



Présentation du projet Raynal Gare Basse

20 avril 2021



1- Introduction

Par Jean-Michel Lattes (Vice-Président de Toulouse Métropole) et Fadia Karam (Directrice Générale d'Espaces Ferroviaires)

2- L'opération Grand Matabiau, quais d'Oc

Par Europolia

3- Le projet Raynal Gare Basse

Par Espaces Ferroviaires

4- Présentation du projet lauréat

Par GA et l'agence François Leclercq

5- Echanges avec les participants

1

Introduction

Par Jean-Michel Lattes
et Fadia Karam

Espaces Ferroviaires : aménageur et promoteur responsable

Filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière du Groupe SNCF, au sein de SNCF Immobilier, l'entreprise ESPACES FERROVIAIRES :

- ➔ **Aménage et valorise** le foncier non-utilisé au service ferroviaire
- ➔ **Développe et réalise** des projets immobiliers en promotion ou co-promotion

Notre engagement : Concevoir une offre urbaine et immobilière

-  Innovante
-  Evolutive
-  Utile et pérenne

Nos priorités pour le développement durable :

-  Quartiers bas-carbone
-  Economie circulaire
-  Nature en ville et biodiversité
-  Maîtrise d'usages et nouveaux services

45 sites de développement urbain dans 14 grandes villes en France. Près de 2,1 millions de m² de construction

ÉMERGENCE ↗

36 projets urbains
70 ha

Un potentiel de développement immobilier
> 1,5 M de m²

ÉTUDE OPÉRATIONNELLE ●

6 projets urbains
20 ha
410 000 m²

RÉALISATION ★

2 projets urbains achevés sur 8 ha
150 000 m² constructibles
450 000 m² programmes immobiliers mixtes livrés



CHAPELLE INTERNATIONAL (Paris 18^e)

7 HA
150 000 m² SDP
dont 35 000 m² de logistique
urbaine intégrée



BEAUMONT (Rennes)

0,5 HA
25 000 m² SDP mixtes
dont 12 200 m² de bureaux



HÉBERT (Paris 18^e)

5,2 HA
103 000 m² SDP mixtes



IMMEUBLE B1 (Paris 12^e)

10 770 m² SDP de bureaux,
ELU et commerces

Agences Franklin AZZI et HAME



2 | L'opération Grand Matabiau, quais d'Oc Par Europolia

Grand Matabiau, Quais d'Oc

Un territoire de 135 hectares



Un projet de mobilités et de renouvellement urbain

C'EST UN **GRAND PROJET**...

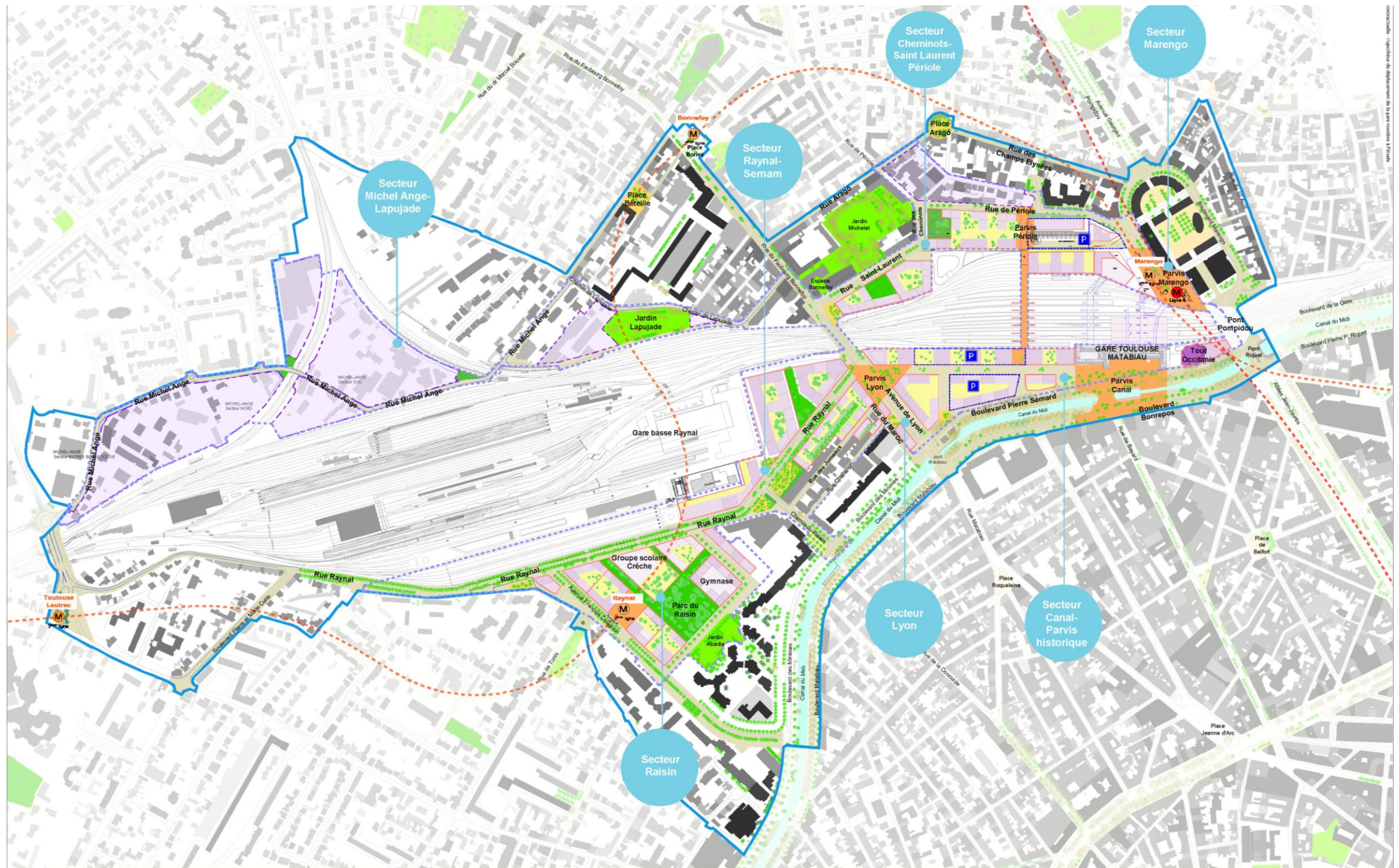


Pour moderniser et agrandir
la gare de Toulouse-Matabiau,
au bénéfice de tous les voyageurs



Pour intégrer la gare de Toulouse-Matabiau
et les quartiers environnants dans
un centre-ville étendu, et ainsi, renforcer
la qualité de vie de tous les habitants

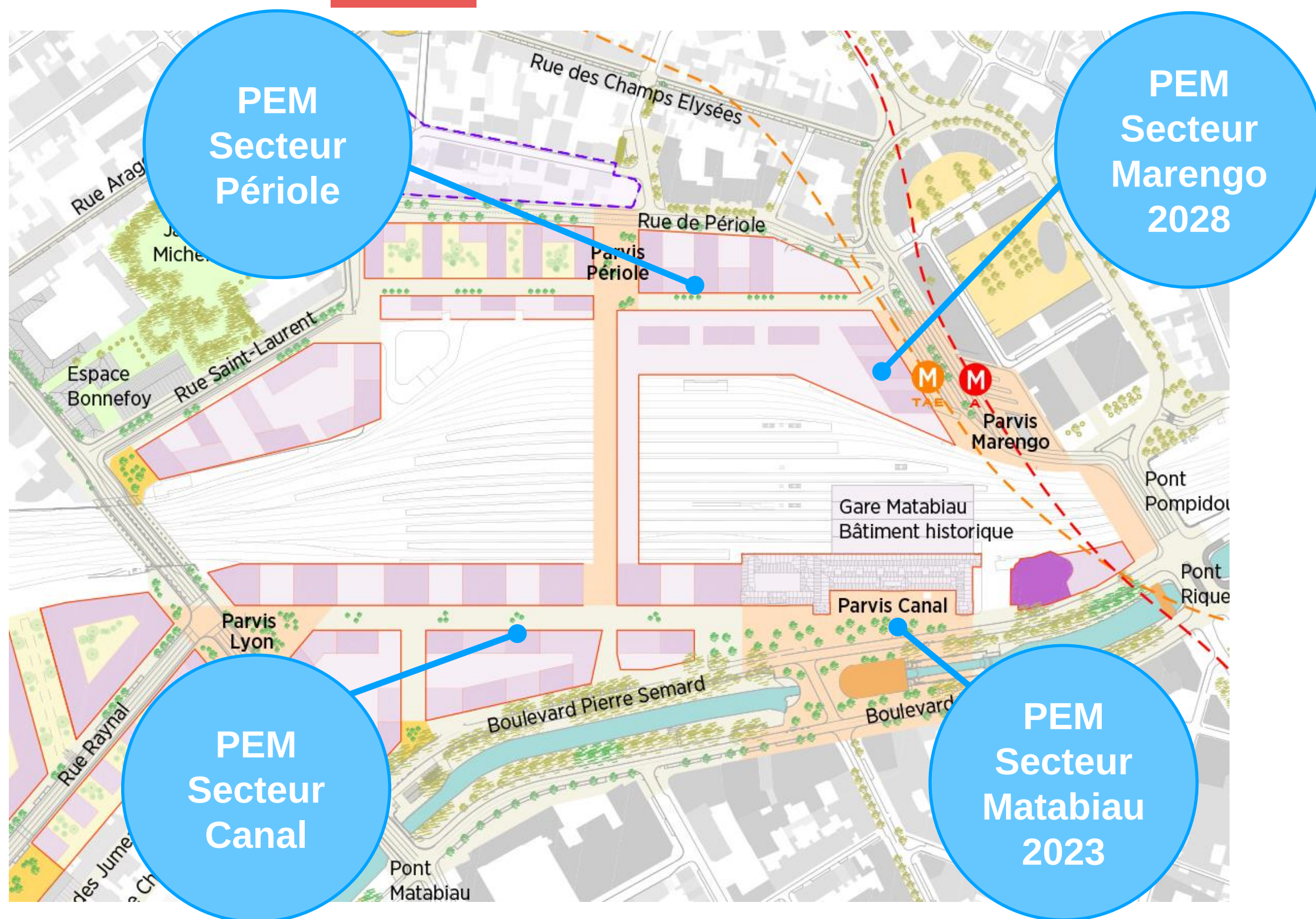
1 plan guide / 7 quartiers



Une gare avec plusieurs faces urbaines



Pôle d'Echanges Multimodal *4 faces / 4 phases*



Parvis de la gare



Avant



Après

Opération

toulouse
métropole

europolia
spla . toulouse métropole



Avant



Opération

Maison éclusière Matabiau



Avant



Après

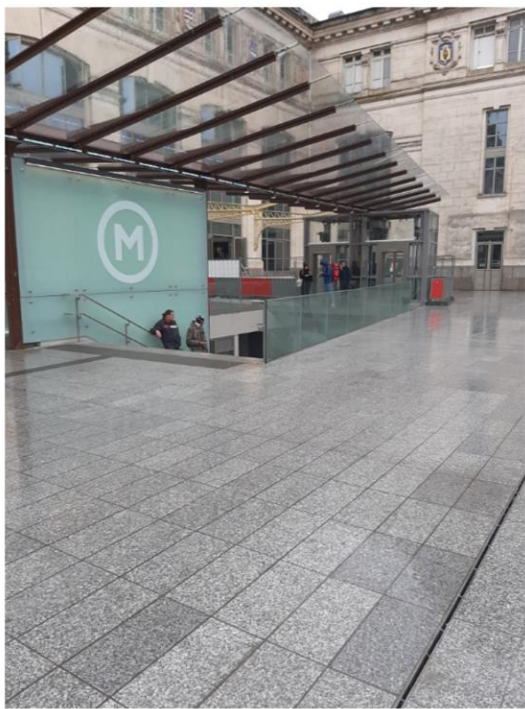
Ouverture du site au public : été 2021

Opération

**toulouse
métropole**

europolia
spla . toulouse métropole

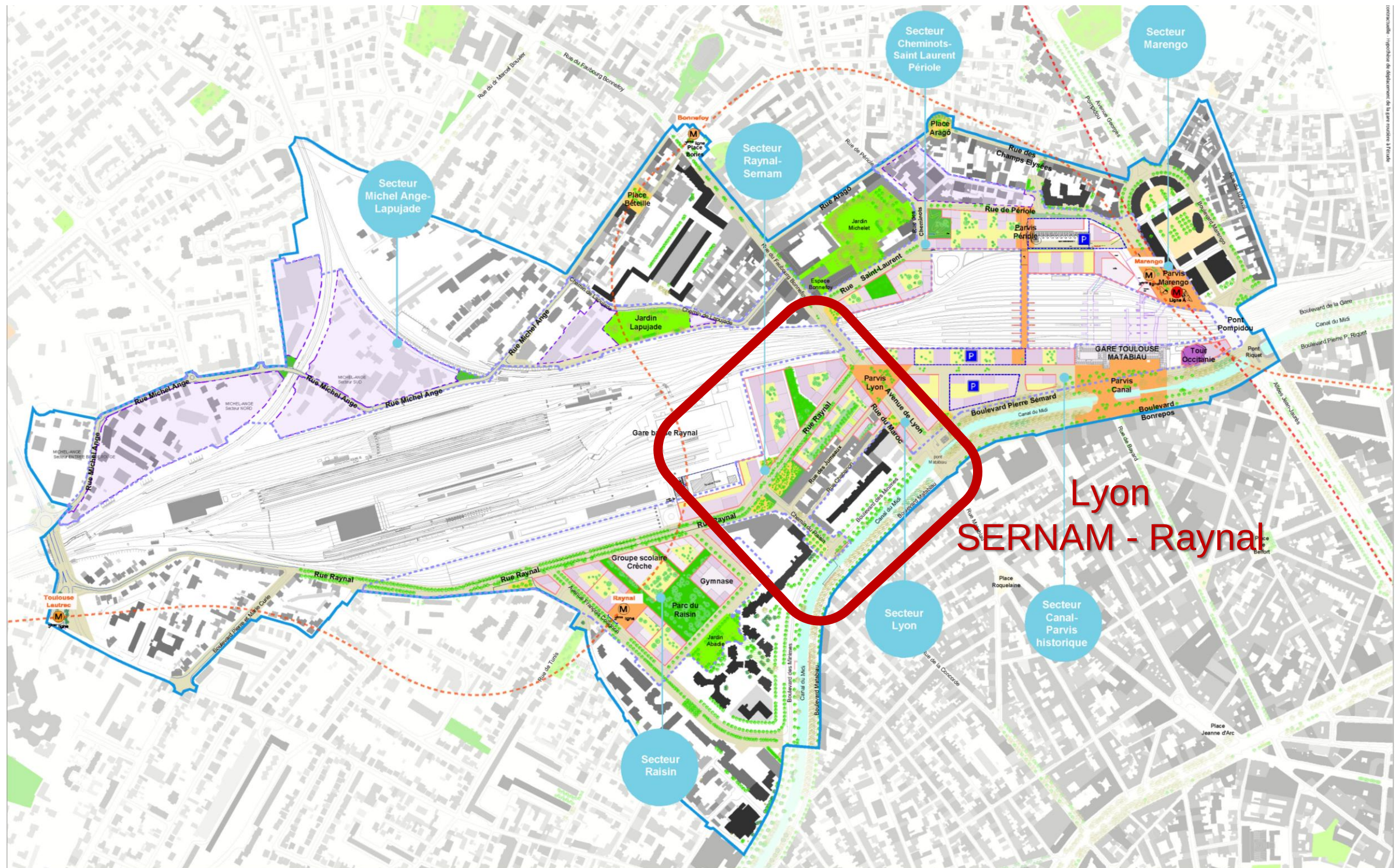
Restauration de la façade, nouvelle émergence métro et accessibilité du souterrain métro



Opération

Réalisation 2018-2020

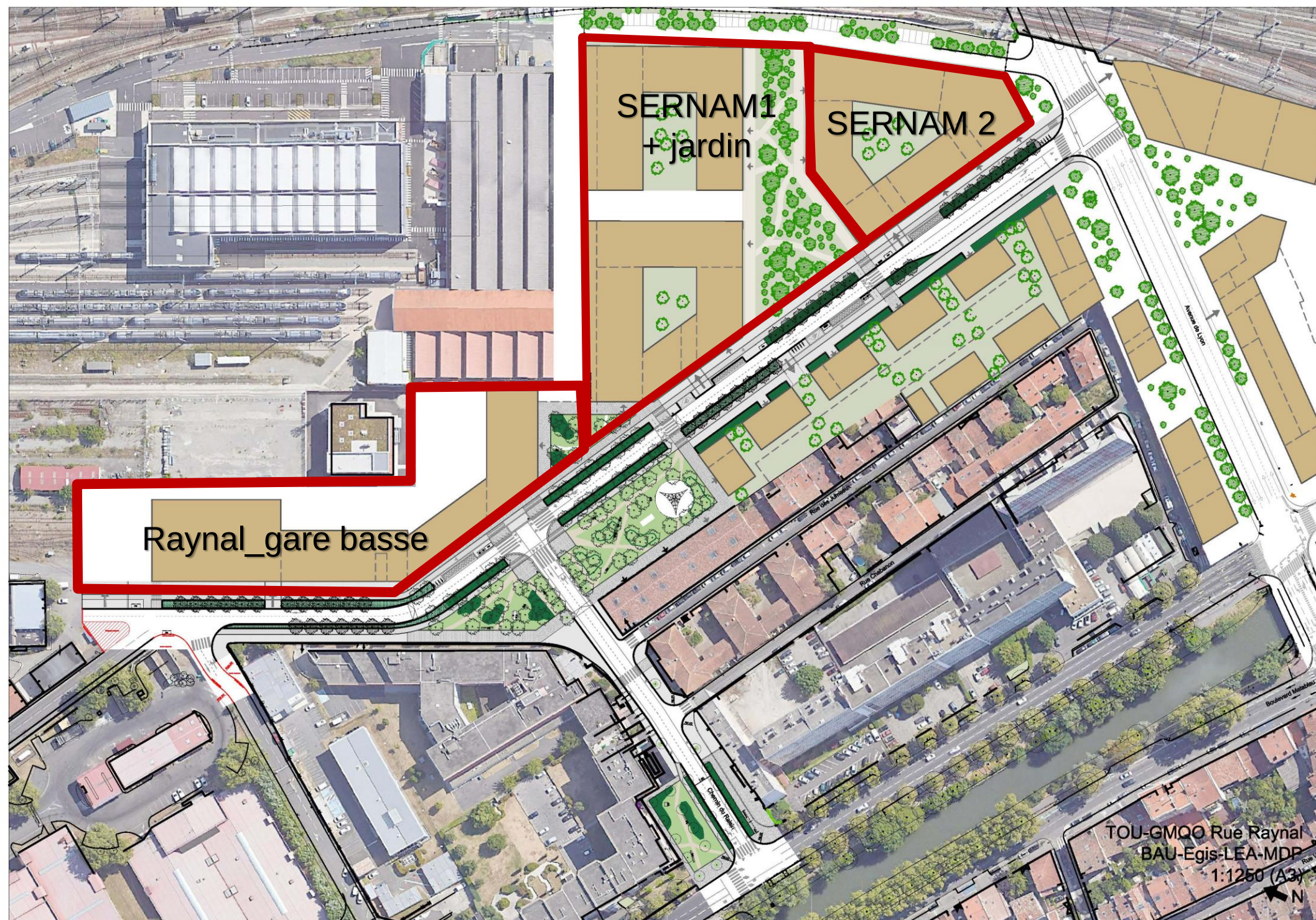
Secteur Lyon – SERNAM - Raynal



Un secteur ferroviaire



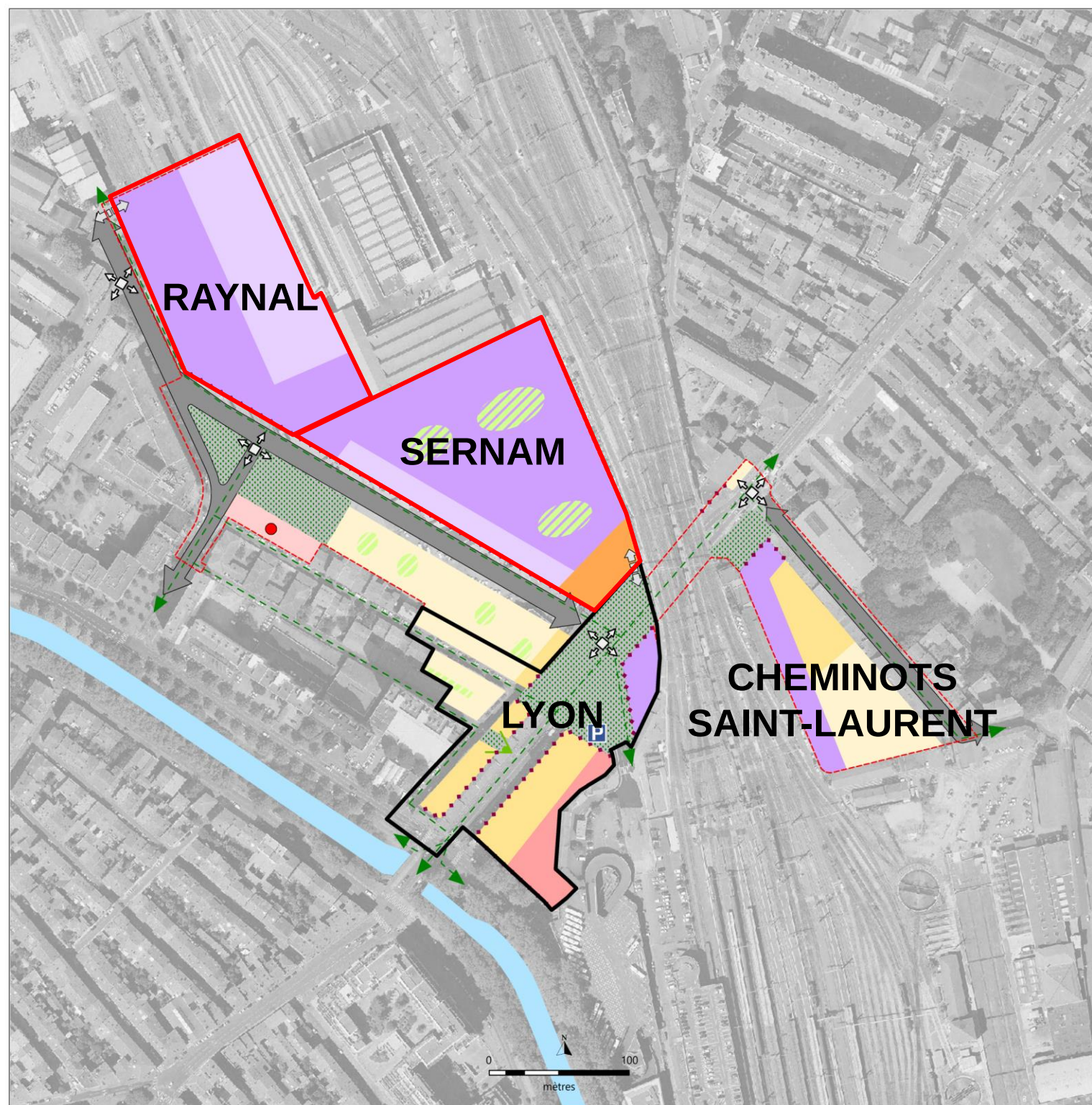
Un aménagement en 3 phases



De nouveaux espaces verts de pleine terre



Un cadre de mise en œuvre : OAP Lyon / Saint-Laurent



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

Périmètre de l'OAP

MIXITÉ 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) 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 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
- P Parking
- Accès
- Carrefour

3 | Le projet Raynal Gare Basse Par Espaces Ferroviaires

Les enjeux de l'opération Raynal Gare Basse



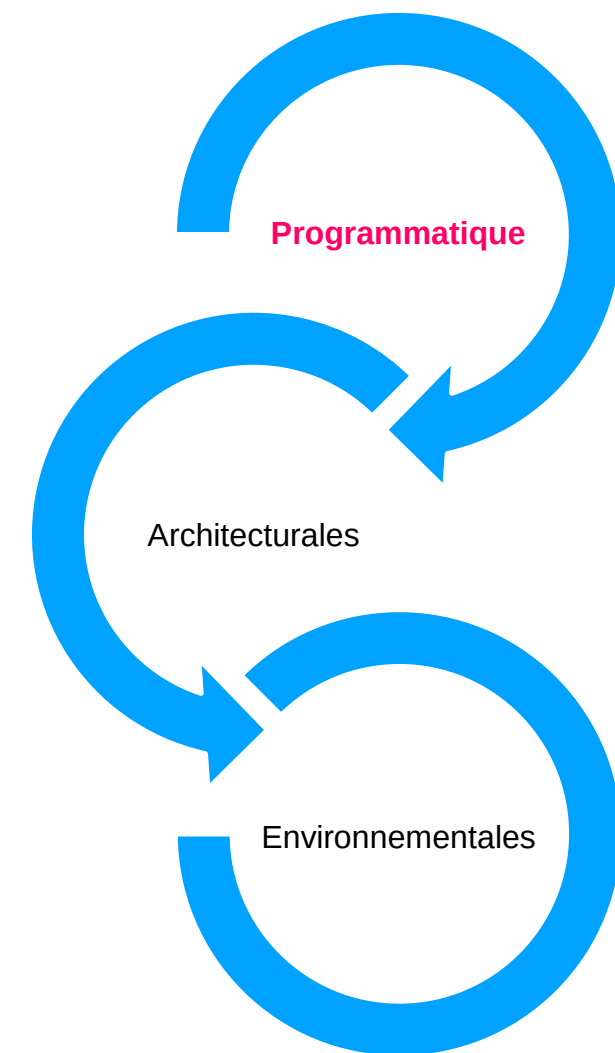
- Première opération de la ZAC Grand Matabiau, quais d'Oc
- Première opération en région sous Maitrise d'Ouvrage Espaces Ferroviaires (SAS 37 chemin du Raisin Toulouse)
- Proximité infrastructures :
 - Ferroviaires (PGRA = poste à grand rayon d'action gérant l'ensemble des aiguillages de la région Occitanie),
 - Passage de la future 3^{ème} ligne de métro sous l'immeuble,
 - Interaction et coordination avec la réalisation de la future rue Raynal et la place jardinée des magasins généraux,
- Enjeu calendaire : offrir un immeuble neuf de qualité en réponse à la rareté de l'offre tertiaire de centre-ville,
- Ambitions environnementales et architecturales élevées.

Programmatique :

- Immeuble de bureau
- Code du travail
- 13 000 m² SDP
- ~260 places de stationnement autos (1 place / 50 m² SDP)
- 410 m² de stationnement vélos + aménagements spécifiques
- Flexibilité et divisibilité des espaces
- Confort des utilisateurs (espaces extérieurs, gestion des flux, services...)
- Pérennité des matériaux (cycle de vie)
- Animation du socle = intégration dans la ville

Mode de dévolution :

- Conception-Construction

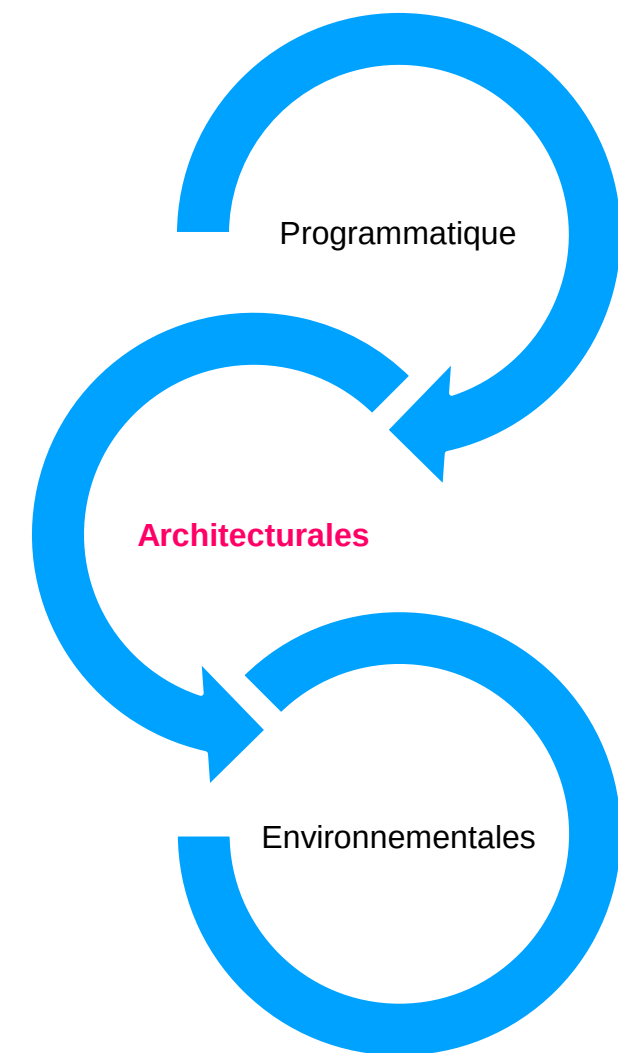


Attentes architecturales :

- Sobre, élégante et contemporaine
- Dans le respect des préconisations de l'architecte urbaniste de la ZAC
- Traitement homogène de l'ensemble des fonctionnalités de l'immeuble (bureaux, option RIE, parkings, ...)
- Intégration d'espaces extérieurs généreux et qualitatifs en dialogue avec le futur aménagement de la place jardinée des Magasins généraux

Autres :

- Conception : full BIM / CIM
- Chantier à faible nuisances
- Economie circulaire / réemploi

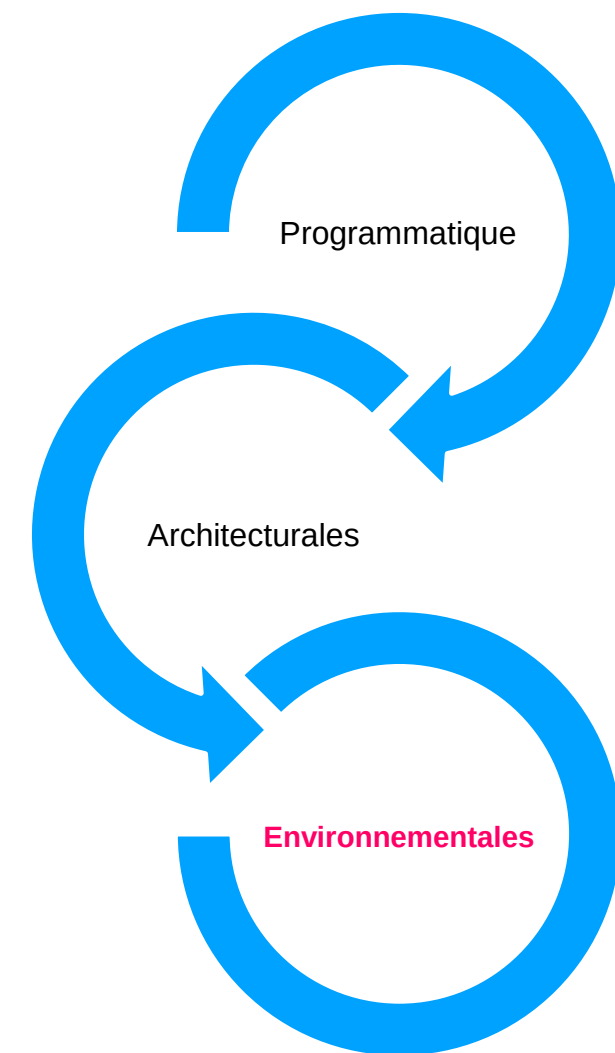


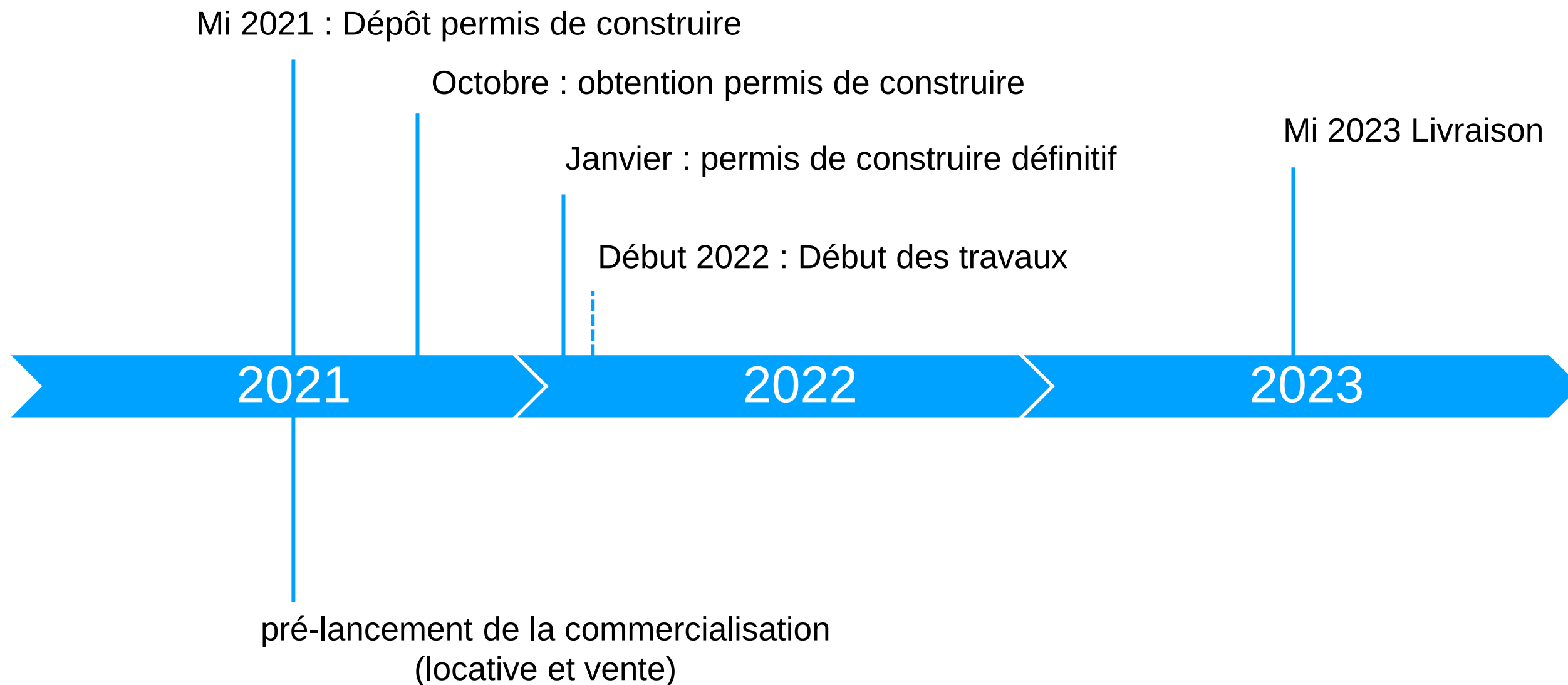
Ambitions environnementales :

- Certification HQE Bâtiments durables niveau Très bon
- Certification BREEAM niveau Very Good
- 30% d'énergie renouvelable dans le mix énergétique de l'opération
- Label E+C- niveau E2C1 essentiel à la livraison de l'opération évolutif en E3C1 après raccordement au futur réseau de chaleur de la ville
- Options :
 - Biodiversity
 - Ready to Service (R2S)

Autres :

- Evolution de l'offre de parking : réversibilité / démontabilité





4 | Présentation du projet lauréat

Par GA et l'agence François Leclercq



Un groupement complémentaire



Sébastien Matty
GA Smart Building



François Leclercq
Leclercq Associés





Un acteur engagé spécialisé en immobilier d'entreprise

- Imaginer l'immobilier de demain: Durable et Responsable

#weBuildforLife

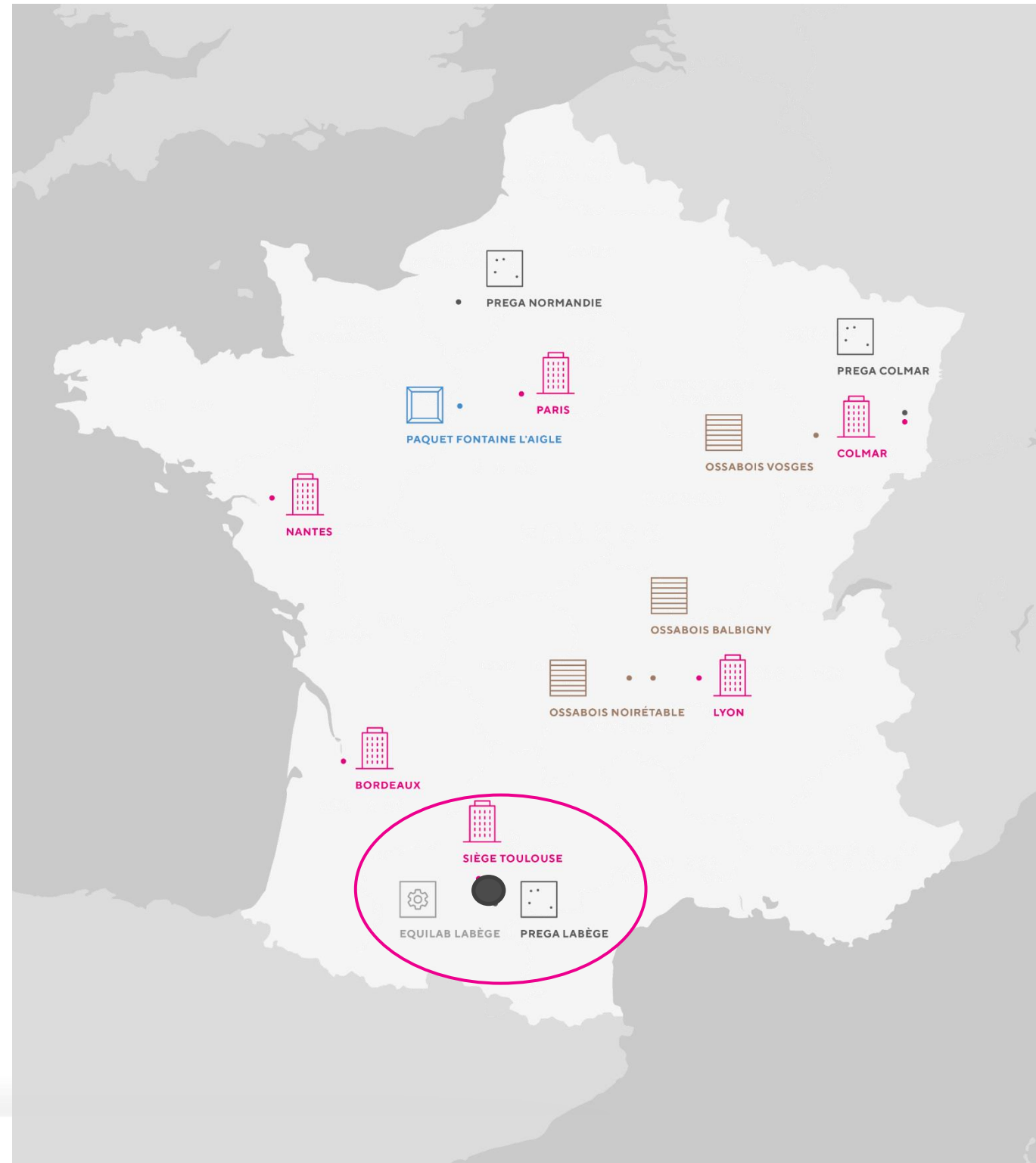
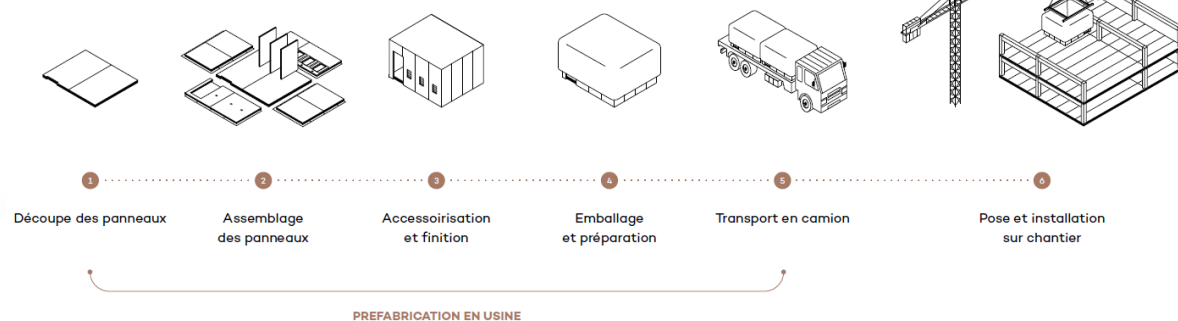
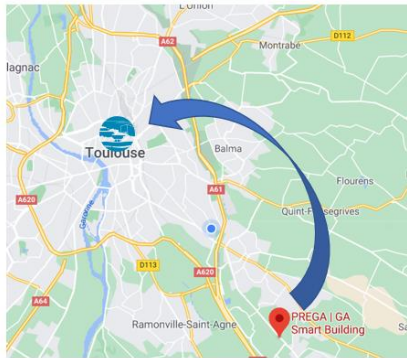


Une entreprise engagée sur le territoire toulousain

- Plus de 400 salariés à Toulouse et à Labège

Un modèle de construction Hors site

- Qualité de réalisation
- Forte réduction des nuisances chantiers
- Gain de temps sur les délais de construction

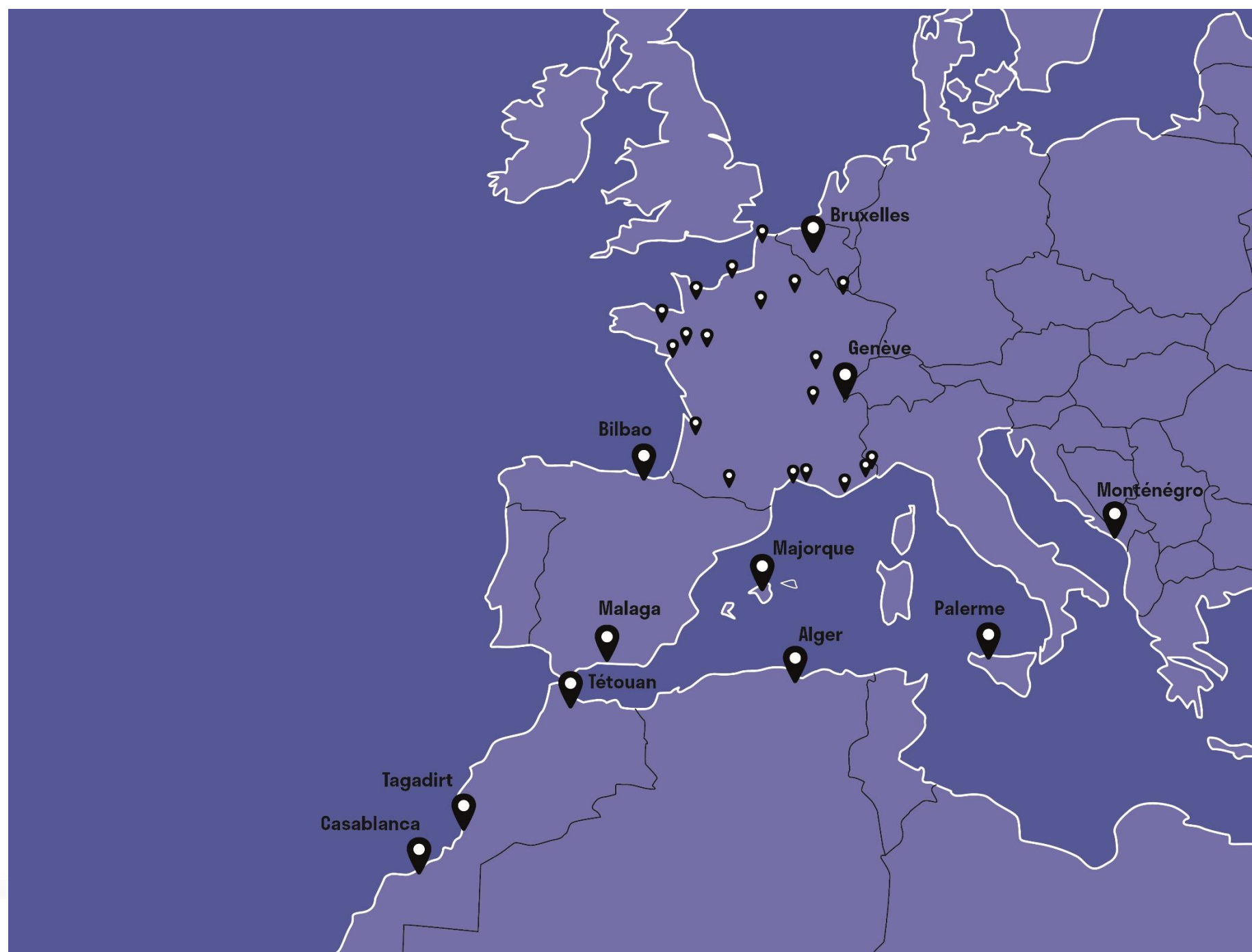


Présentation LECLERCQ ASSOCIES



Depuis plus de 30 ans, Leclercq Associés développe une approche transversale qui réunit architecture, urbanisme et paysage.





Luminem.

Bureaux neufs à Bobigny, France.

Projet en copromotion avec BNP Paribas Real Estate, comprenant 18 000 m² de bureaux, parking en sous sol, un RIE et une cafétéria, ainsi qu'un espace de conférence de 300 places.

34

Premier édifice du nouveau quartier mixte en cœur de ville

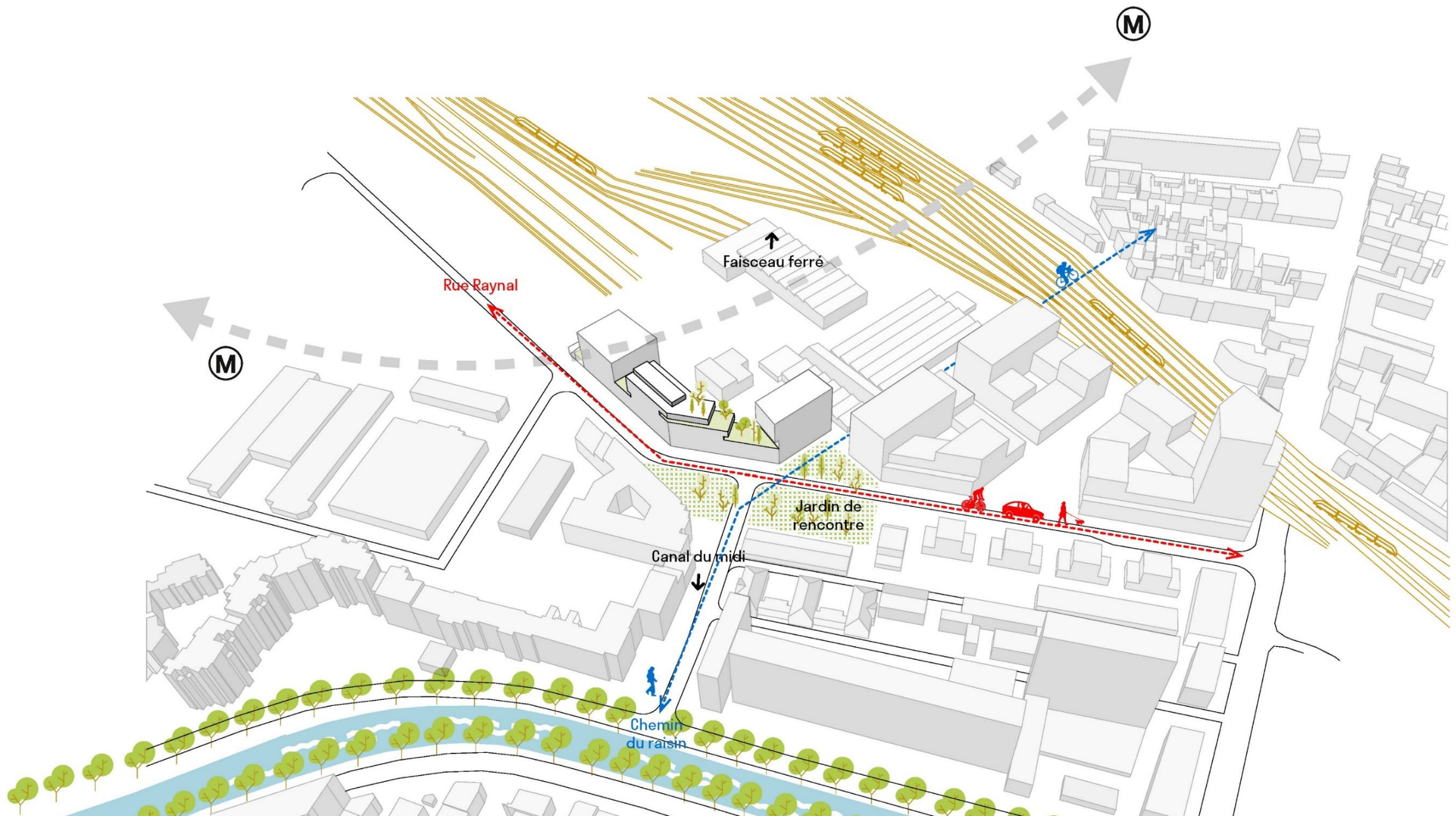
- Nouvelle offre de bureau en centre-ville
- Secteur remarquable- redonner de la valeur et de la qualité urbaine
- Identité contemporaine et locale
- Construction exemplaire, élégante, économe et performante
- Favoriser la place du végétal en milieu urbain



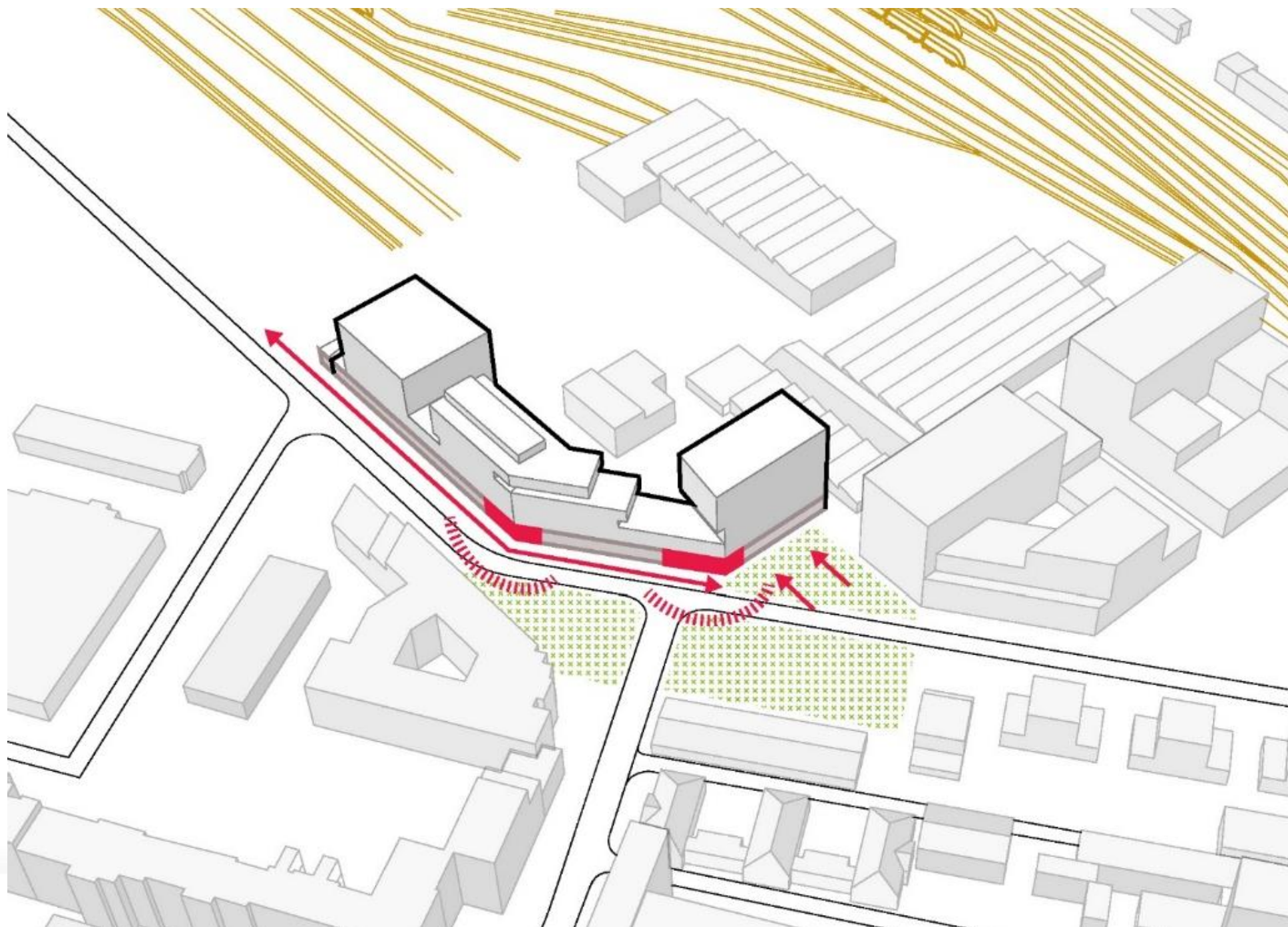
Toulouse Raynal Gare Basse

GA Smart Building © 2021

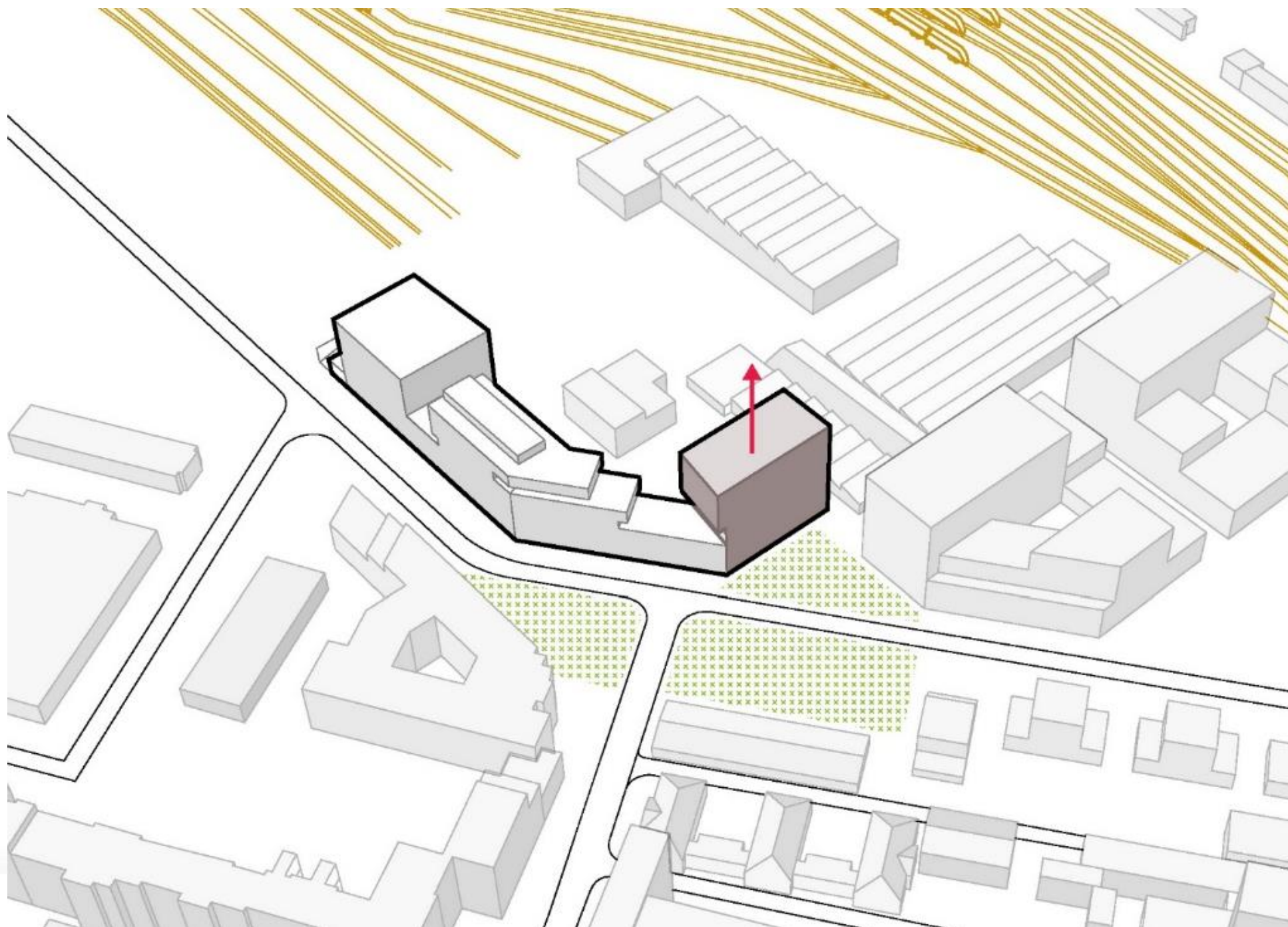




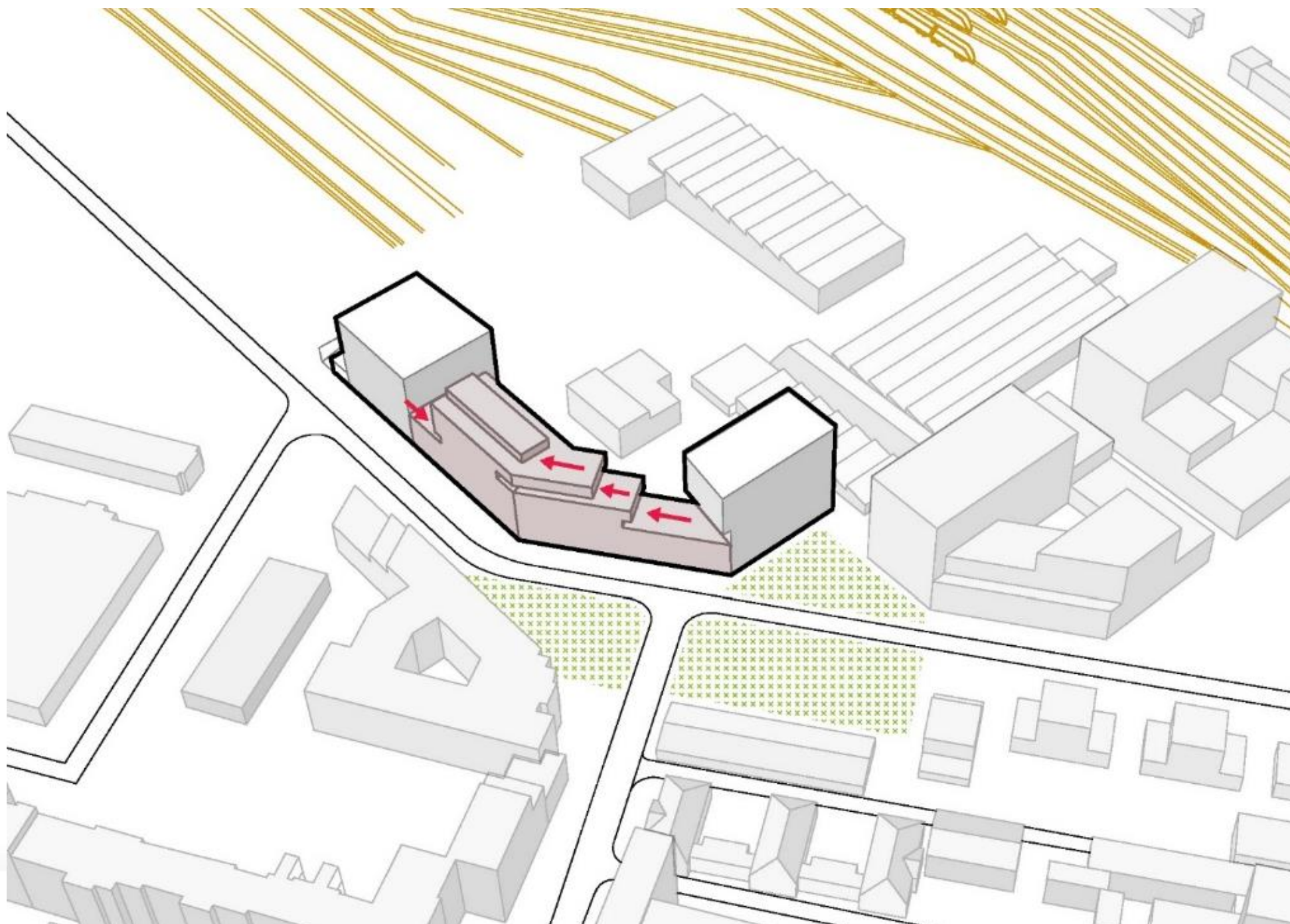
Volumétrie – Le Socle



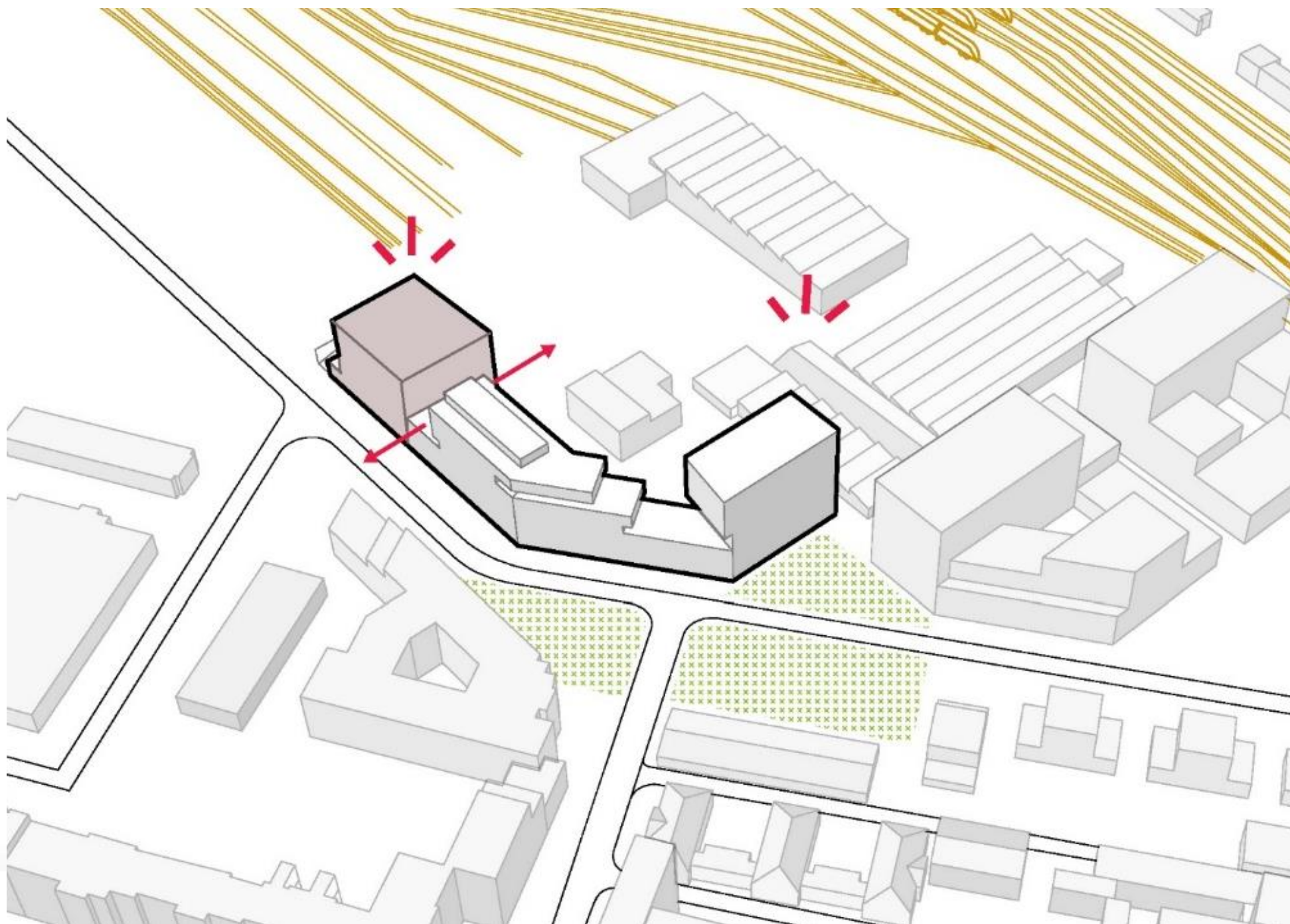
Volumétrie – Le carré



Volumétrie – Le gradin

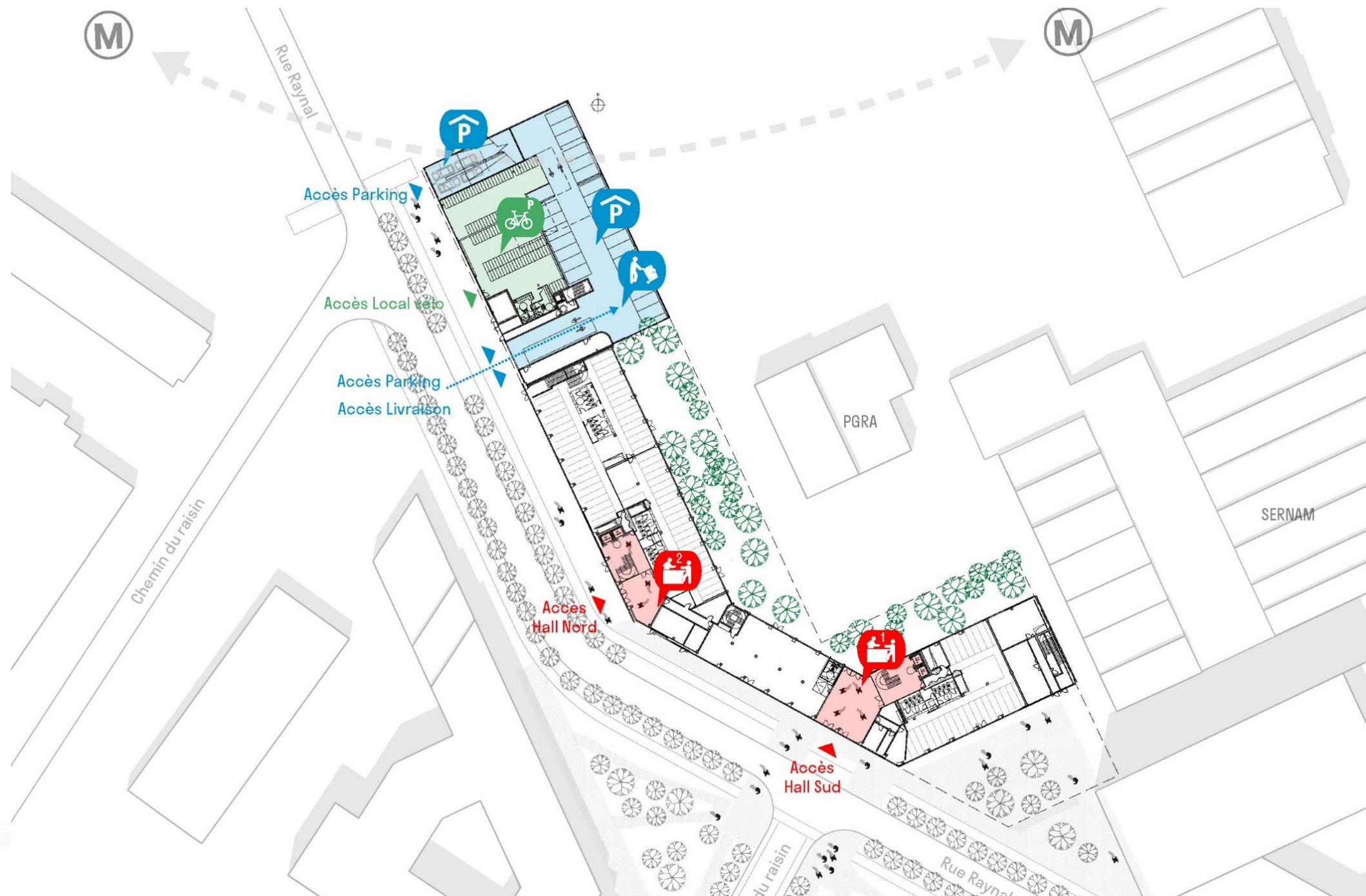


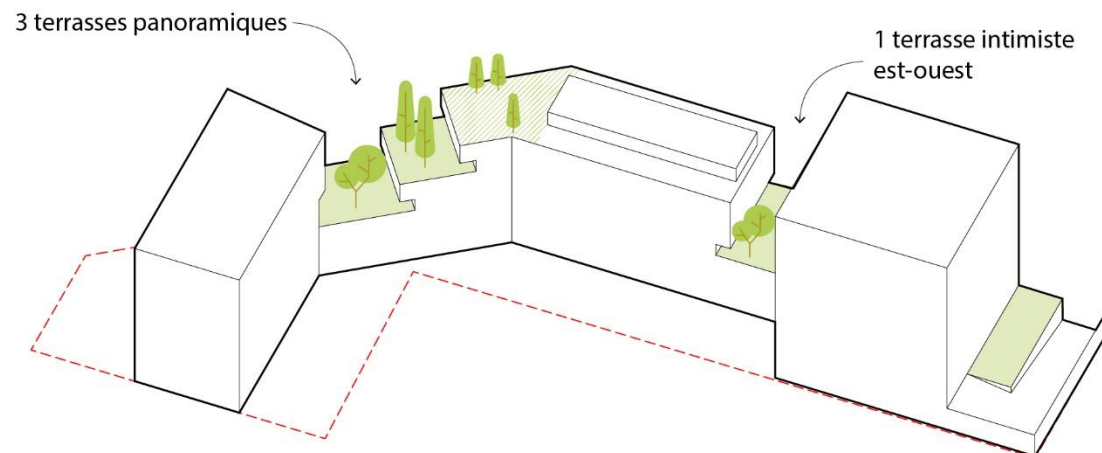
Volumétrie – Le parking



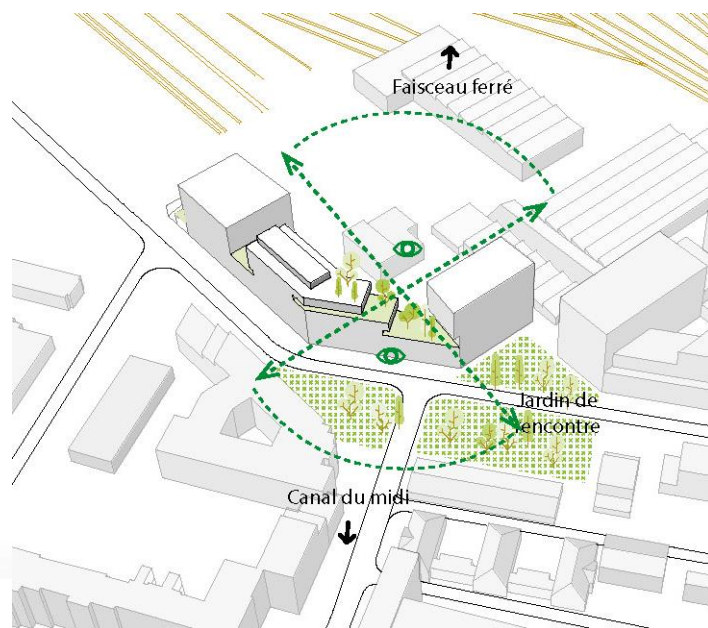
Organisation fonctionnelle

Les accès





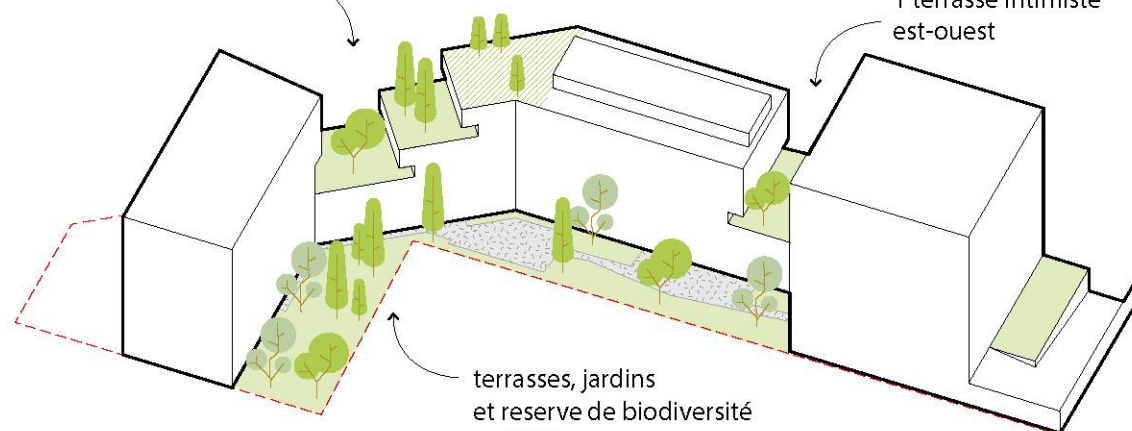
Emprises des terrasses 820m²



Emprise Terrasses: 820m²
Espaces végétalisés : environ 380m²

3 terrasses panoramiques

1 terrasse intimiste est-ouest



terrasses, jardins
et reserve de biodiversité
au RDC

Emprise Jardin: 1240m²
Espaces pleine terre: environ 800m²



Vue Chemin du raisin aujourd'hui







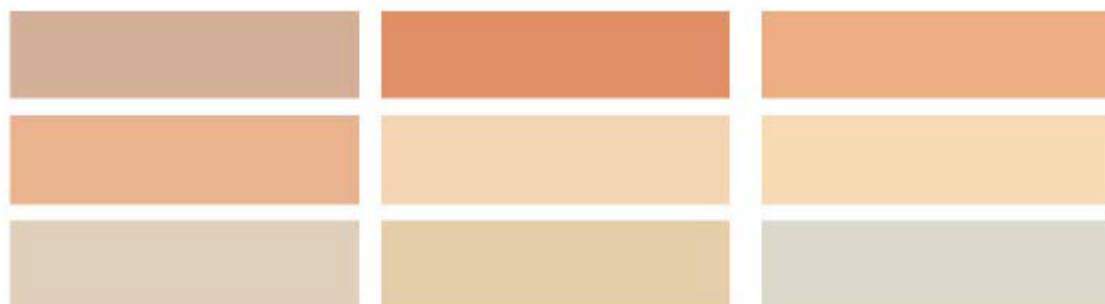


Un socle animé, hybride et généreux



Ambiance architecturale de Toulouse centre ville élargi

- Une couleur de brique par bâtiment
- Une palette colorimétrique de tons clairs et chauds



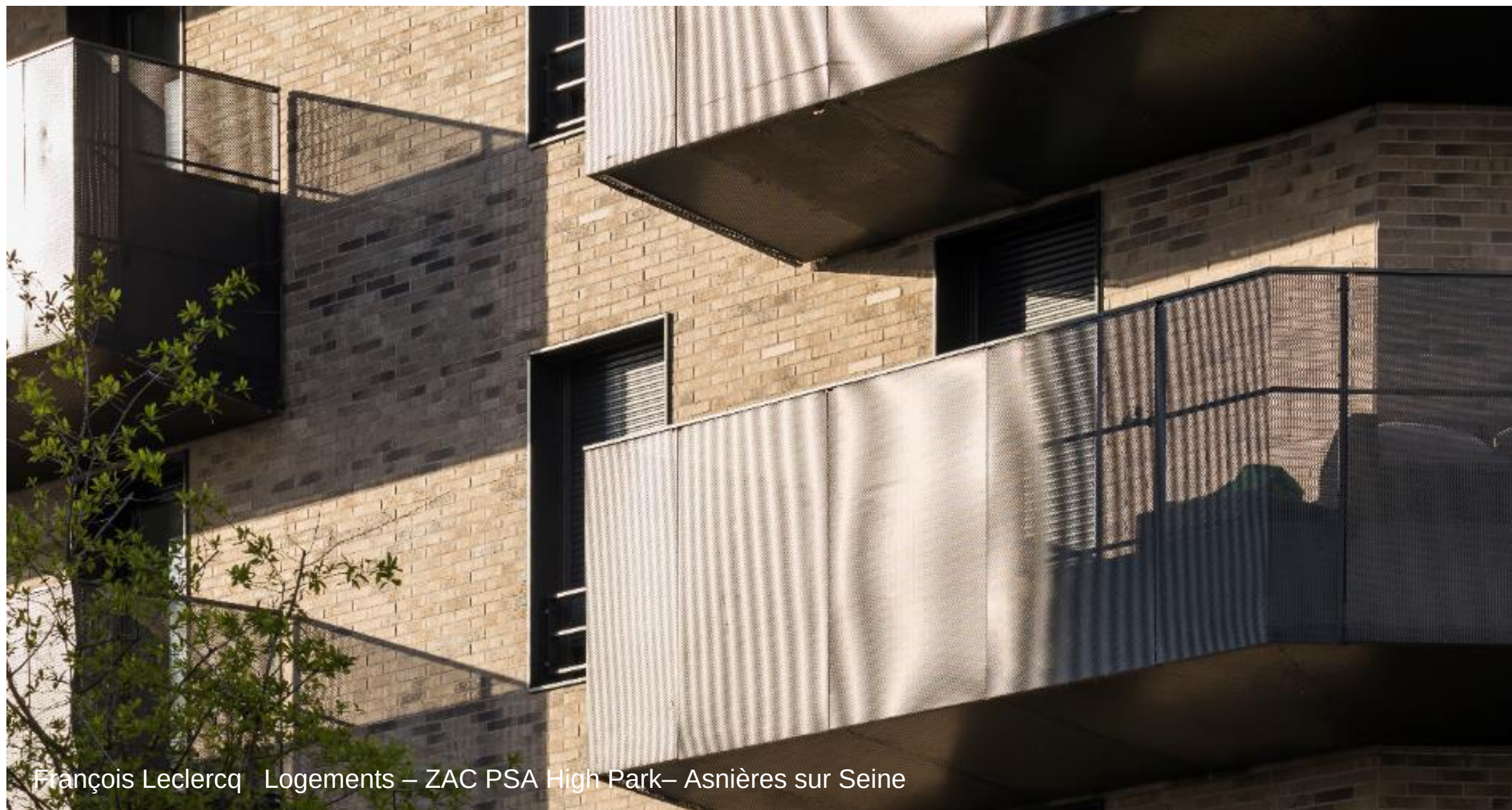
Palette générale de couleur dominante de façade



Traitement des façades

- Terre cuite en façade
- Châssis aluminium thermolaqué
- Cadre aluminium anodisé





François Leclercq Logements – ZAC PSA High Park– Asnières sur Seine

5

Echanges avec la salle

