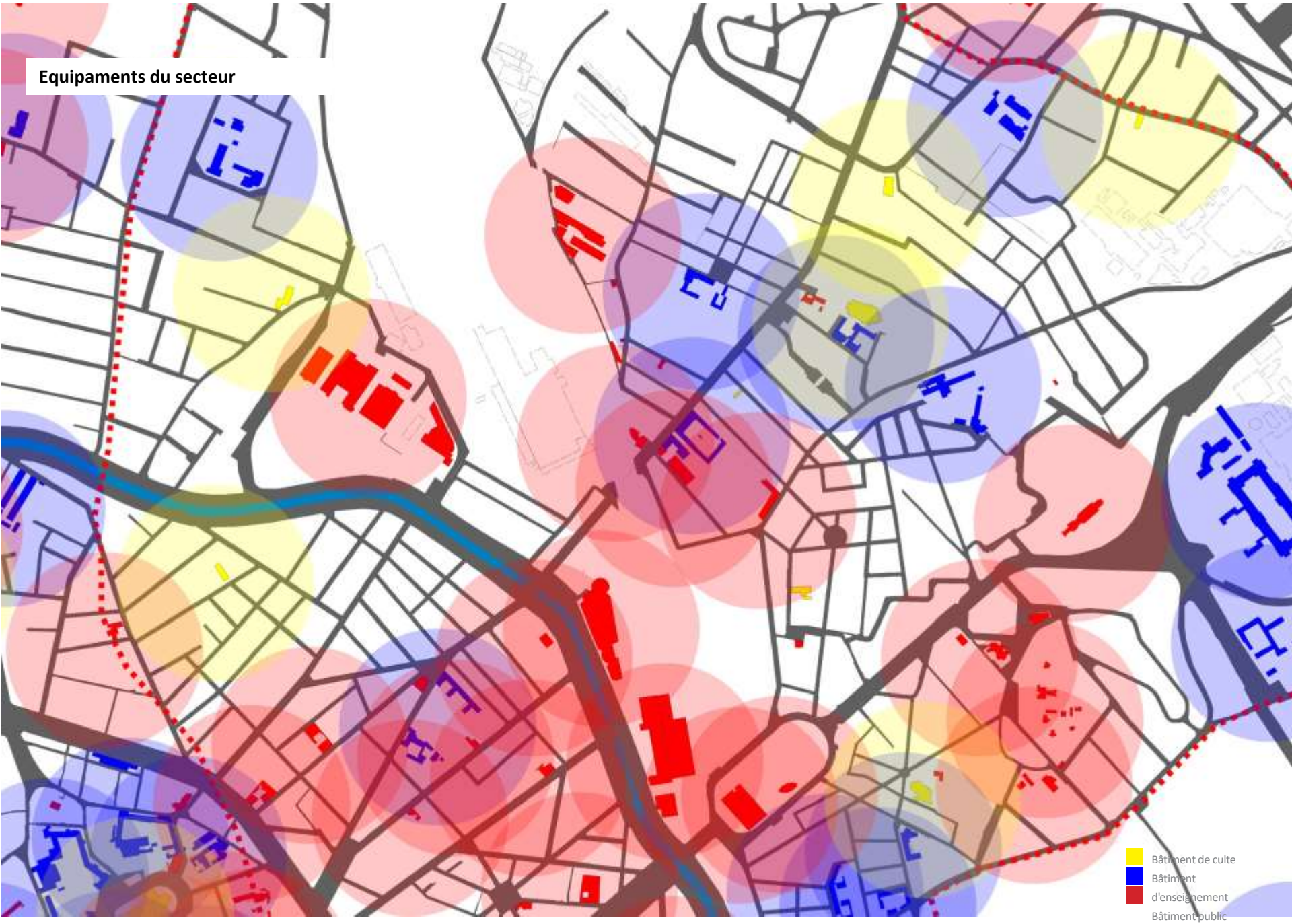


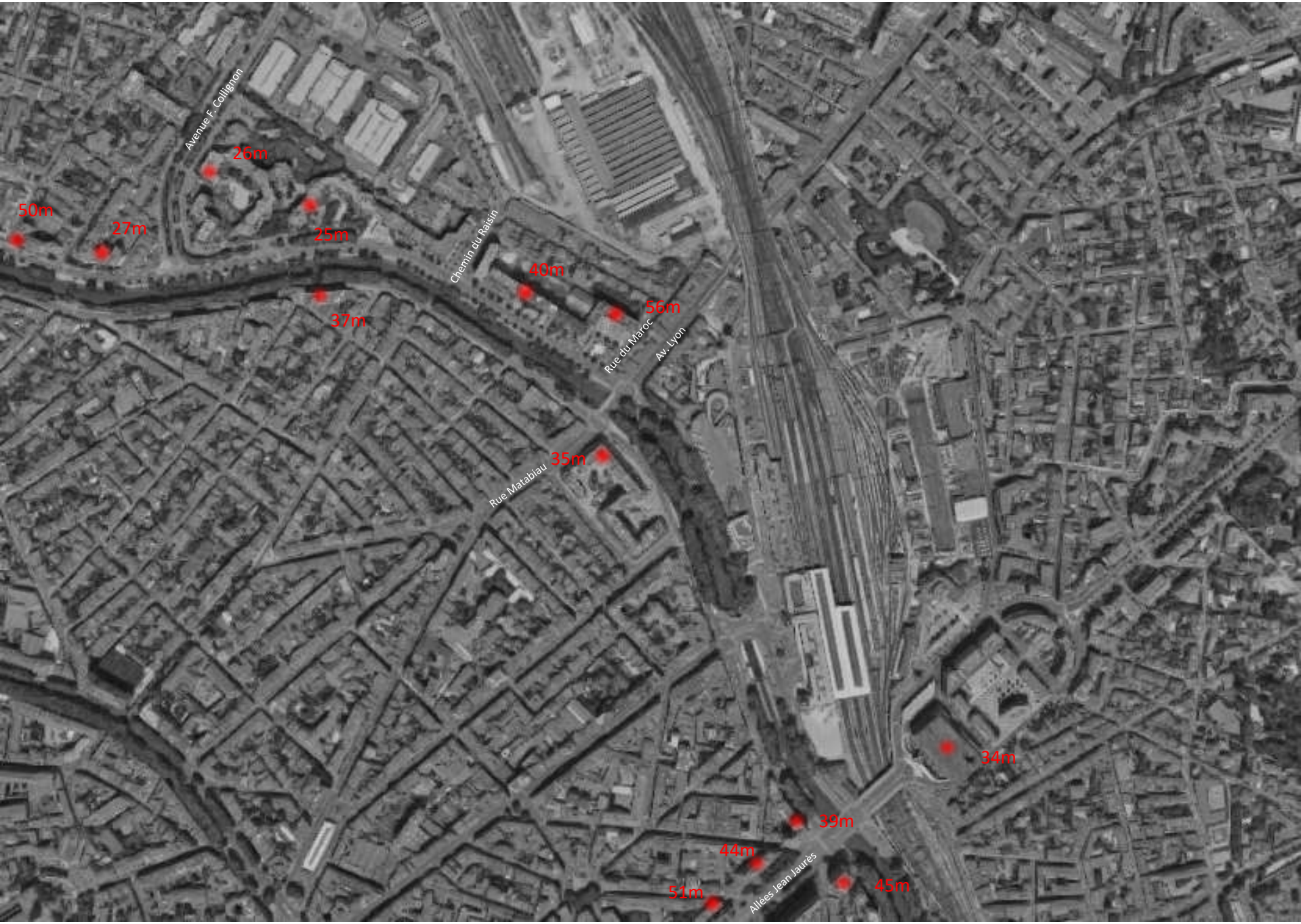
A – Rue de Périole

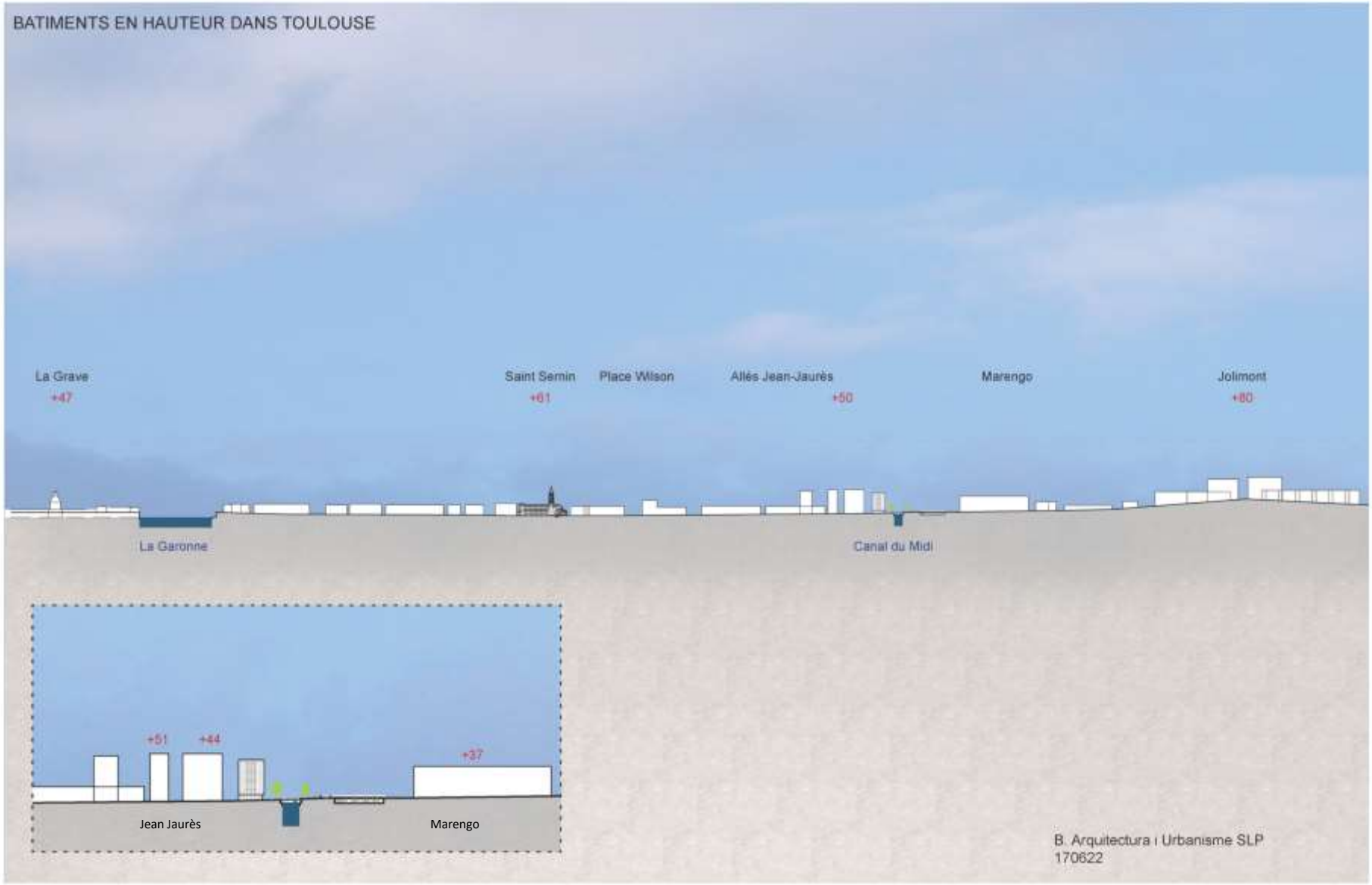
B – Rue Saint-Laurent

C – Rue du Faubourg Bonnefoy

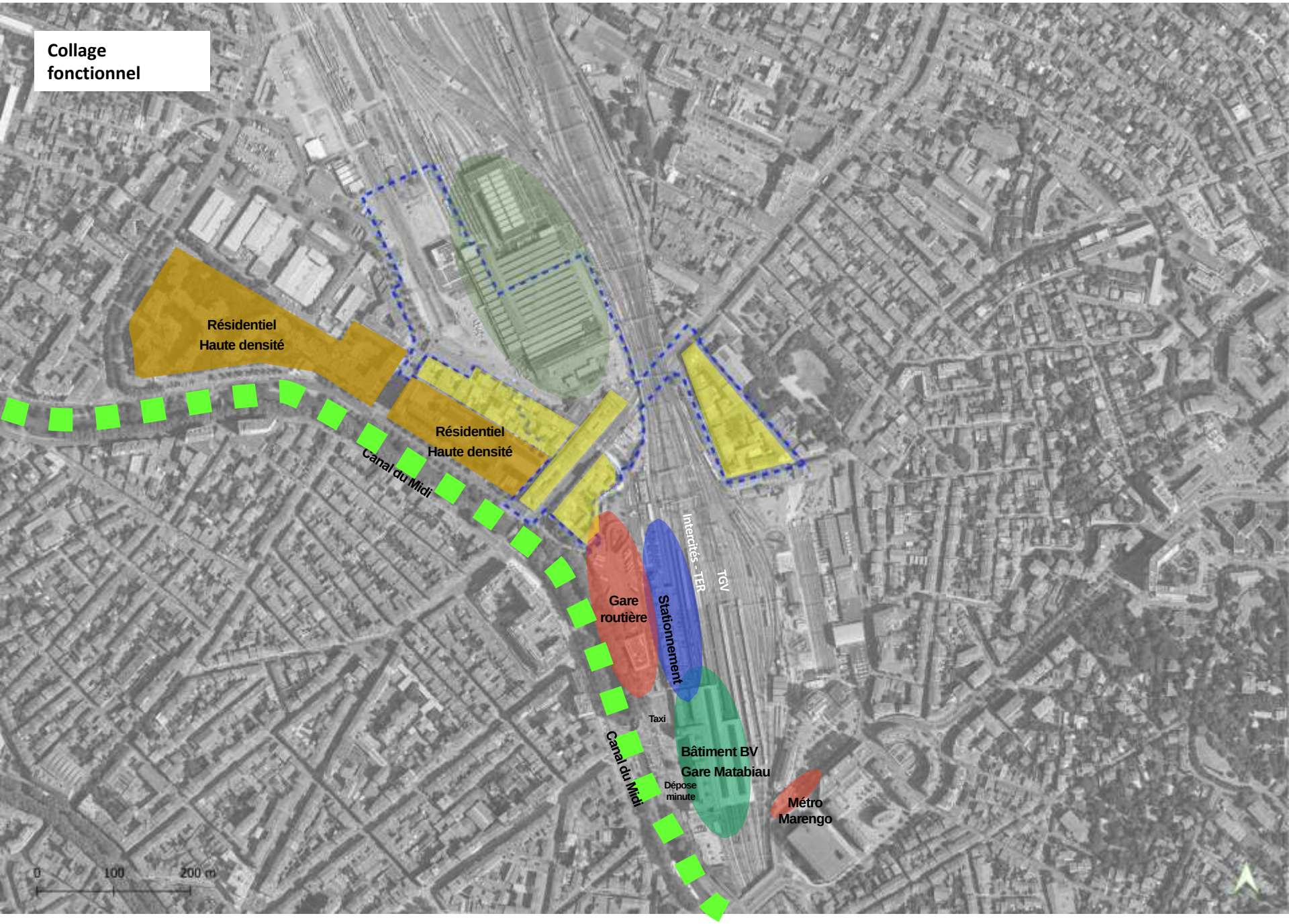
Equipaments du secteur




Avenue F. Collignon
26m
50m
27m
25m
Chemin du Raisin
40m
56m
37m
Rue du Maroc
Av. Lyon
35m
Rue Matabiau
34m
39m
44m
45m
51m
Allées Jean Jaures


BATIMENTS EN HAUTEUR DANS TOULOUSE
La Grave
+47
Saint Sernin
+61
Place Wilson
Allés Jean-Jaurès
+50
Marengo
Jolimont
+80
La Garonne
Canal du Midi
+51
+44
+37
Jean Jaurès
Marengo
B. Arquitectura i Urbanisme SLP
170622

0
100
200 m


Collage fonctionnel
Résidentiel
Haute densité
Résidentiel
Haute densité
Canal du Midi
Intercités - TER
TGV
Gare routière
Stationnement
Taxi
Canal du Midi
Bâtiment BV
Gare Matabiau
Dépose minute
Métro Marengo
0
100
200 m

Rue Matabiau

Avenue de Lyon

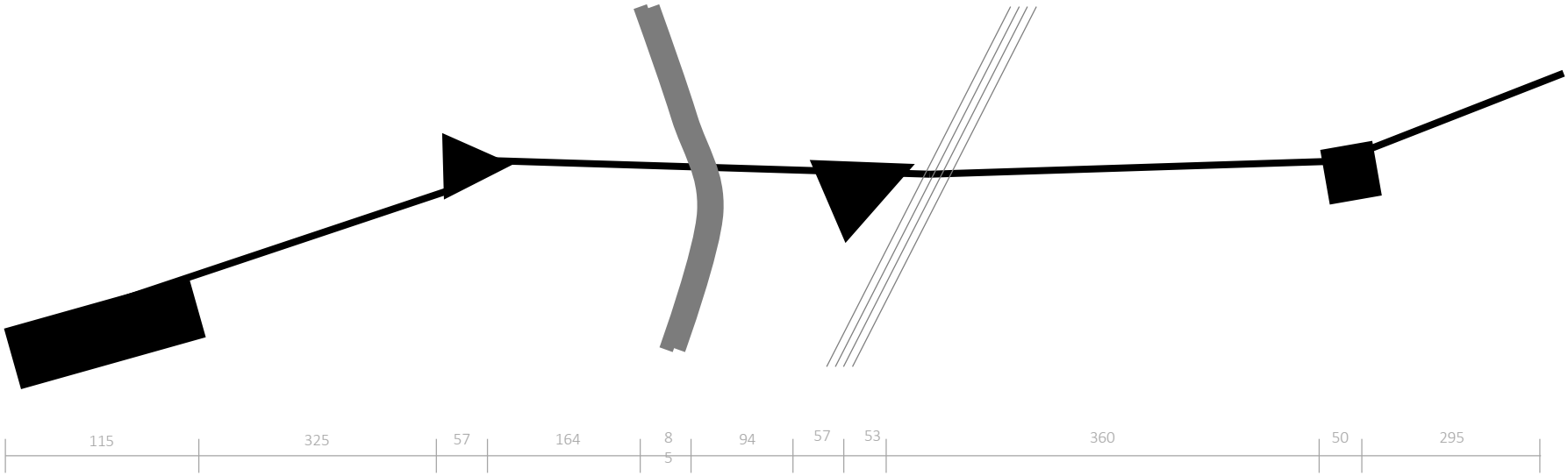
Rue du Faubourg Bonnefoy

Place Jeanne d'Arc

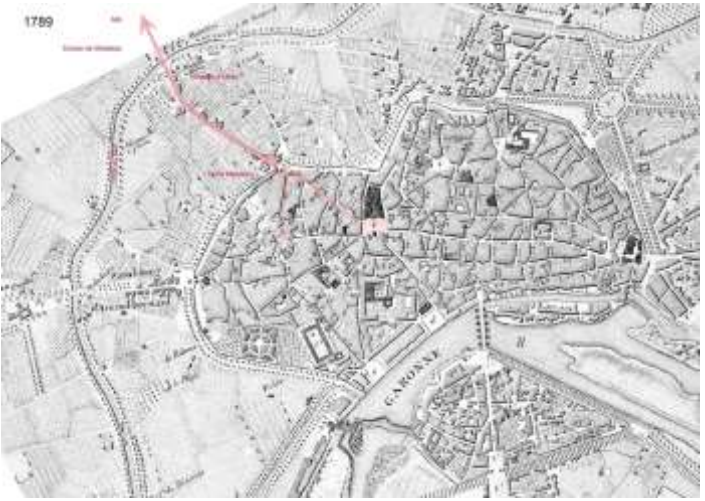
Place Roquelaine

Parvis Nord

Place Jean Bories



Historique

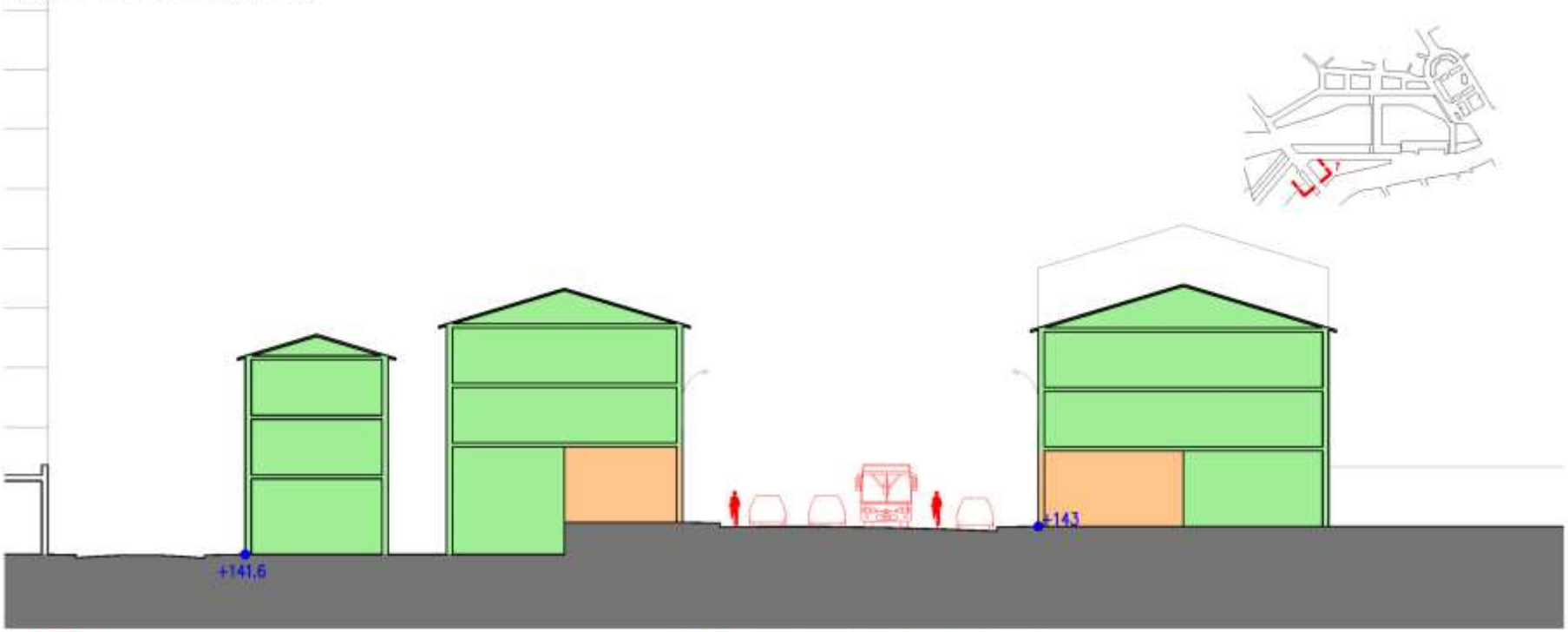


Collection-jfm.fr

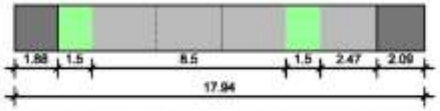
EXISTANT

TOU-CV Rue Matabiau
BAU
1:100 (A3)

Av. Lyon – Parvis Nord (existant)

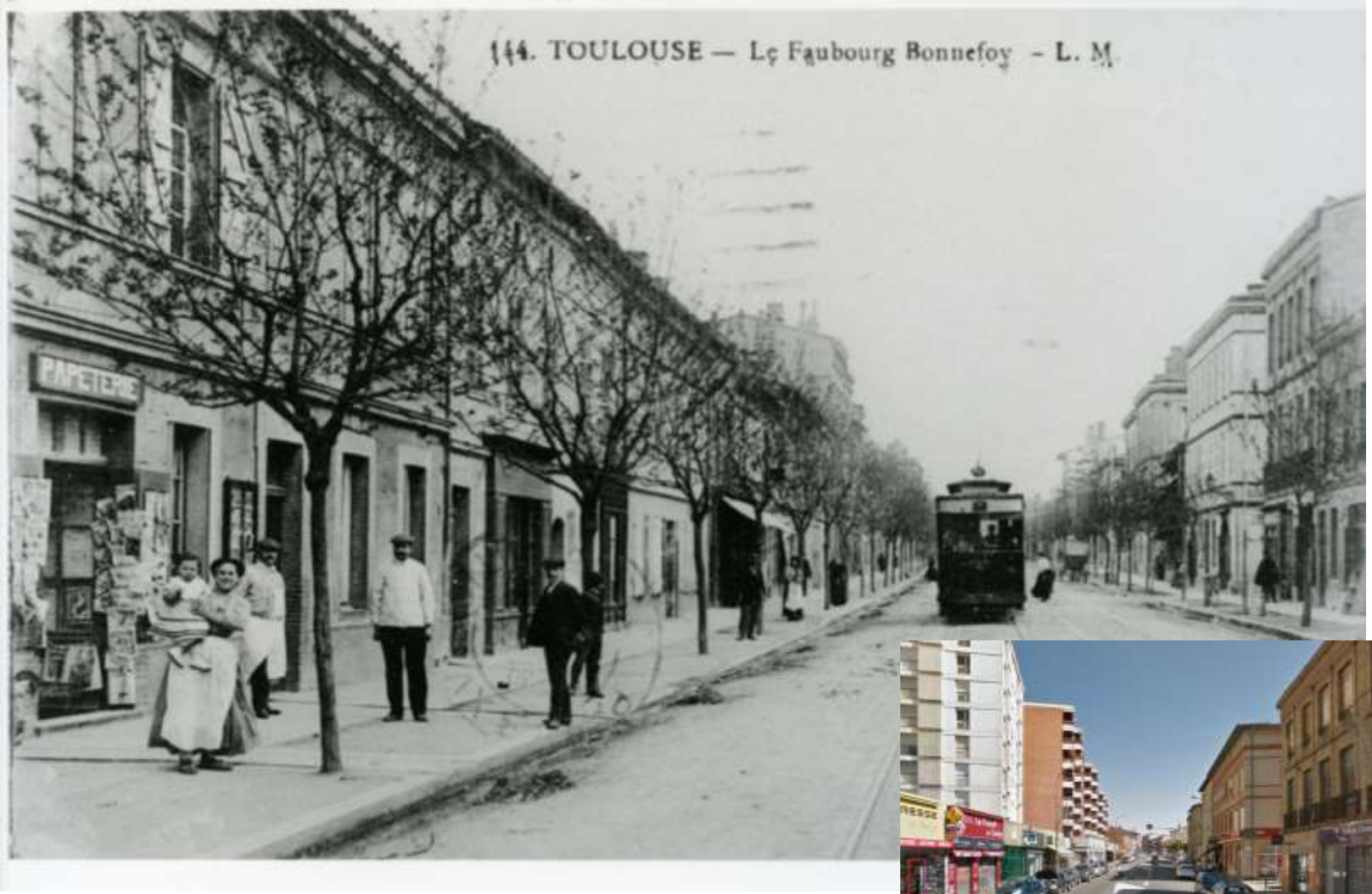


COUPE 7

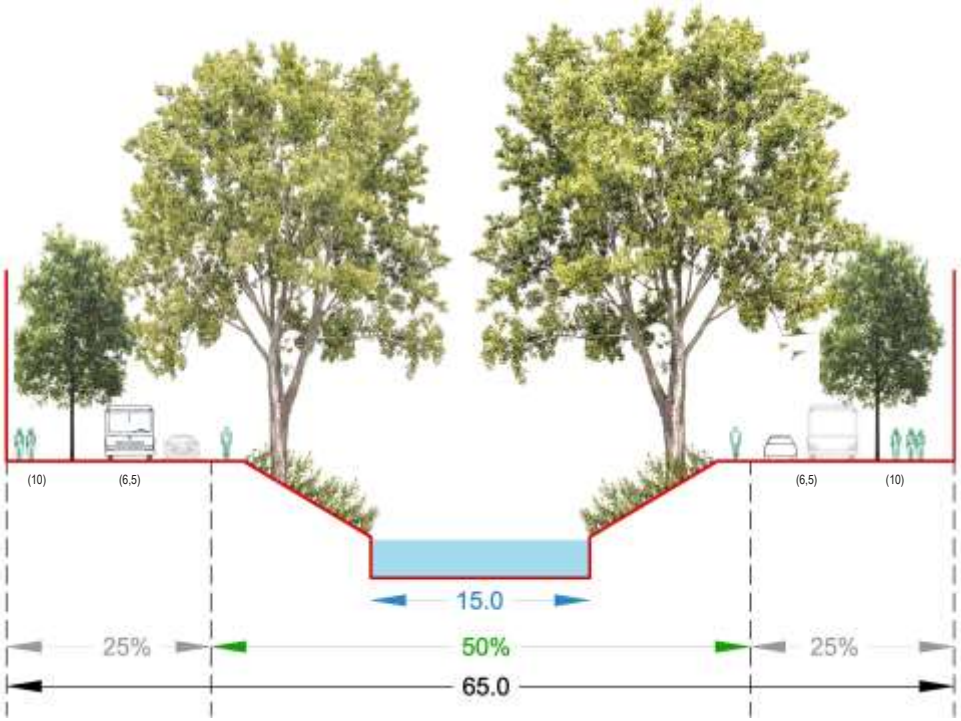


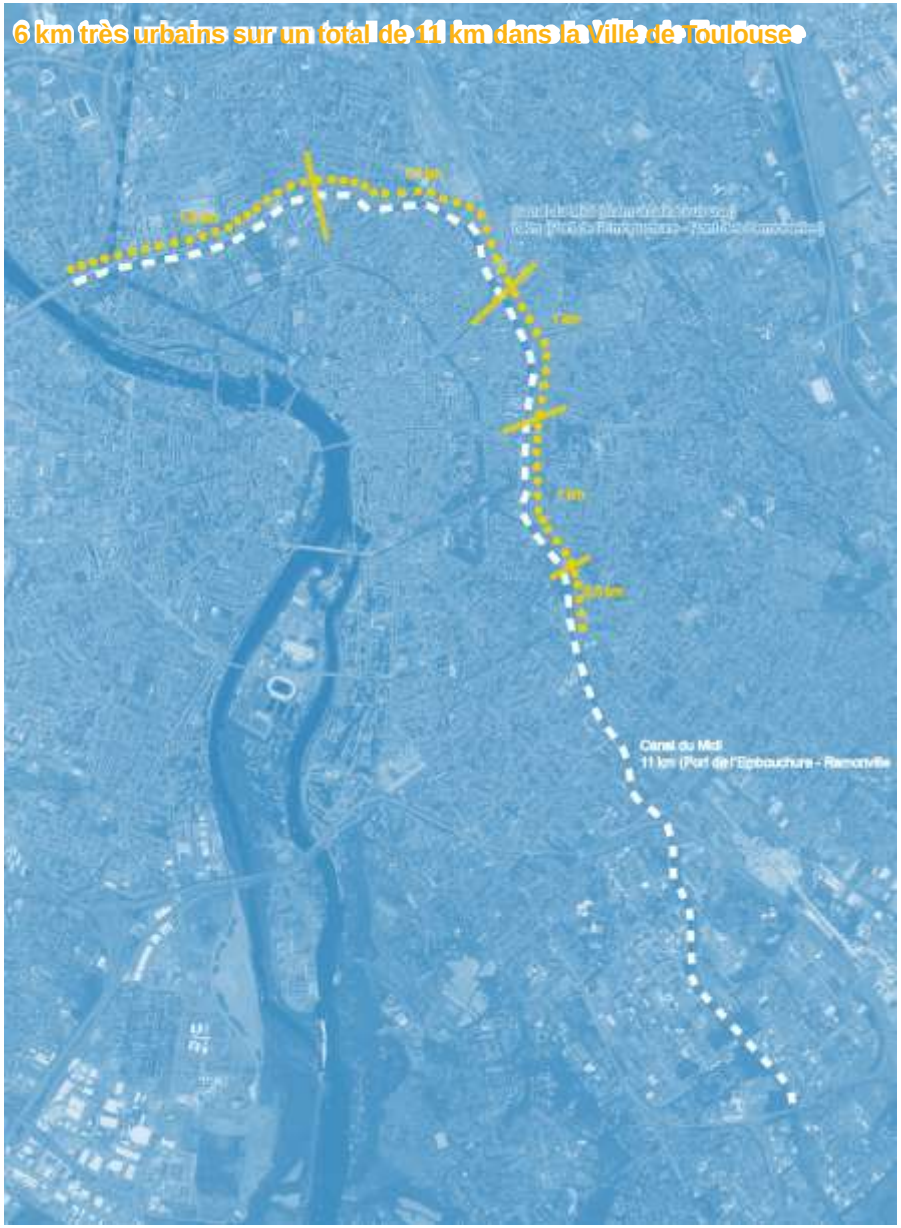
Bureau
Commerce
Logement

La possibilité de récupérer l’ancienne image avec arbres au l’Av. Bonnefoy



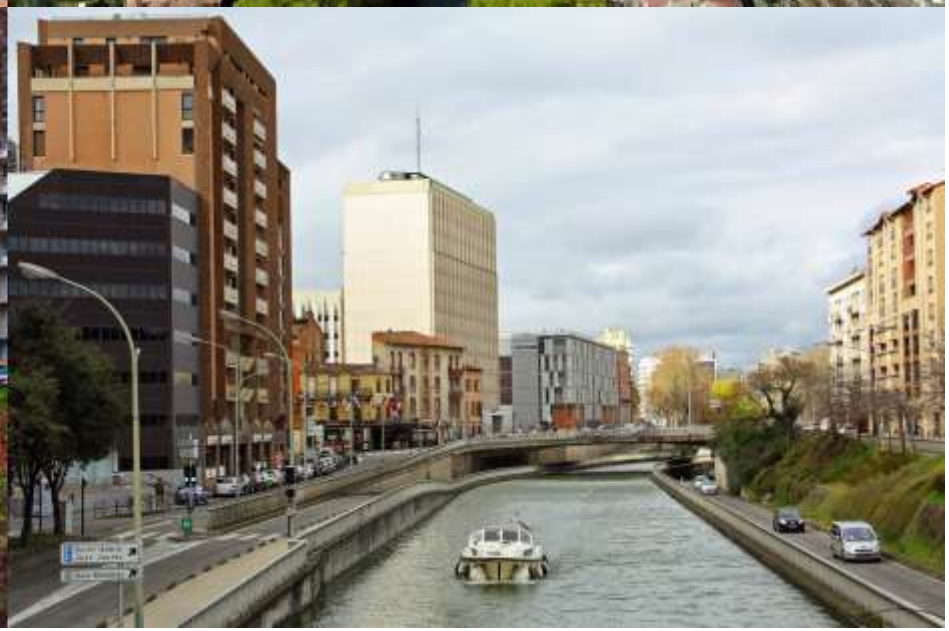
Valeur Historique et Culturelle du Canal du Midi

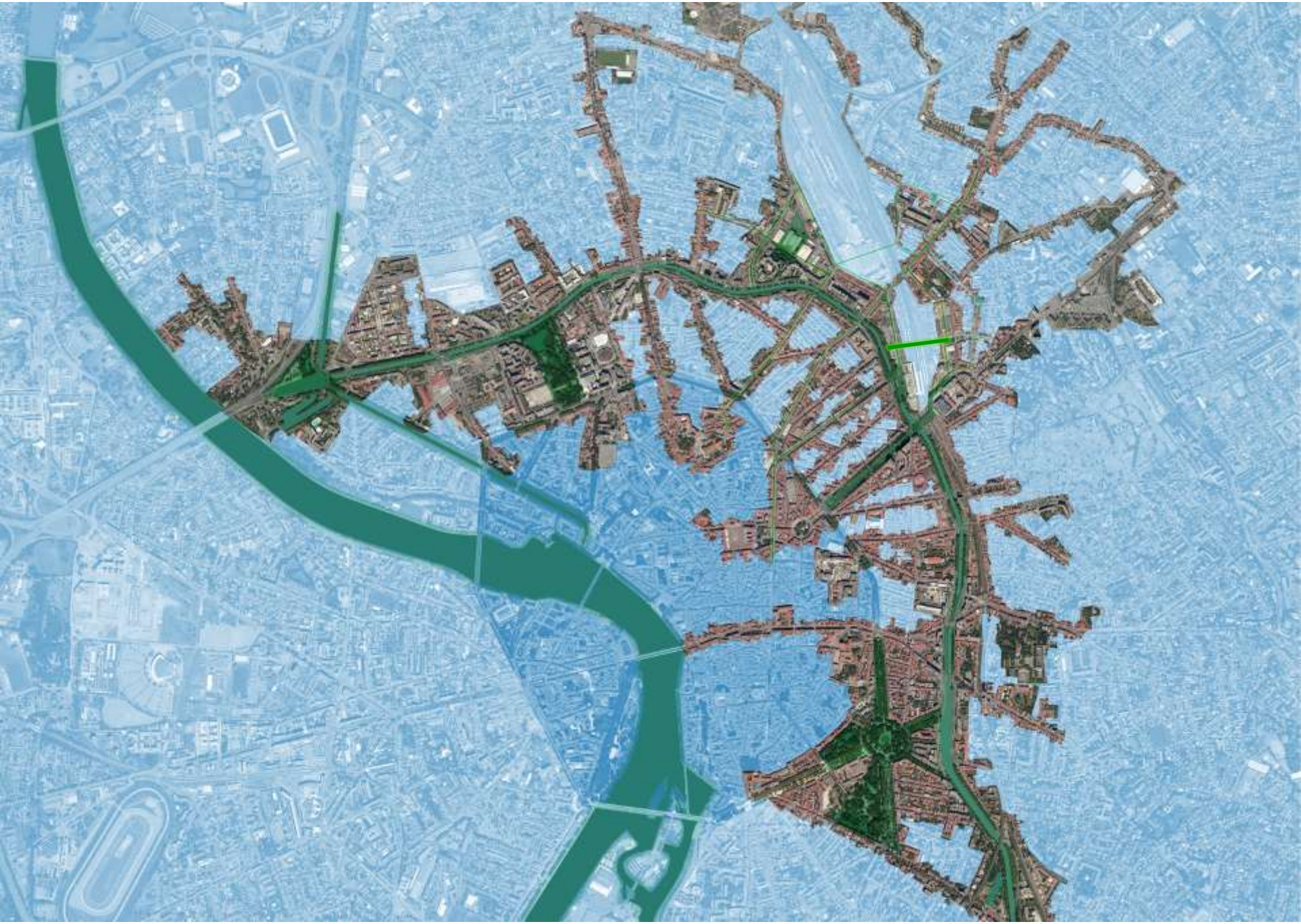




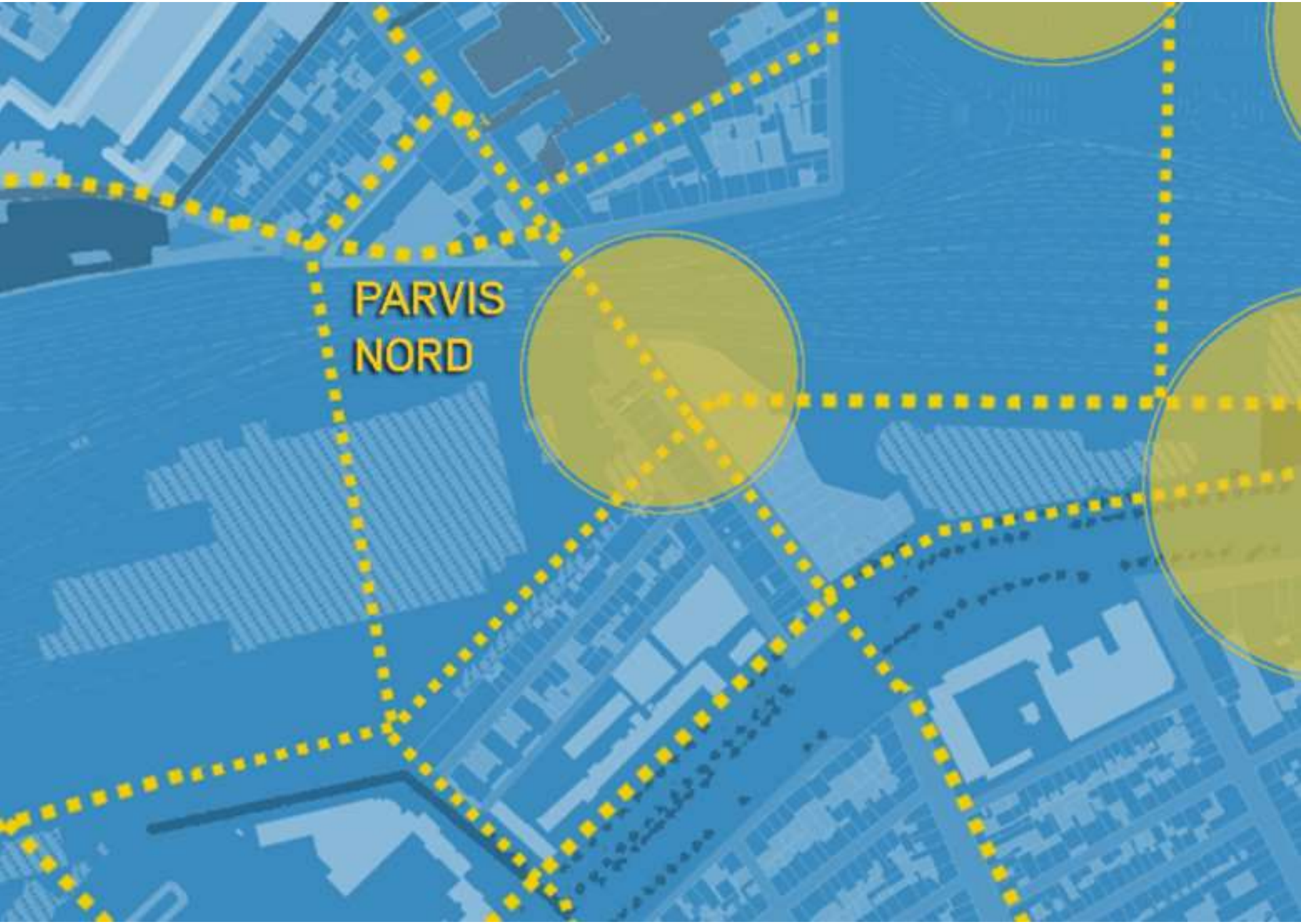
Rationalisation des fluxs de la mobilité: piétons, vélos, TC, voitures

Valeur Historique et Culturelle du Canal du Midi



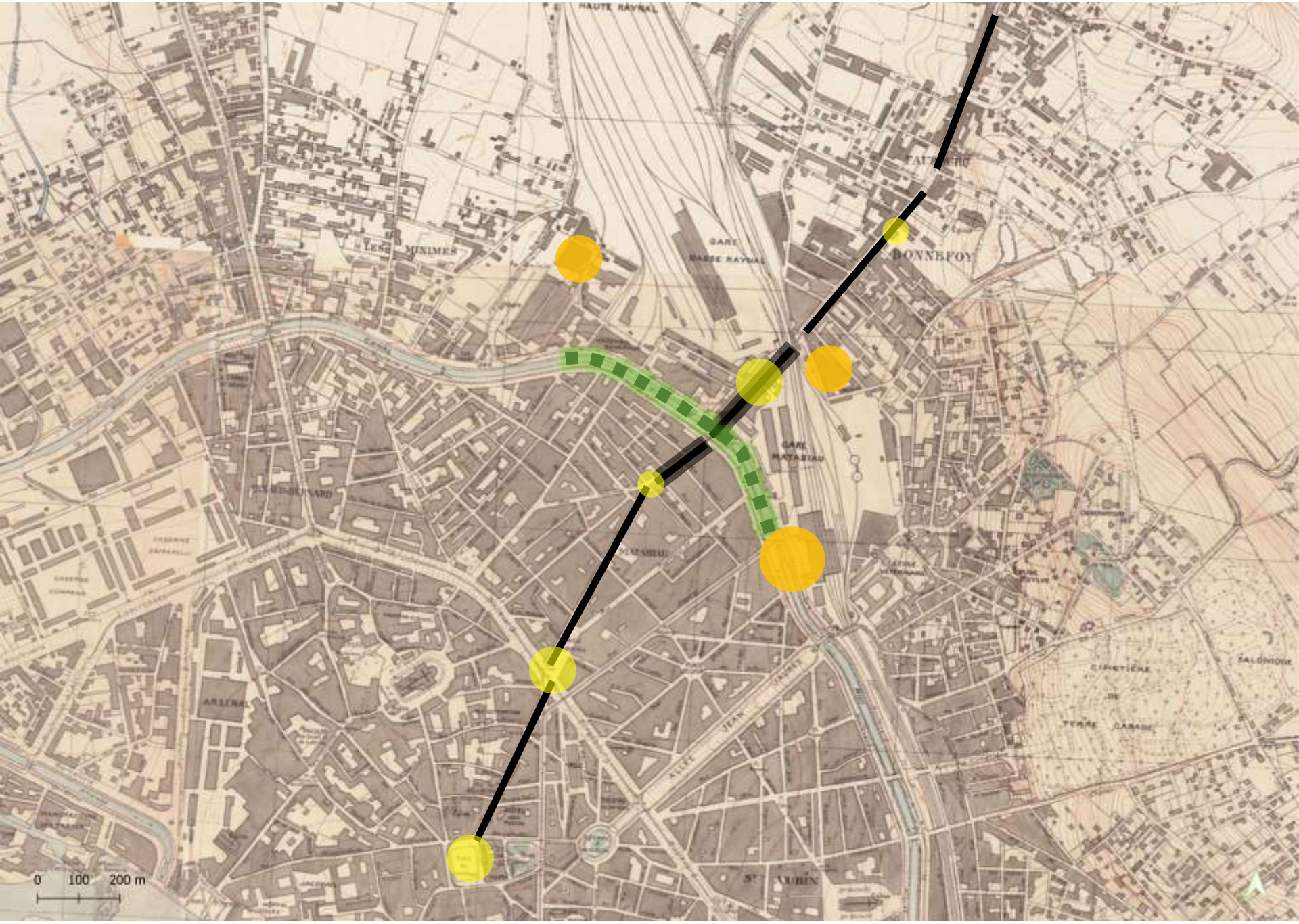


Gare avec plusieurs faces urbaines


PARVIS
NORD

0
100
200 m

Estación de Toulouse-Matabiau


HAUTE RAVIAL
GARE
BASSE RAVIAL
BONNEFOY
GARE
MATABIAU
ARSENAL
ALLÉE
JEAN
JAURÈS
St AUBIN
CIMETIÈRE
DE
TERRE CABADE
SALONIQUE
0 100 200 m

4 Temps de travail collectif

5 Restitution des travaux

6 Conclusions