

# Toulouse SE TRANSFORME AVEC VOUS

Le centre-ville s'étend  
pour vivre + grand

Projet de  
Zone d'Aménagement Concerté  
Toulouse EuroSudOuest

**DOSSIER DE  
CONCERTATION**

du 30 janvier  
au 29 mars 2018



© Les Yeux Carrés - Parvis Lyon - Image non contractuelle



## SOMMAIRE

<b>→ Comprendre le projet urbain Toulouse EuroSudOuest</b>	<b>p. 10</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ZAC: un outil pour concrétiser le projet urbain</li> <li>• Les fondamentaux du projet urbain</li> <li>• La concertation, une étape clé pour la création d'une ZAC</li> </ul>	
<b>→ Découvrir la ZAC Toulouse EuroSudOuest</b>	<b>p. 16</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La ZAC: l'essentiel</li> <li>• Les grands principes d'aménagement de la ZAC</li> </ul>	
<b>→ Visite guidée des 6 secteurs de la ZAC Toulouse EuroSudOuest</b>	<b>p. 37</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marengo</li> <li>• Canal</li> <li>• Périole</li> <li>• Lyon</li> <li>• Raynal-Raisin</li> <li>• Michel Ange - Lapujade</li> </ul>	
<b>→ Participer à la concertation</b>	<b>p. 50</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobilité et urbanisme: deux concertations menées conjointement</li> <li>• La concertation en pratique</li> </ul>	
<b>→ Annexes</b>	<b>p. 53</b>





# 1 MINUTE POUR COMPRENDRE LE PROJET QUI VA TRANSFORMER LE CŒUR DE LA MÉTROPOLE!

TOULOUSE EUROSUDOUEST, C'EST UN **GRAND PROJET**...

**DE MOBILITÉ**

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

**URBAIN**

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

2 ambitions complémentaires traduites dans 1 **PLAN GUIDE URBAIN** ...

**TOUS IMPLIQUÉS!**  
Un projet partenarial qui réunit l'État, SNCF, la Région Occitanie, le Département de la Haute-Garonne, Tisséo Collectivités et Toulouse Métropole

... qui améliore notre cœur de métropole et notre mobilité de demain!



Aujourd'hui, Toulouse EuroSudOuest travaille déjà à l'embellissement de votre cadre de vie ...

Nouvelle dépose-minute, nouveau parvis, une gare renovée!



... et prépare l'avenir avec vous!

**Janvier - Mars 2018** 2 concertations pour pousser + loin nos ambitions à l'horizon 2030!

**Pour construire une gare multimodale:**

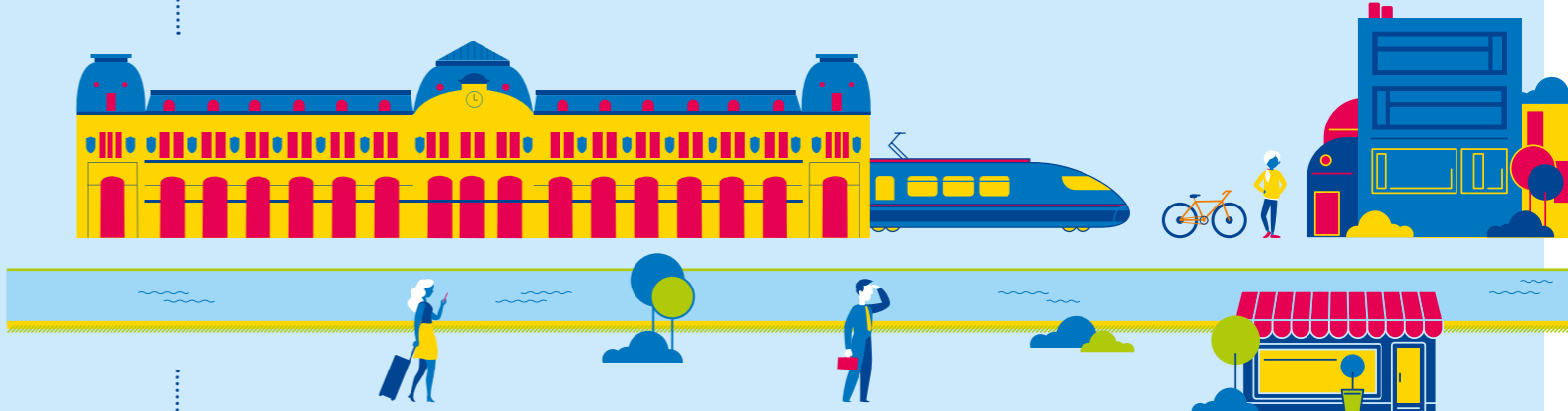
- + grande
- + connectée
- + ouverte sur la ville
- = 1 Pôle d'Échanges Multimodal (PEM)

Pour en savoir + consultez le dossier de concertation PEM

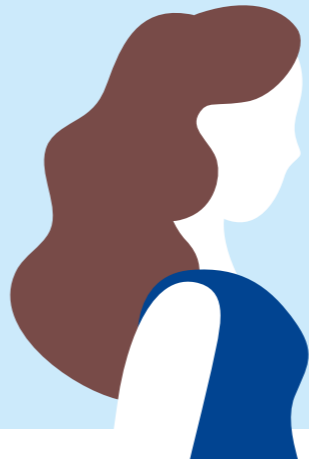
**Pour construire un cœur de métropole:**

- + agréable
- + équipé
- + attractif
- = 1 Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Pour en savoir + tournez la page!

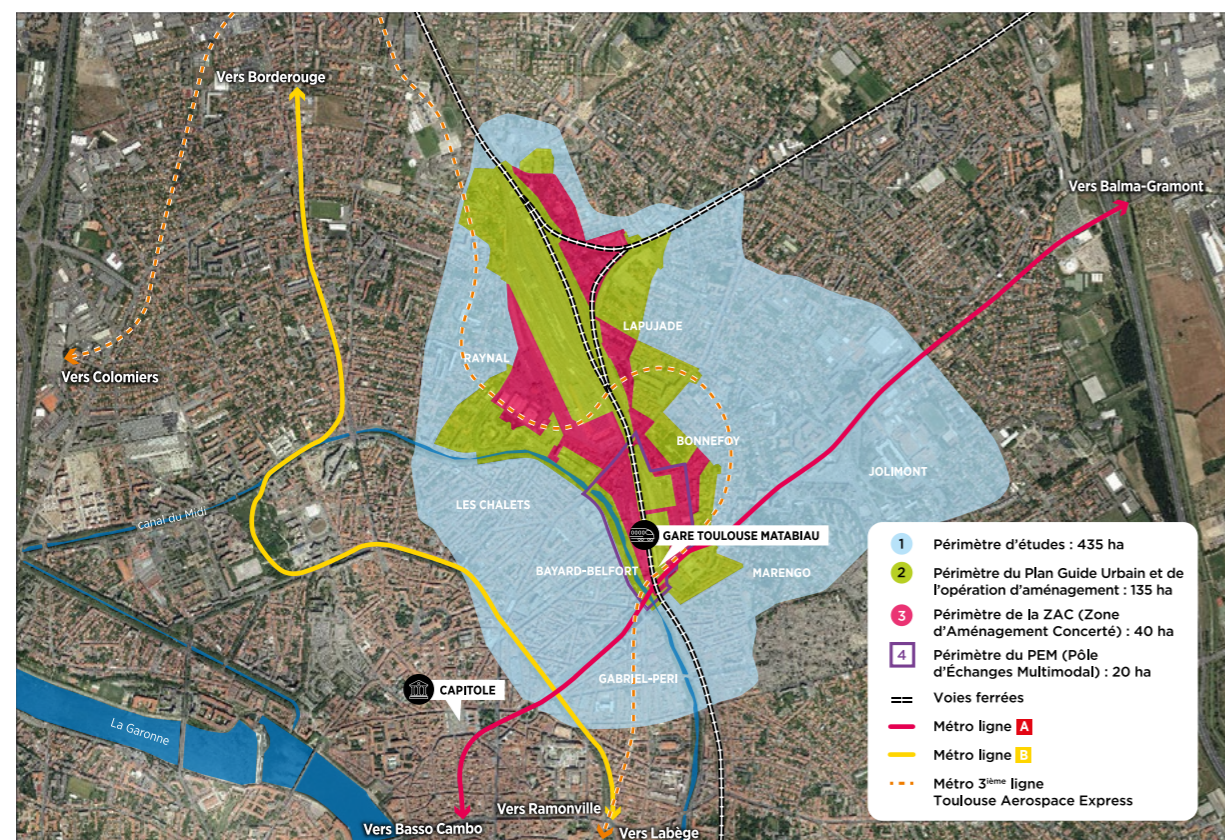
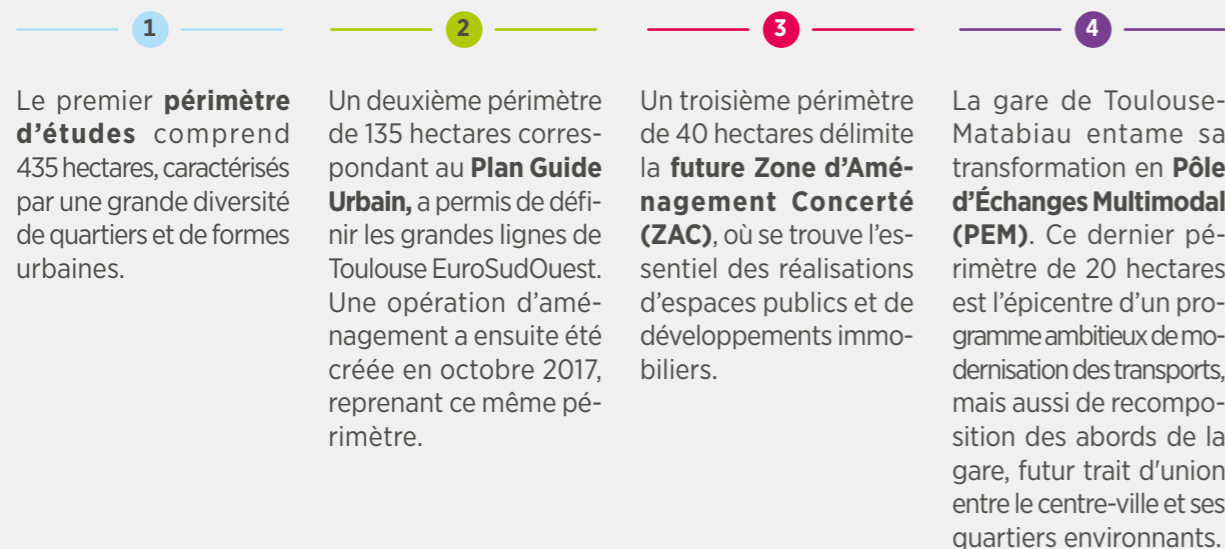


**DU 30 JANVIER AU 29 MARS 2018:** PARTICIPEZ AUX CONCERTATIONS ET CONTRIBUEZ À UN GRAND PROJET POUR VOTRE CADRE DE VIE ET VOTRE MOBILITÉ!

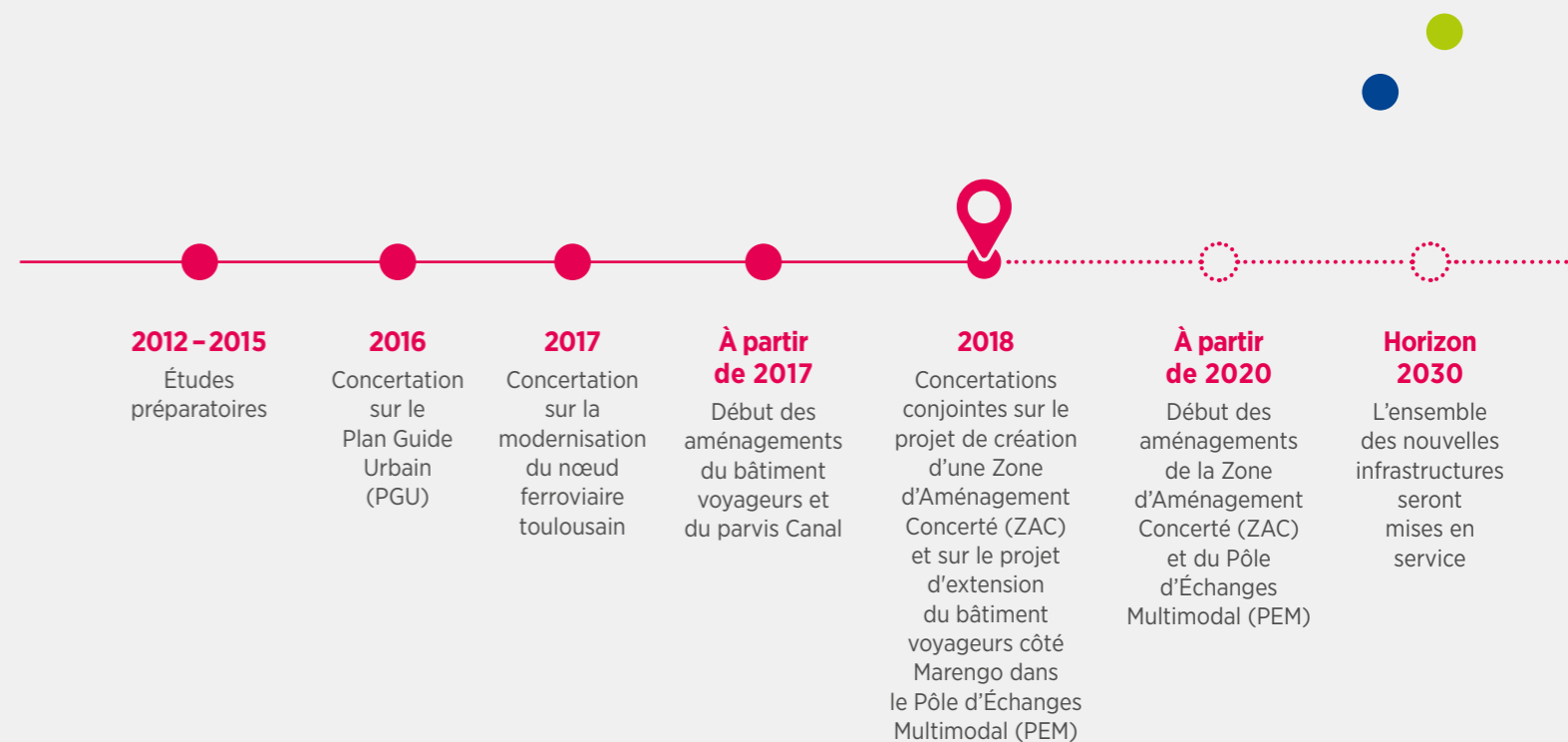


## Les échelles de Toulouse EuroSudOuest

Les études conduites depuis 2010 ont d'abord porté sur un large territoire afin d'imaginer une organisation et une programmation de Toulouse EuroSudOuest en lien avec les autres grands pôles de la métropole. Dans un second temps, les réflexions se sont concentrées sur des périmètres toujours plus précis, à mesure de l'avancement du projet.



## Les étapes de Toulouse EuroSudOuest

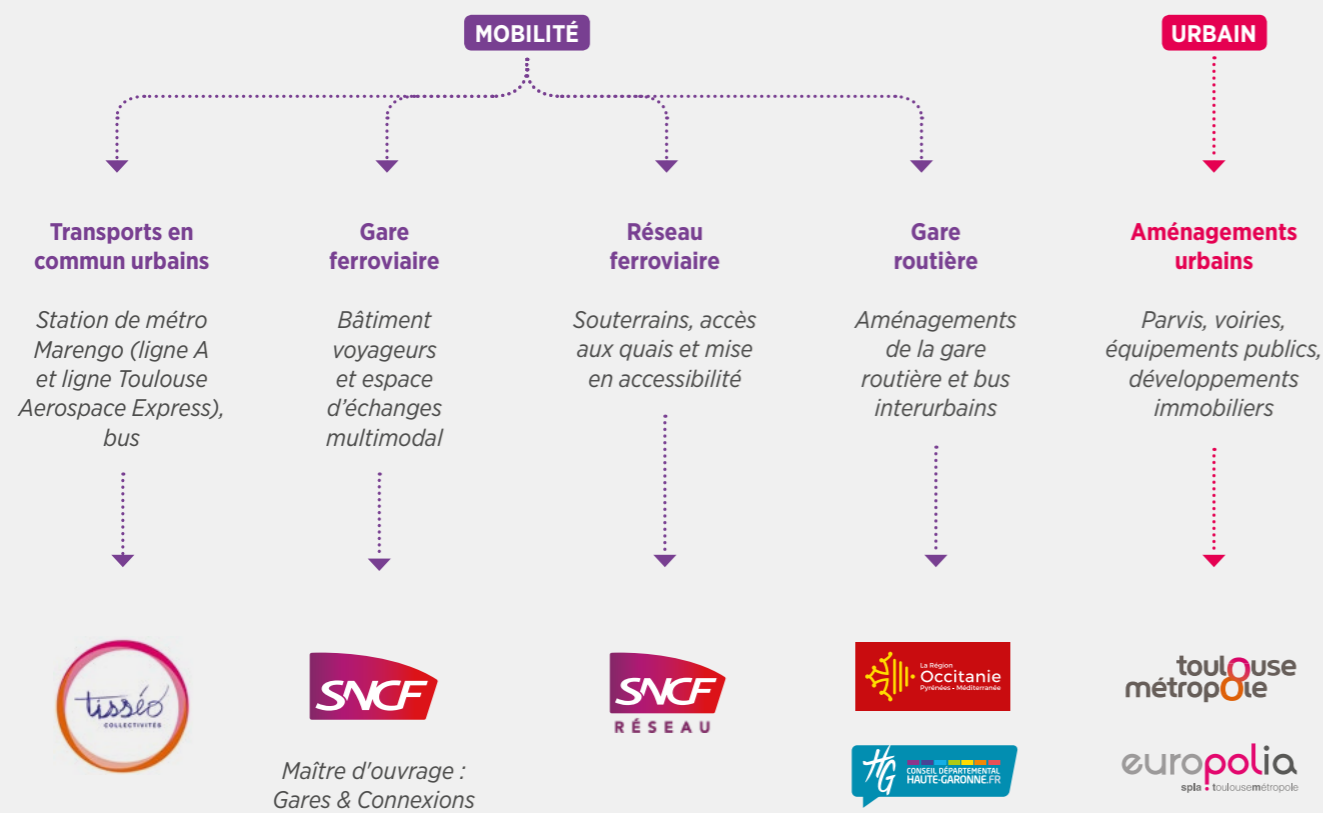




## Toulouse EuroSudOuest:

30 secondes pour comprendre  
le partenariat et le rôle de chacun!

Depuis 2009, le partenariat Toulouse EuroSudOuest réunit l'ensemble des acteurs institutionnels impliqués dans le développement du territoire. L'État, SNCF, la Région Occitanie, le Département de la Haute-Garonne, Tisséo Collectivités et Toulouse Métropole poursuivront ce partenariat dans le cadre d'un Projet d'Intérêt Majeur (PIM) qui sera signé en 2019. Le PIM fournira un cadre juridique et opérationnel adapté au pilotage de Toulouse EuroSudOuest.



## C'est d'actu!

→ Deux concertations pour imaginer  
Toulouse EuroSudOuest à l'horizon 2030

Du 30 janvier au 29 mars 2018, deux concertations sont organisées conjointement par Europolia, pour le compte de Toulouse Métropole, et SNCF Gares & Connexions. Elles portent sur la création de nouveaux aménagements et d'équipements au sein de la gare et des quartiers environnants, conçus dans le cadre de Toulouse EuroSudOuest. Ces concertations sont l'opportunité de présenter et de partager les projets de transport et d'urbanisme qui seront développés à l'horizon 2030!

→ Lancement des premiers chantiers

Toulouse EuroSudOuest, c'est déjà du concret, avec les premiers chantiers lancés dès 2017. Ces premiers travaux, qui s'échelonneront jusqu'en 2020, portent sur l'amélioration des accès à la gare de Toulouse-Matabiau et l'embellissement des espaces publics existants :

- une nouvelle dépose-minute et une nouvelle entrée depuis l'avenue de Lyon, accessible aux piétons et aux personnes à mobilité réduite (PMR), sont déjà en service ;
- la valorisation des berges du canal du Midi, l'aménagement des boulevards Bonrepos et Pierre Sémard et du parvis Canal sont en cours.

D'ici 2020, la façade de la gare historique sera mise en valeur et les accès au métro seront considérablement améliorés. Devant la gare, le parvis historique, situé côté canal, prendra la forme d'un grand espace apaisé et ouvert sur le centre-ville. Adapté aux circulations douces, il sera accessible à tous.

**Ces premières opérations portent sur l'embellissement des espaces publics existants, elles ne sont donc pas concernées par les concertations mais préfigurent déjà ce que seront les quartiers demain!**

↓ Vue sur le parvis Canal en 2020



# COMPRENDRE LE PROJET URBAIN TOULOUSE EUROSUDOUEST

La transformation de la gare de Toulouse-Matabiau et son ouverture sur la ville représentent une opportunité unique d'aménagement urbain. En modernisant les transports et en agrandissant le centre-ville au-delà du canal du Midi, Toulouse EuroSudOuest fera de Matabiau et des quartiers environnants l'un des moteurs du dynamisme de la métropole et de la région Occitanie. Cette ambition se concrétise aujourd'hui avec le projet de création par Toulouse Métropole d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).



↓  
Vue aérienne  
sur le périmètre de  
Toulouse EuroSudOuest  
(2011)



## REPÈRES

**Maître d'ouvrage,  
aménageur,  
architecte...  
qui fait quoi ?**

Toulouse Métropole est le maître d'ouvrage du projet urbain de Toulouse EuroSudOuest. Son rôle est de définir le projet et d'en contrôler la réalisation. Europolia, la Société Publique Locale d'Aménagement de Toulouse Métropole (SPLA) qui a conduit les études urbaines, a été désignée comme aménageur. Elle dirige à ce titre la réalisation des aménagements urbains, en lien avec les partenaires publics, les professionnels de l'immobilier, les architectes, les bureaux d'études et les entreprises.

L'architecte-urbaniste Joan Busquets est le concepteur du Plan Guide Urbain de Toulouse EuroSudOuest et du projet de réaménagement des espaces publics de Toulouse Centre, qui comprend notamment la transformation en Ramblas des allées Jean Jaurès et le réaménagement de la rue de Bayard. Sa connaissance fine du territoire lui permet de proposer des projets urbains cohérents et complémentaires à l'échelle de la métropole toulousaine.

Les aménagements paysagers prévus dans le cadre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest ont été pensés par le cabinet Michel Desvigne Paysagiste.

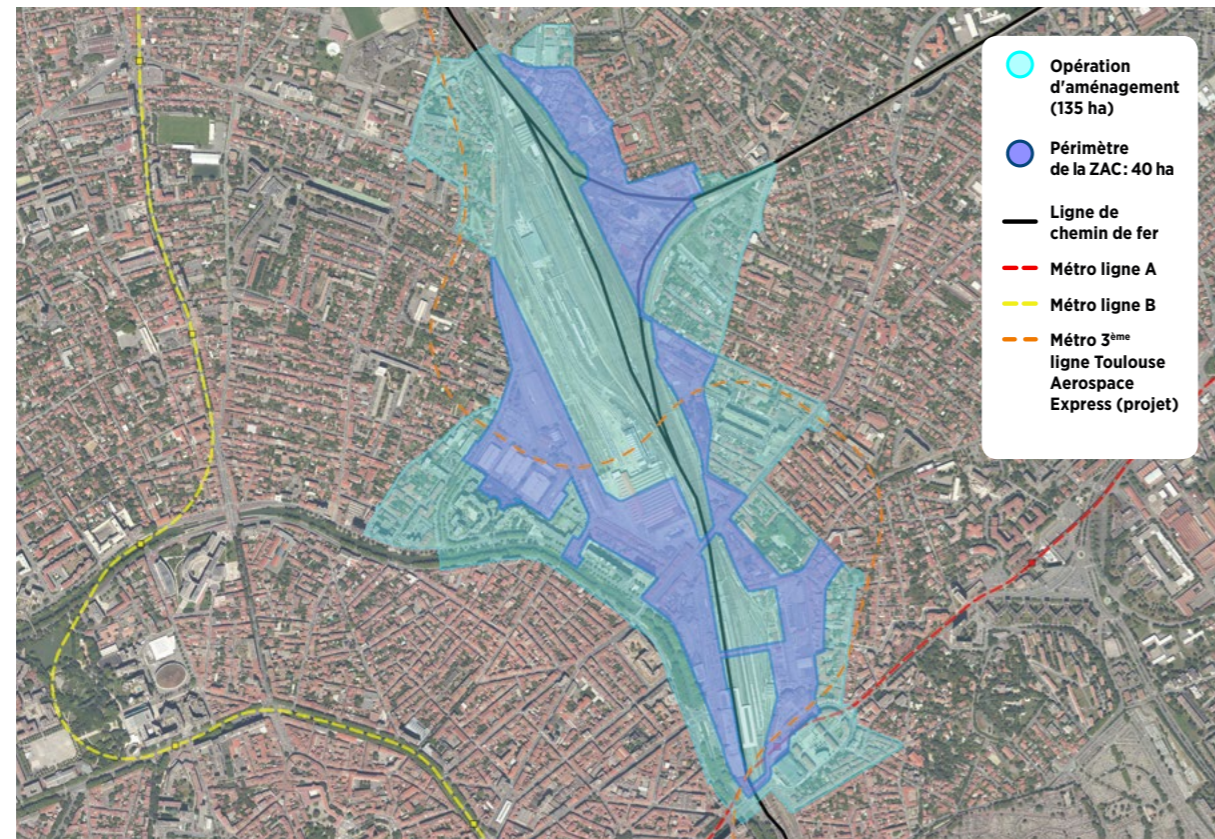
## La ZAC : un outil pour concrétiser le projet urbain

Toulouse EuroSudOuest est la traduction d'une réflexion de long terme qui associe les problématiques de l'habitat, du transport, de l'environnement, des services et du développement économique. Pour mener à bien ce projet urbain et faire de Matabiau le principal carrefour des dynamiques métropolitaines, Toulouse Métropole s'appuie sur un outil adapté : la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La ZAC permet à la collectivité de conduire des aménagements dans un périmètre donné après en avoir défini le contenu, le calendrier et les modalités de réalisation. Cet outil d'urbanisme opérationnel est le plus adapté pour assurer la maîtrise publique d'une opération aussi vaste que complexe.

Toulouse Métropole et Europolia conservent la maîtrise globale du projet et assurent la cohérence des aménagements considérés comme stratégiques. Le rôle d'Europolia est notamment de négocier, lot par lot, la forme et la qualité des futures constructions avec les porteurs de projets, en adéquation avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Ainsi, le périmètre d'implantation des constructions, la hauteur des bâtiments et les transitions vers les quartiers existants sont discutés avec le porteur du projet et son architecte.

Une ZAC n'est pas synonyme d'expropriation systématique. En effet, la collectivité a choisi de ne pas procéder à des expropriations en dehors du périmètre d'action foncière prioritaire qu'elle a défini (cf. Focus « Le périmètre d'action foncière prioritaire », p. 20). En revanche, des préemptions seront toujours possibles, au cas par cas, lors de la mise en vente d'un bien immobilier par son propriétaire. Elles seront alors exercées afin de limiter l'évolution des prix et de favoriser la mixité.

↓  
Le périmètre  
de la ZAC  
dans l'opération  
d'aménagement  
Toulouse  
EuroSudOuest



## Les fondamentaux du projet urbain

Les grandes orientations urbanistiques de Toulouse EuroSudOuest ont été définies sur la base d'un diagnostic approfondi du territoire avant d'être inscrites dans le Plan Guide Urbain. Son contenu a été partagé avec les Toulousains en 2016, dans le cadre d'une concertation dédiée.

### → Étendre le centre-ville jusqu'à Matabiau

Le volet urbain du projet consiste à accompagner la croissance démographique et le développement économique de la métropole en donnant une nouvelle dimension au centre-ville de Toulouse. Cette démarche suppose de dépasser les limites, aujourd'hui constituées par le canal du Midi et les infrastructures ferroviaires, en prolongeant le centre-ville jusqu'à la gare de Toulouse-Matabiau et les quartiers environnants. Agrandi, le centre-ville se transforme en véritable cœur de métropole, connecté à tous les transports et ouvert à de nouvelles opportunités de développement.

### → Valoriser les quartiers existants

Grâce à un projet mixte mêlant équipements publics, espaces verts et logements, les quartiers riverains (Marengo, Périole, Bonnefoy, Michel Ange et Raynal) bénéficieront de la dynamique créée par les aménagements autour de la gare de Toulouse-Matabiau. Les orientations issues du Plan Guide Urbain visent un juste équilibre entre le développement immobilier (logements, commerces, services, loisirs et bureaux), la recomposition des espaces publics et le maintien de l'identité des quartiers alentour.

### → Améliorer les liaisons avec la gare et entre les quartiers

Transformée en Pôle d'Échanges Multimodal (PEM), la gare de Toulouse-Matabiau s'ouvrira sur la ville grâce à trois nouveaux parvis (Marengo, Périole, Lyon). Ces espaces fonctionnels amélioreront les connexions avec les quartiers et réserveront une place particulière aux mobilités douces. Par ailleurs, les accès à la gare doivent être réorganisés afin d'assurer la répartition équilibrée des modes de déplacement (cheminements piétons, voies cyclables, transports en commun et voitures).

Pour en savoir +  
consultez le dossier  
de concertation PEM



REPÈRES

### Qu'est-ce qu'un Pôle d'Échanges Multimodal ?

Bien plus qu'une simple gare, un PEM connecte, à partir d'un même lieu, tous les modes de transport : train, métro, bus, car, voiture, mais aussi voies cyclables et piétonnes. Le PEM est aussi un espace à vivre, ouvert sur la ville, répondant aux besoins des voyageurs, des usagers et des riverains.

## La concertation, une étape clé pour la création d'une ZAC

Toute création de ZAC est précédée d'une concertation préalable visant à éclairer la décision de la collectivité. La concertation, organisée au titre de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme et pilotée par Europolia pour le compte de Toulouse Métropole, permet d'informer le public sur l'objet de la ZAC Toulouse EuroSudOuest, son périmètre et les modalités de réalisation. Elle est également l'occasion de présenter le projet urbain et de recueillir les avis du public.

### REPÈRES Les étapes de création d'une ZAC



## ÇA SE PASSE AILLEURS...

### EuroRennes

La modernisation de la gare de Rennes a entraîné la transformation des quartiers alentour. L'extension du centre-ville vers le sud s'accompagne de la création d'un pôle économique positionné au milieu d'espaces publics accueillants. Près de 7000 emplois et 3000 nouveaux habitants sont attendus à l'horizon 2025.

Plus d'infos sur : [www.eurorennes.fr](http://www.eurorennes.fr)

### EuroMéditerranée

Le plus grand programme de rénovation urbaine en Europe du Sud se poursuit. Entre la gare, le vieux port et le port de Marseille, une « ville dans la ville » prend forme sur 480 hectares.

Plus d'infos sur :  
[www.euromediterranee.fr](http://www.euromediterranee.fr)

### Euratlantique

Les différents projets de développement urbain de Bordeaux, Bègles et Floirac sont regroupés dans un programme de rayonnement européen. Cette vaste opération d'aménagement s'étend sur plus de 730 hectares à partir de la gare de Bordeaux-Saint-Jean.

Plus d'infos sur :  
[www.bordeaux-euratlantique.fr](http://www.bordeaux-euratlantique.fr)



### FOCUS Toulouse EuroSudOuest : au cœur d'un territoire de projets

La 3<sup>e</sup> ligne de métro toulousaine, reliera en 2024 Colomiers à Labège en desservant les principales fonctions économiques métropolitaines. Cette nouvelle ligne, qui a fait l'objet d'un débat public fin 2016, sera connectée au futur PEM. Elle facilitera les connexions avec le territoire régional, national et international. Combinée à la Ligne Aéroport Express, elle permettra de relier l'aéroport au PEM en seulement 24 minutes.

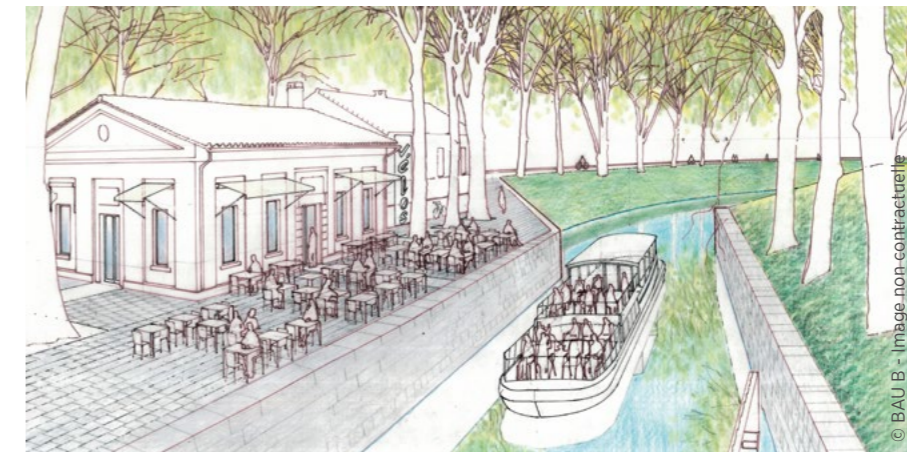
Pour en savoir plus : [www.tisseo-collectivites.fr](http://www.tisseo-collectivites.fr)

La recomposition des allées Jean Jaurès, inspirée de la célèbre avenue barcelonaise des Ramblas, participera à la dynamique de Toulouse EuroSudOuest. Prenant la forme d'une grande perspective arborée, elle établira un trait d'union paysager entre le centre historique, le quartier Marengo et la gare. Pour en savoir plus : [www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



←  
Vue sur les allées  
Jean Jaurès  
fin 2019

Jusqu'en 2020, Toulouse Métropole et Voies Navigables de France (VNF) réaliseront dans le cadre du Plan Canal d'importants travaux de recomposition paysagère et d'entretien des berges du canal du Midi, en cohérence avec la transformation du parvis Canal engagée dans le cadre de Toulouse EuroSudOuest. Pour en savoir plus : [www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



←  
Croquis des berges  
du canal du Midi  
- Maison éclusière  
Matabiau



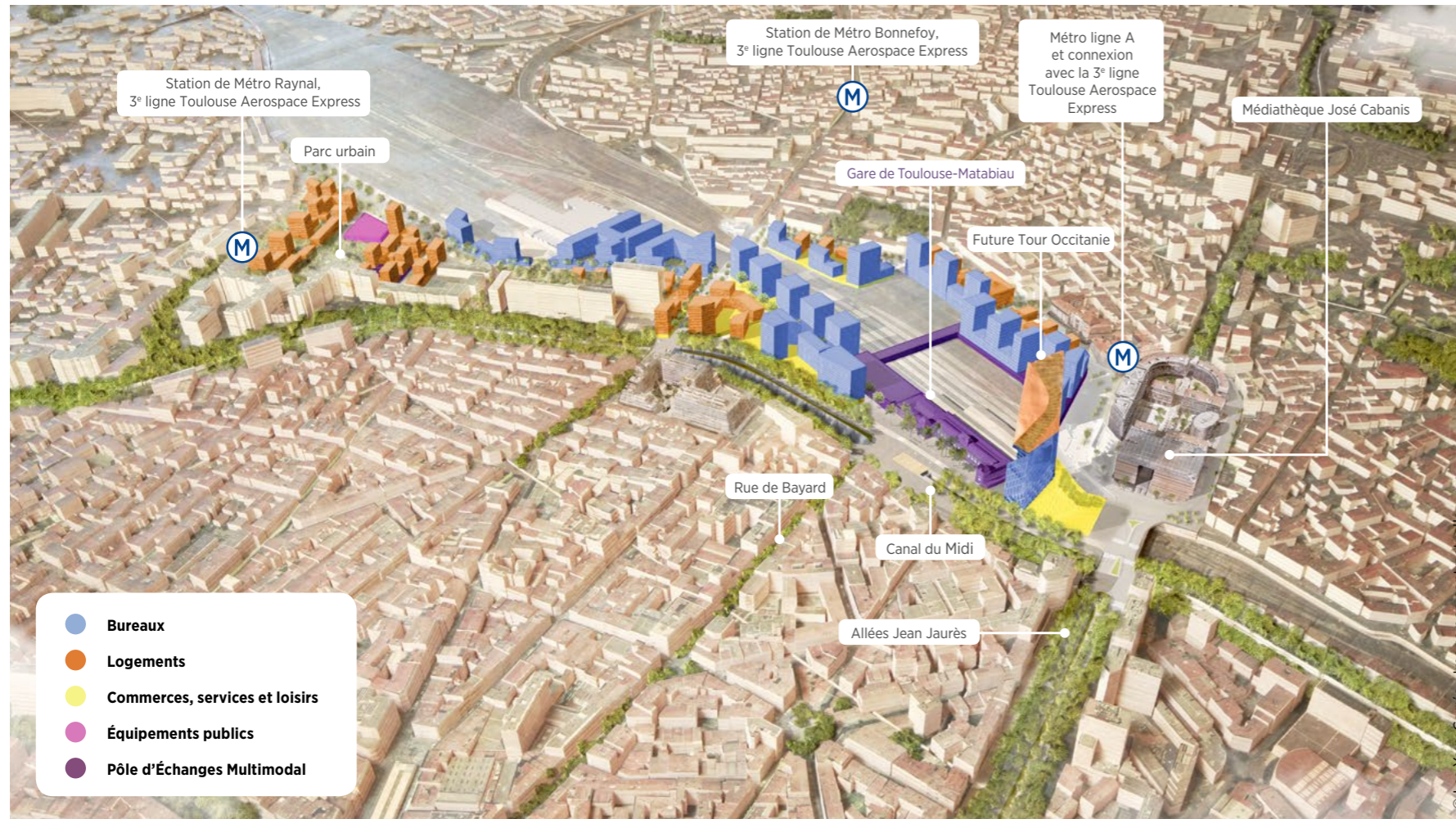


# DÉCOUVRIR LA ZAC TOULOUSE EUROSUDOUEST

Des quartiers embellis et connectés, un nouveau paysage urbain, une réorganisation des circulations, des équipements publics, des commerces et des lieux où sortir le soir... La ZAC Toulouse EuroSudOuest offrira un nouveau lieu de vie, de travail et de loisirs au cœur de la métropole.



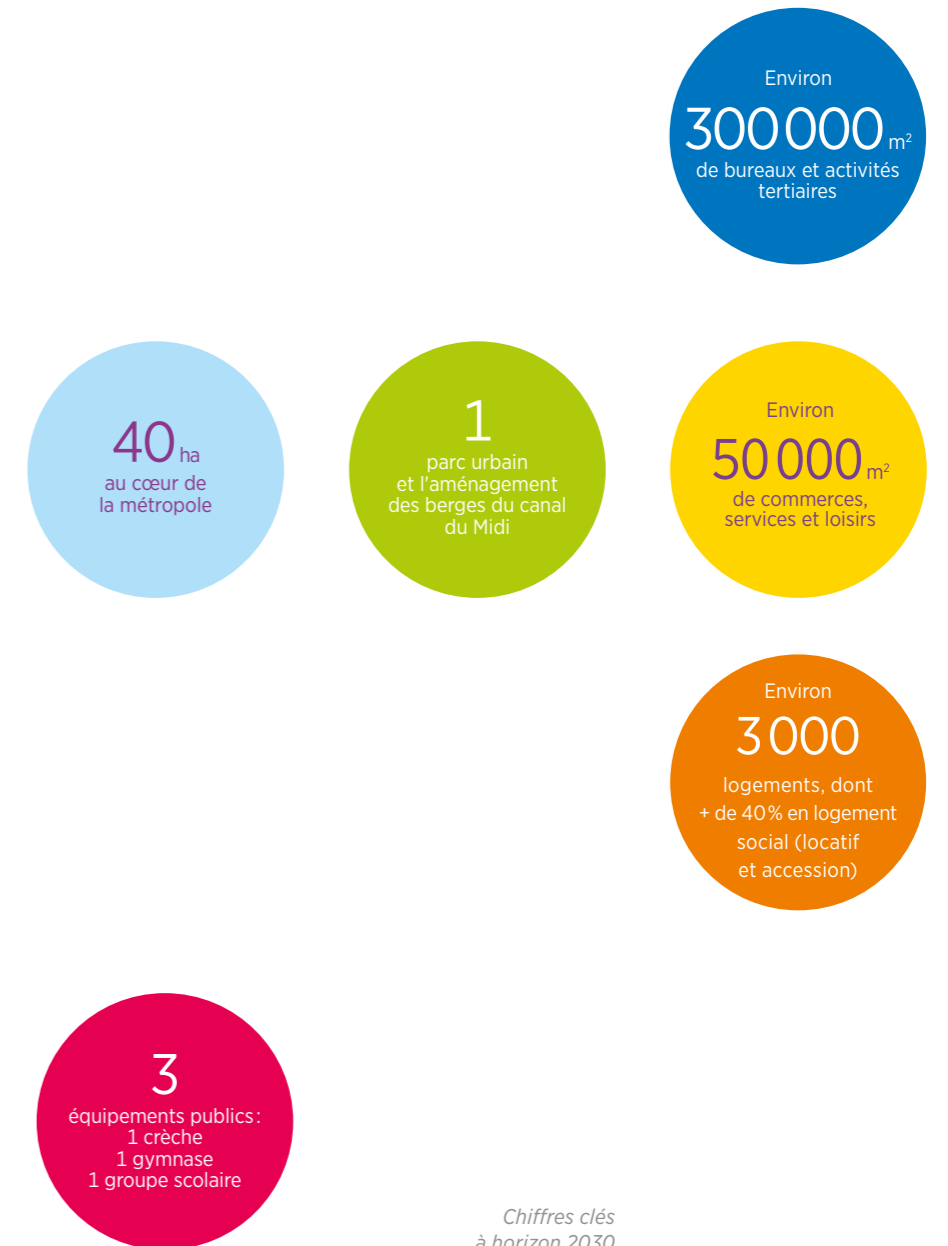
↓  
Principe de programmation de la ZAC Toulouse EuroSudOuest



## La ZAC : l'essentiel

### → Le périmètre de la ZAC

La ZAC Toulouse EuroSudOuest s'étend sur un périmètre de 40 hectares. Au cœur de la métropole toulousaine, ce périmètre est situé à quelques minutes du centre historique, et en partie bordé par les berges du canal du Midi. Il comprend notamment la gare et des installations ferroviaires. C'est au sein de ce périmètre que l'essentiel des aménagements urbains de Toulouse EuroSudOuest sera réalisé. Toutefois, ces nouveaux aménagements auront des effets bien au-delà de la ZAC. Création d'équipements publics, aménagement de voiries, amélioration des liaisons, développement des commerces... l'ensemble des quartiers environnant la gare Matabiau bénéficiera directement de cette nouvelle dynamique.



Chiffres clés à horizon 2030



← Les 6 secteurs de la ZAC Toulouse EuroSud Ouest



↓ Principe de plan masse de la ZAC Toulouse EuroSud Ouest

**6**  
C'est le nombre de secteurs qui composent la ZAC Toulouse EuroSud Ouest : Marengo, Canal, Lyon, Raynal-Raisin, Périole et Michel Ange - Lapujade

• 5 secteurs d'intervention :

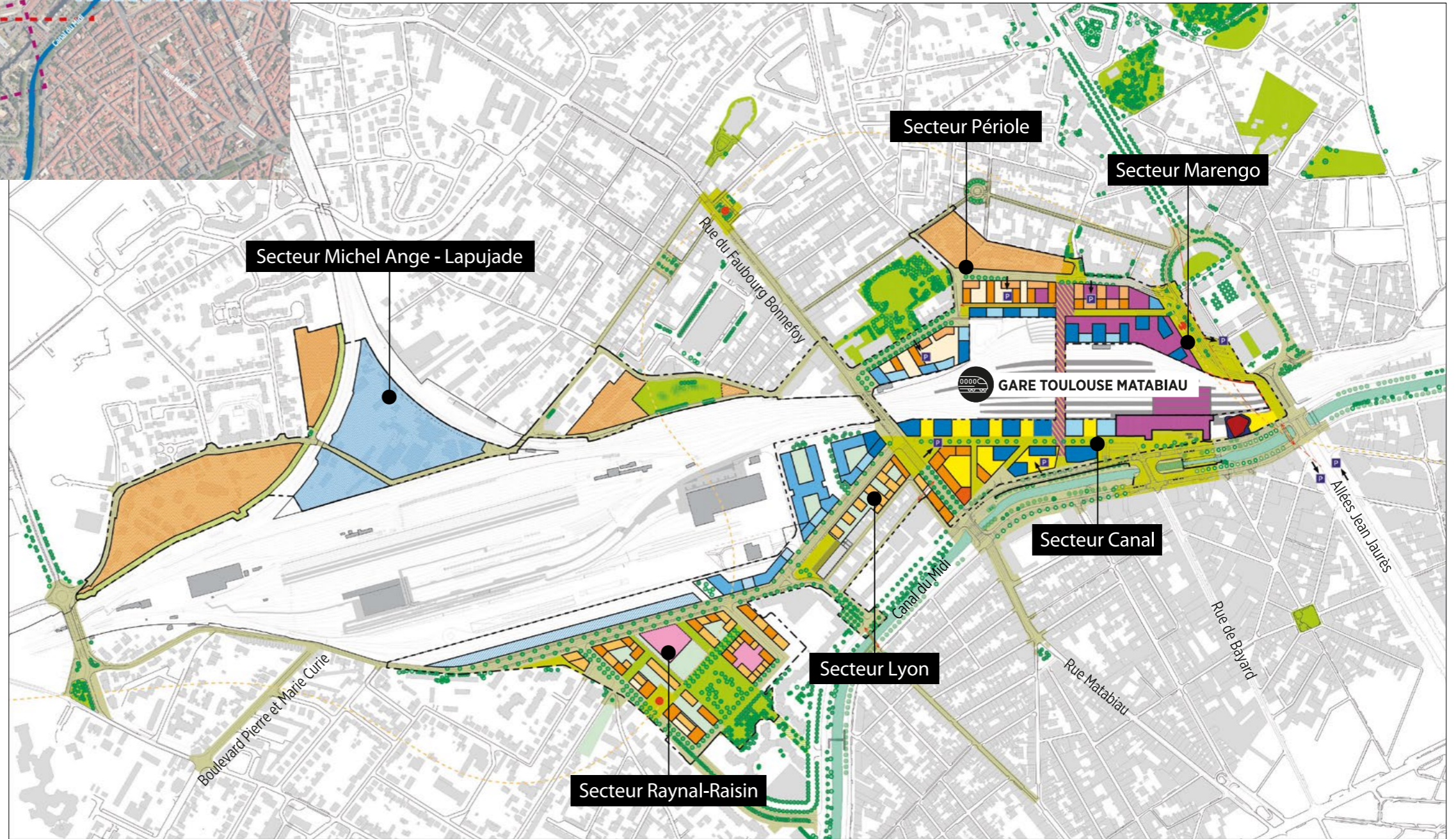
**Marengo, Canal, Périole, Lyon, Raynal-Raisin**

Aujourd'hui majoritairement occupés par des installations ferroviaires ou des installations techniques de Toulouse Métropole (centre technique du Raisin par exemple), ils accueilleront l'essentiel des nouveaux développements immobiliers, dont la réalisation opérationnelle sera pilotée par Europolia.

• 1 secteur d'accompagnement :

**Michel Ange - Lapujade**

Pour assurer une cohérence d'ensemble, ce secteur a été intégré dans le périmètre de la ZAC Toulouse EuroSud Ouest. En effet, les évolutions de ce secteur doivent pouvoir s'articuler avec celles prévues sur les secteurs Matabiau - Marengo - Périole au sud et le secteur Raynal-Raisin à l'ouest. Toutefois, le processus d'étude et opérationnel y sera différent des autres secteurs de la future ZAC Toulouse EuroSud Ouest. Au sein de ce secteur, il s'agira de mettre en place un « urbanisme négocié » permettant, sur la base de grands principes d'aménagement (vocation des secteurs, organisation de l'espace public, gestion des interfaces avec le système ferroviaire...), d'anticiper et d'accompagner dans le temps sa transformation, aux côtés des porteurs de projets (propriétaires, syndicats, promoteurs...).



Périmètre ZAC	Secteur d'activité	Cœur d'îlot	Passerelle du PEM	Liaison verte en projet, espace vert tampon
Tracé de la ligne A	Secteur à dominante d'habitat	Socle	Parvis, places, passerelle	Équipement public
Tracé de la 3 <sup>e</sup> ligne Toulouse Aerospace Express en projet	<b>Bureaux :</b>	Commerces	Voie requalifiée, continuité d'aménagement en cours de programmation	Accès parking
Futures stations de métro de la 3 <sup>e</sup> ligne Toulouse Aerospace Express	<b>Logements :</b>	Pôle d'Échanges Multimodal	Jardin public	Nouvelle liaison modes doux
	R+2 à R+5	R+2 à R+5		
	R+6 à R+10	R+6 à R+10		
	R+11 à R+16	R+11 à R+16		
	> R+16	> R+16		



## FOCUS

### Le périmètre d'action foncière prioritaire

Le périmètre d'action foncière prioritaire, mis en place dès 2011, permet d'anticiper les acquisitions foncières nécessaires, de réduire le risque de spéculation et de maintenir l'équilibre social. Grâce à l'information réalisée auprès des propriétaires et locataires concernés, environ 60 % des biens étaient déjà acquis en 2017.

En effet, à ce jour, les acquisitions sont réalisées majoritairement à l'amiable et ponctuellement par l'exercice du droit de préemption. C'est l'Établissement Public Foncier Local (EPFL) de Toulouse Métropole qui procède aux acquisitions et assure la gestion des biens. Les éventuelles expropriations se feront uniquement dans le périmètre, après la déclaration d'utilité publique.

↓  
Le périmètre d'action foncière prioritaire Toulouse EuroSudOuest



## → Le diagnostic du périmètre de la ZAC

### ÉTAT DES LIEUX

- Le périmètre de la ZAC se caractérise par deux éléments principaux :
  - la présence du canal du Midi, dont les berges font aujourd'hui l'objet d'un trafic automobile important ;
  - la présence de l'infrastructure ferroviaire qui « sépare » les quartiers entourant la gare de Toulouse-Matabiau et qui complique leur accès au centre-ville.
- Les quartiers riverains de la gare de Toulouse-Matabiau sont hétérogènes : ils comprennent des secteurs pavillonnaires avec de petits bâtiments, mais aussi des secteurs plus denses avec des immeubles de grande hauteur.
- L'offre en matière de commerces est très limitée et est pratiquement inexistante pour les bureaux.
- Le périmètre présente un important trafic automobile.

### OPPORTUNITÉS ET ATOUS

- La présence du canal du Midi dans le périmètre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest représente un véritable atout pour composer un cadre de vie agréable et imaginer de nouveaux espaces publics valorisant ce patrimoine (cheminements piétons, valorisation des berges, végétalisation des abords...).
- La présence de la gare et la proximité du centre historique font du périmètre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest un lieu à fort potentiel pour développer de nouvelles activités ou de nouveaux programmes.
- Dans le cadre de la future 3<sup>e</sup> ligne de métro, Toulouse Aerospace Express, deux stations seront créées au sein du périmètre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest : une station desservira le PEM Matabiau-Gares, une seconde sera implantée au cœur du secteur Raynal-Raisin. Une 3<sup>e</sup> station sera, par ailleurs, aménagée à proximité du périmètre de la ZAC, au sein du quartier Bonnefoy. Cet accroissement de l'offre en transport en commun améliorera considérablement la desserte des quartiers, renforçant ainsi leur attractivité.

### OBJECTIFS

- **Améliorer et renforcer les liaisons entre les quartiers grâce à l'aménagement de nouveaux espaces publics et à une meilleure organisation des circulations.**
- **Investir les espaces situés tout autour de la gare pour y développer un programme de logements, de bureaux et de commerces, à proximité immédiate des transports en commun, dans la continuité du centre-ville historique et des quartiers existants.**
- **Développer toute une trame paysagère pour embellir les espaces publics, au sein desquels le canal du Midi occupe une place singulière.**

## Les grands principes d'aménagement de la ZAC

Le projet d'aménagement urbain Toulouse EuroSudOuest a été défini sur la base des caractéristiques qui composent le territoire et de son diagnostic.

Deux notions clés guident l'aménagement de la ZAC Toulouse EuroSudOuest :

- **Valorisation :** du canal du Midi en tant que véritable « poumon vert » de la ville, mais aussi des espaces publics ou des espaces verts existants. Ces éléments constitutifs de l'identité du secteur Matabiau et des quartiers environnants sont le point de départ d'un plus large projet d'aménagement urbain.
- **Équilibre :** entre les grands espaces publics métropolitains (boulevards, parvis de la gare...) qui permettent d'ordonner les flux à l'échelle de la métropole, et les espaces de quartier, plus confidentiels et apaisés, autour desquels s'organise la vie quotidienne des habitants. Cet équilibre vise à organiser au mieux les déplacements, en composant autour des différents axes, des espaces et des équipements adaptés.

### → Une structure urbaine adaptée aux caractéristiques du territoire

- **Améliorer les liaisons entre les quartiers, mieux organiser les circulations**

#### 4 PARVIS STRUCTURANTS

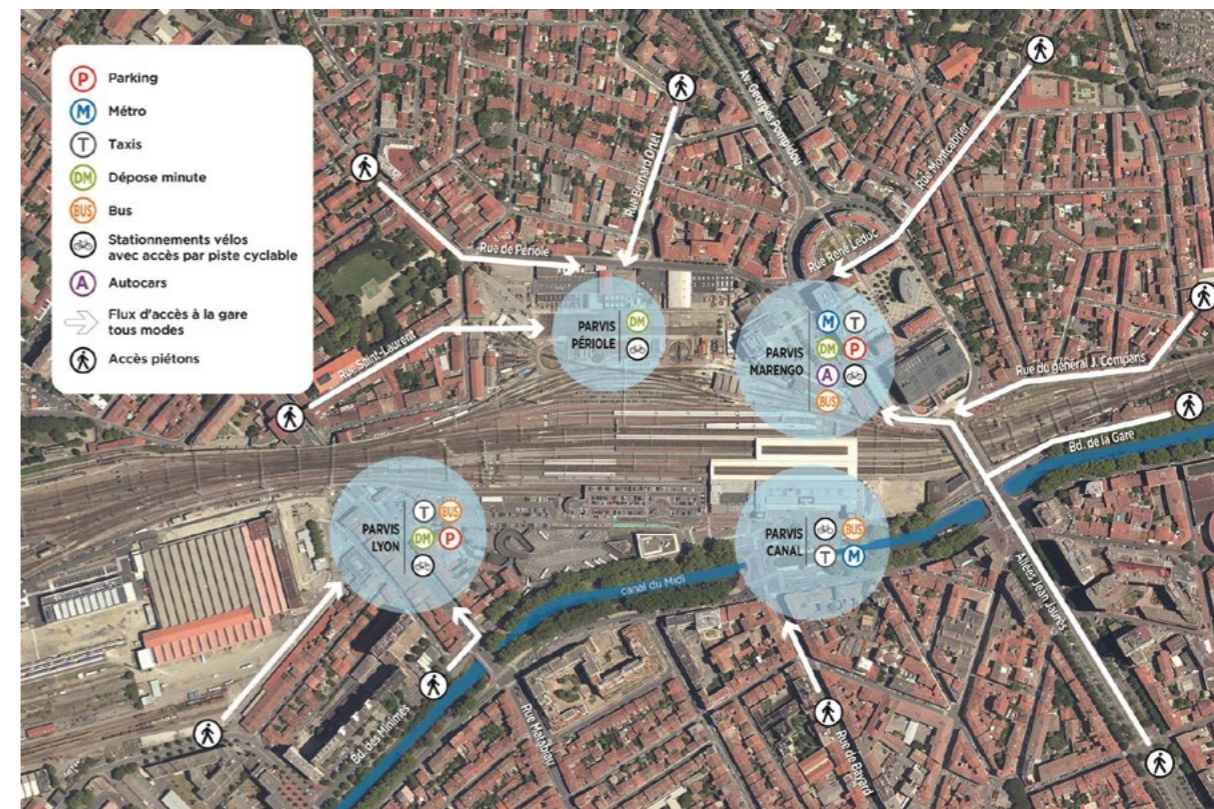
La ZAC Toulouse EuroSudOuest s'organisera autour de quatre parvis. Ces espaces ouverts aux circulations douces et connectés aux transports en commun amélioreront les accès à la gare et joueront le rôle de traits d'union entre les différents quartiers.

Chaque parvis répondra à des fonctions bien précises dans l'organisation de l'espace et des liens entre les quartiers :

- le parvis Marengo fera le lien entre les nouveaux aménagements de la gare et du centre-ville. Il accueillera l'extension de la gare prévue dans le cadre du projet de PEM et permettra d'accéder à la ligne A du métro ainsi qu'à la future ligne 3<sup>e</sup> ligne de métro, Toulouse Aerospace Express ;
- le parvis Périole assurera les liaisons avec les quartiers situés à l'est de la gare et, en particulier, le faubourg Bonnefoy ;
- le parvis Lyon assurera l'accès aux nouveaux aménagements situés au nord du périmètre du projet dans le secteur Raynal-Raisin. Sa préfiguration a été lancée dès 2017 avec la création du nouvel accès à la dépose-minute de la gare de Toulouse-Matabiau ;
- le parvis Canal, parvis historique de la gare, assurera un lien direct et apaisé pour les circulations douces entre la gare et le centre-ville historique dès 2020. Il s'inscrit dans la continuité de la rue de Bayard.

Agréables et sécurisés, les parvis seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Pour en savoir +  
consultez le dossier  
de concertation PEM

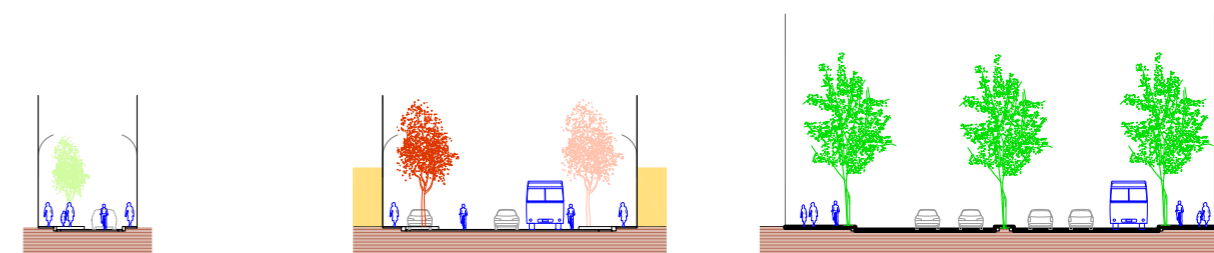


↑  
4 parvis,  
4 liens  
avec la ville

#### DES VOIRIES RÉORGANISÉES

La ZAC définira une nouvelle hiérarchie des rues, en fonction du caractère de chaque axe. L'objectif est d'assurer une répartition équilibrée, apaisée et sécurisée entre les modes doux, les transports en commun et le trafic automobile. Cette nouvelle hiérarchie vise également à préserver la tranquillité des quartiers résidentiels, en privilégiant certains grands axes pour la circulation automobile.

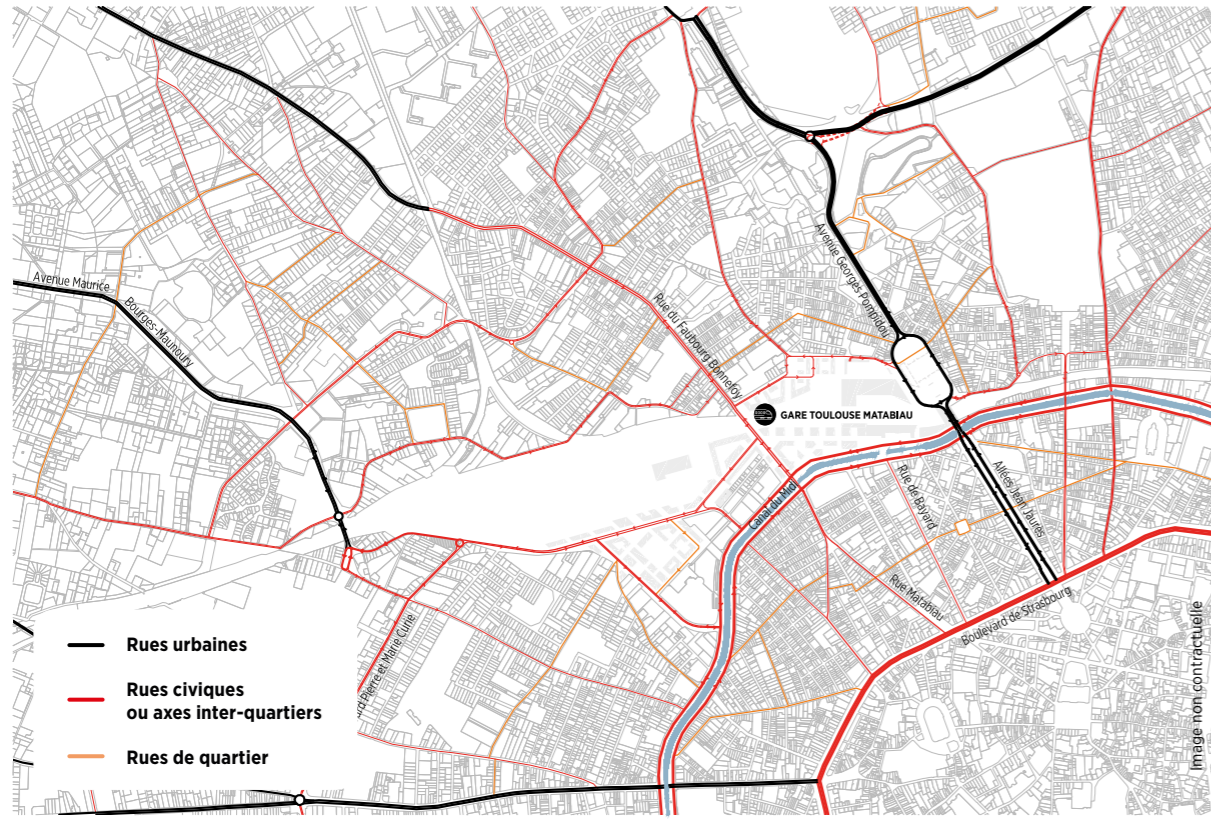
Cette hiérarchie distingue 3 types d'axes :



**Les rues de quartier :**  
petits axes de liaison entre les quartiers, qui accorderont la priorité aux piétons et aux vélos.

**Les rues civiques ou axes inter-quartiers :**  
axes qui accueilleront l'ensemble des modes de déplacement.

**Les rues urbaines :**  
axes structurants qui desserviront la gare et qui seront principalement dédiés à la circulation des véhicules (voitures et transports en commun).



↑  
Hiérarchie des  
voies d'accès



**FOCUS**  
**Une nouvelle rue au cœur de Raynal-Raisin**

Afin de faciliter l'accès à la gare et aux nouveaux aménagements, une nouvelle rue sera créée au cœur de Raynal-Raisin, parallèle aux voies ferrées. Elle reliera le futur parvis Lyon à la

rue Pierre et Marie Curie, et permettra de desservir les nouveaux bureaux, logements et équipements publics du secteur.

→  
La nouvelle  
rue au cœur  
de Raynal-Raisin



**UNE OFFRE DE STATIONNEMENT OPTIMISÉE**

Pour assurer une meilleure accessibilité à la gare et limiter la circulation le long du canal du Midi, des capacités de stationnement seront créées en débouché de chaque grande voie d'accès, en connexion avec les parvis autour de la gare (accès nord, est et sud).



↑  
Les stationnements prévus aux abords  
de la gare, desservis par les grands  
axes et en lien avec les parvis de la gare  
Toulouse-Matabiau

La capacité de stationnement de la gare passera de 800 places actuellement à 2000 places. Ces emplacements s'adresseront aussi bien aux usagers de la gare qu'aux habitants, salariés et commerçants. Les parkings liés aux projets immobiliers pourront être ouverts au public dans une logique de mutualisation des usages.



### • Investir l'espace, s'intégrer dans l'existant et valoriser les « pépites »

Les opérations prévues dans le cadre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest se développeront au sein d'un territoire dense, marqué par son histoire et les évolutions urbaines successives.

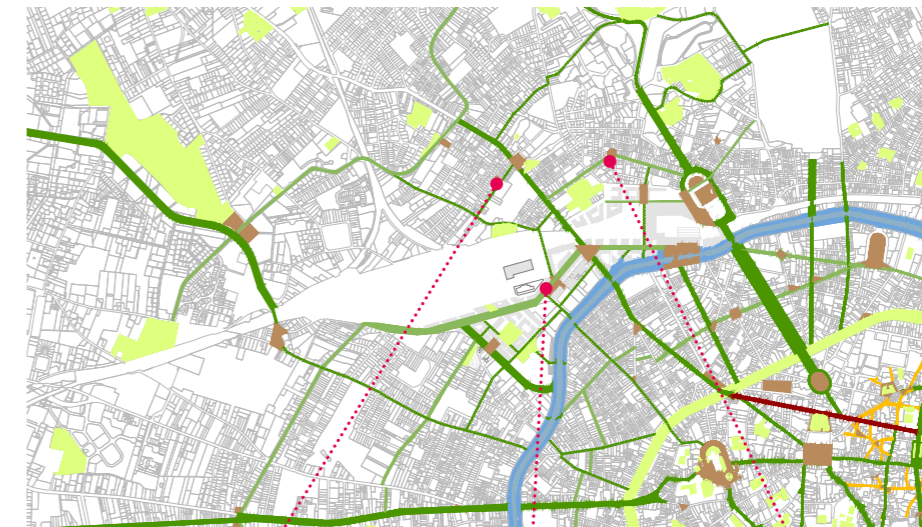
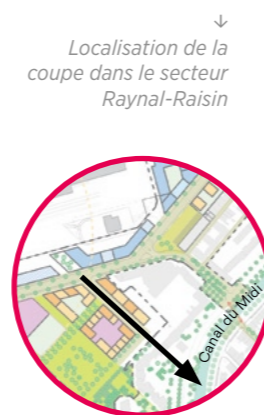
Au sein de ce périmètre, qui regroupe à la fois des zones pavillonnaires (côté Périole, par exemple) et des constructions de grande hauteur (côté boulevard des Minimes, par exemple), les nouveaux aménagements veilleront à assurer des transitions harmonieuses et s'adapteront aux morphologies existantes pour assurer une continuité.

À l'exception de la Tour Occitanie (150 mètres), les immeubles les plus hauts, qui prendront place aux abords des voies ferrées et dans un environnement dégagé, ne dépasseront pas 50 mètres (limite des immeubles de grande hauteur). Dans les secteurs plus denses, la volumétrie moyenne des constructions sera cohérente avec celle des bâtiments existants.



Le périmètre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest est également fortement marqué par la présence d'installations ferroviaires. Si la libération d'espaces aux abords des voies est l'occasion de développer un « nouveau morceau de ville », bien desservi et stratégiquement situé au cœur de la métropole, cette caractéristique oriente l'ensemble des choix d'aménagement. Ainsi, seuls des immeubles de bureaux seront implantés en bordure des voies ferrées. Ces derniers joueront le rôle d'écrans acoustiques pour les logements, situés plus en retrait.

Enfin, le projet urbain accorde une place importante à la valorisation des espaces existants. Certains axes ou places, qualifiés de « pépites » par l'urbaniste Joan Busquets en raison de leur potentiel, feront l'objet d'aménagement pour constituer des lieux emblématiques au sein des quartiers.



### • Développer une trame paysagère

Les aménagements paysagers prévus dans le cadre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest visent à végétaliser les espaces publics dans un périmètre aujourd'hui fortement marqué par les emprises ferroviaires et les axes routiers. Il s'agit également d'assurer une continuité paysagère avec le centre-ville historique, en redonnant toute sa place au canal du Midi. Le long des boulevards, une « charpente » de plantations révélera la trame des espaces publics, en complément des nombreux petits jardins privés situés au sein du périmètre.



FOCUS

Des aménagements durables et responsables

En phase avec les objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Toulouse Métropole, les aménagements prévus au sein de la ZAC veilleront à limiter leurs effets sur l'environnement : bâtiments basse consommation, prise en compte du niveau d'ensoleillement des nouvelles constructions,

systèmes de récupération des eaux de pluie... Deux études sont en cours pour améliorer cette ambition :

- une étude de potentiel d'énergies renouvelables ;
- une étude sur le modèle énergétique du futur PEM Matabiau-Gares.

AUJOURD'HUI

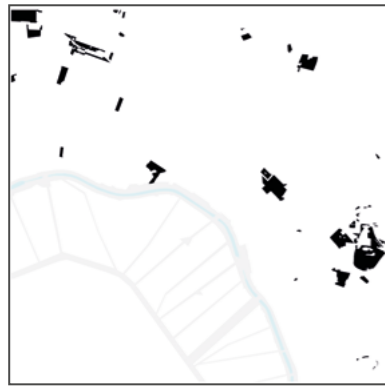
Deux ambiances végétales distinctes entre le centre-ville historique et les quartiers riverains de la gare



↑ Des espaces publics végétalisés au centre-ville historique

↑ Des espaces publics peu végétalisés, mais une forte présence de petits jardins privés dans les quartiers riverains de la gare

La composition des ambiances végétales autour de la gare



↑ Localisation des parcs et jardins publics  
↓ Exemple du jardin Michelet



↑ Localisation des voiries arborées  
↓ Exemple d'alignement d'arbres chemin du Raisin



↑ Localisation des jardins privés  
↓ Exemple rue de Koufra



DEMAIN

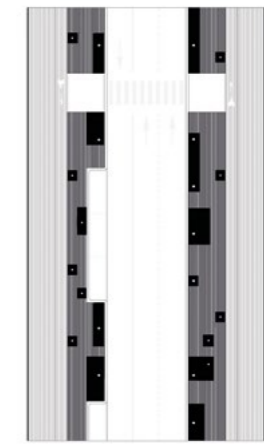
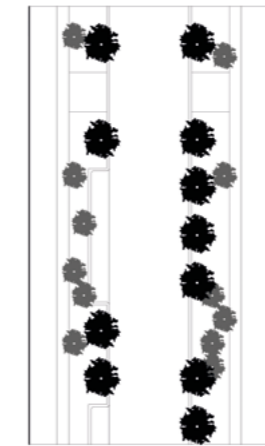
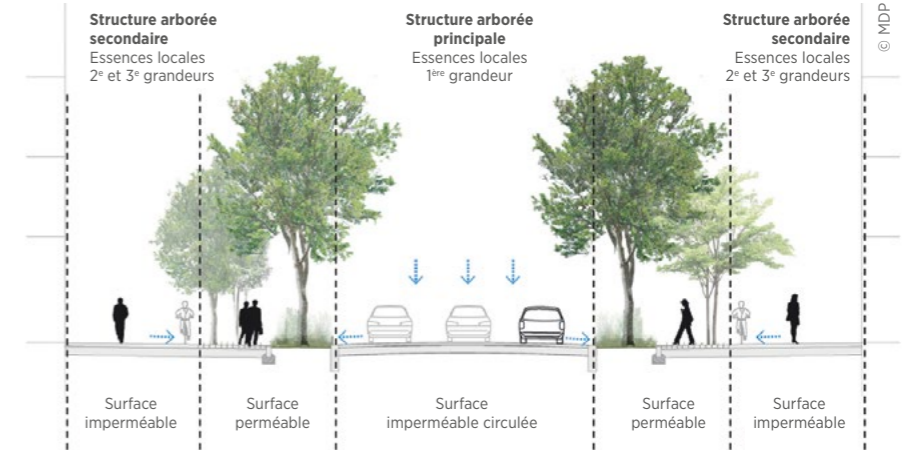
Une nouvelle stratégie paysagère

📍 Nouvelle rue dans le secteur Raynal-Raisin (axe nord-sud)



**Principes de plantations**  
De larges trottoirs structurés de chaque côté par un alignement principal d'arbres et un alignement secondaire aléatoire, composé d'arbres plus petits.

**Principes de revêtement des sols**  
La double rangée d'arbres permet de créer des surfaces perméables, complétées par des surfaces imperméables (type joint mortier).



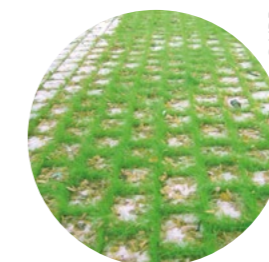
↑  
← Exemples de coupes pour la nouvelle rue du secteur Raynal-Raisin

**Structure arborée principale**  
• double alignement  
• essences locales qui supportent les sols très humides de 1<sup>re</sup> grandeur

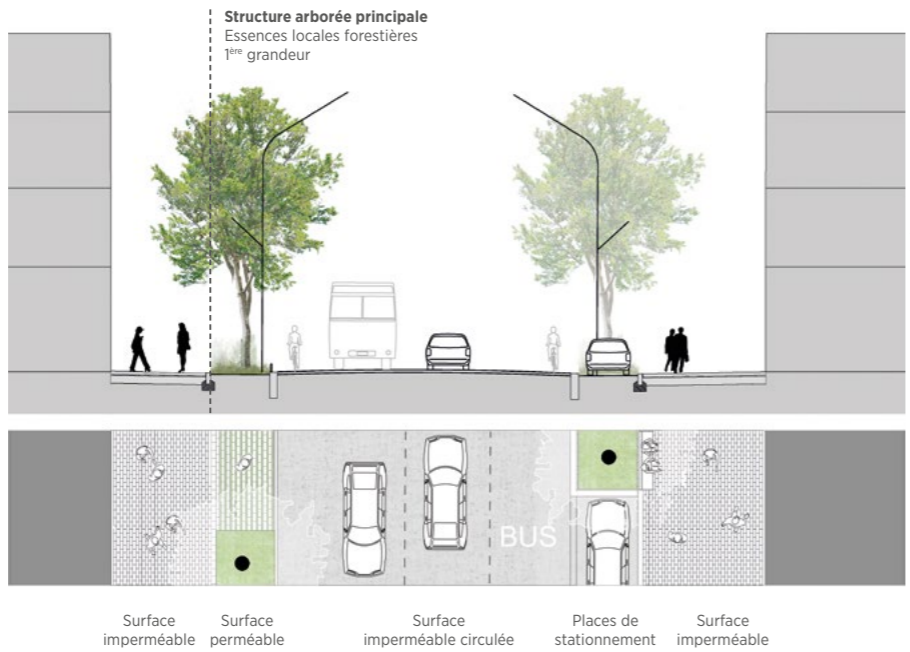
**Structure arborée secondaire**  
• plantation aléatoire  
• essences locales, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> grandeurs

**Surfaces perméables / imperméables**  
■ surfaces imperméables / pierre naturelle  
■ surfaces perméables  
■ bandes végétalisées

→ Exemples de revêtements de sol perméables



📍 Avenue de Lyon



**Principes de plantations**

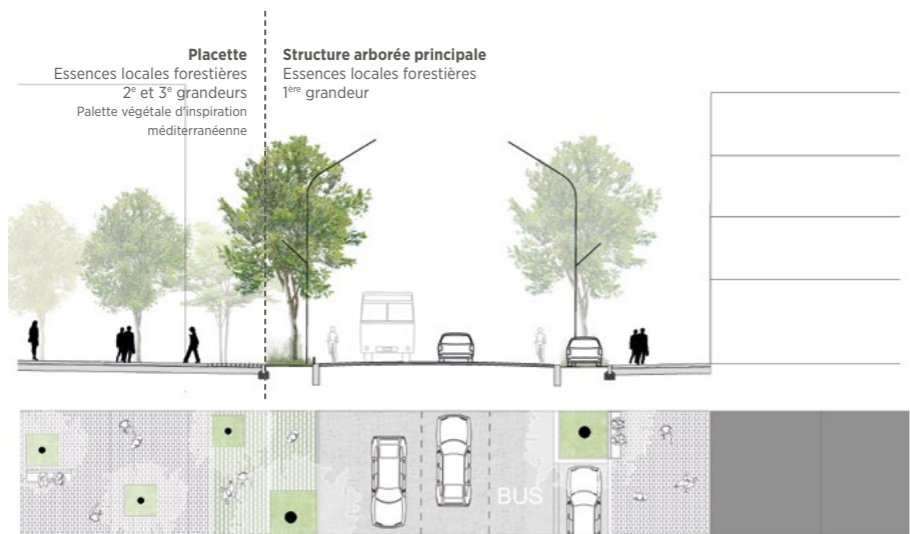
De larges trottoirs structurés de chaque côté par un alignement d'arbres positionnés à environ 5 mètres des nouvelles constructions

**Principes de revêtement des sols**

Des surfaces perméables (joint gazon, bande plantée) et imperméables (joint mortier)



📍 Places



Exemple de l'avenue de Lyon, à laquelle pourrait être adossée une place, créant ainsi un plus large espace public végétalisé.



→ Un projet phasé

• La réalisation des aménagements prévus dans le cadre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest s'échelonne jusqu'à l'horizon 2030. Cette organisation phasée garantira la bonne coordination des projets de construction avec les autres volets de Toulouse EuroSudOuest, notamment celui de la modernisation des infrastructures ferroviaires.

2020



← 2020 – horizon 2030 : une transformation progressive

2022



2024



2030



© Les Yeux Carrés - Images non contractuelles





**FOCUS**  
**Des chantiers maîtrisés**

Les opérations prévues dans le cadre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest étant situées en plein cœur de la métropole, les partenaires sont soucieux de mener des chantiers responsables, intégrés à leur environnement et à ses contraintes pour limiter ou compenser leurs impacts. Par exemple, les entreprises responsables des travaux devront mettre en

place des actions de gestion des déchets de chantier et informer le public des protocoles suivis. À la demande de l'Autorité environnementale, les différents partenaires de Toulouse EuroSudOuest travaillent actuellement à la conception d'un dispositif mutualisé d'approvisionnement et d'évacuation des chantiers.



→ Une programmation plurielle



**REPÈRES**

**Qu'est-ce que la programmation ?**

La programmation définit la vocation et le contenu de secteurs voués à se transformer. Adaptée aux caractéristiques propres de chaque site, cette feuille de route permet d'encadrer et de structurer le développement urbain prévu dans le cadre de la ZAC Toulouse EuroSudOuest. Elle concerne à la fois l'offre de logements, d'activités économiques, de transports, d'équipements et d'espaces publics.

Le mot clé: MIXITÉ

La gare de Toulouse-Matabiau et les quartiers riverains réuniront tout ce qui fait la vitalité et la diversité du centre urbain d'une grande métropole : habitat social et privé, pôle d'activités économiques, commerces, équipements publics... Le projet urbain repose également sur une répartition équilibrée des différents projets immobiliers.



• **Logement : proposer une offre diversifiée pour habiter au cœur de la métropole**

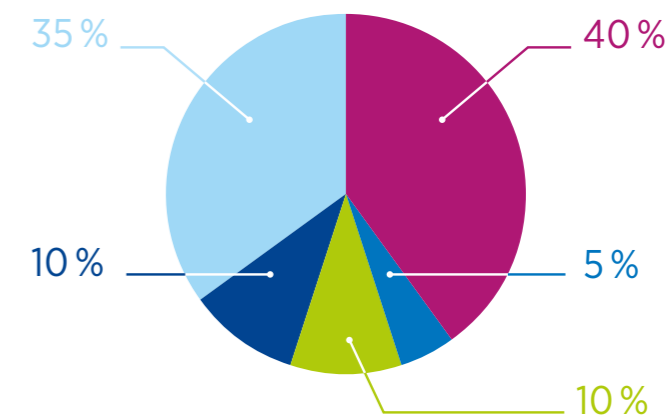
La programmation de la ZAC Toulouse EuroSudOuest en termes de logements répond à la stratégie développée dans les documents d'urbanisme métropolitains. Tout en répondant à l'ensemble des besoins de la population (location, primoaccession...), la construction de logements au cœur de la métropole contribuera au ralentissement de l'étalement résidentiel périurbain. Cette évolution urbaine s'articule avec le renforcement des transports en commun et des mobilités douces.

La ZAC Toulouse EuroSudOuest portera à la fois sur les logements existants, avec des opérations d'amélioration de l'habitat (rénovation thermique, ravalements...) et la construction d'environ 3 000 nouveaux logements.

Il est prévu une répartition équilibrée des différentes catégories de logements, conformément aux orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat (PLUi-H) :

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

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



**FOCUS**  
**Des équipements de proximité adaptés à la vie urbaine**

La construction d'un groupe scolaire, d'une crèche et d'un gymnase accompagnera l'augmentation du nombre d'habitants au sein de la ZAC. Réalisés dans le secteur du Raisin, ces équipements bénéficieront aussi aux quartiers environnants. Une attention particulière

sera apportée aux espaces publics pour en améliorer l'accès : une passerelle sera notamment créée dans la continuité de la rue de la Concorde pour permettre aux habitants des Châlets-Bayard d'accéder aux équipements publics à pied ou à vélo.

### • Bureaux : faire face à une forte demande

La demande de surfaces tertiaires dans l'aire urbaine toulousaine augmente régulièrement, avec une croissance de 23% en 2016 par rapport à la moyenne des cinq dernières années. Actuellement, il se commercialise en moyenne 150 000 à 160 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux par an dans la métropole (source : Observatoire Toulousain d'Immobilier d'Entreprise). Le développement de 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux sur toute la durée de l'opération permettra d'y répondre, et notamment de remédier au manque d'offre en centre-ville. Les implantations envisagées s'adresseront à tous types d'entreprises.

Les programmes de bureaux seront notamment implantés dans les secteurs Matabiau, Marengo et Périole, à proximité immédiate des transports en commun. Cette situation centrale permettra aux salariés de bénéficier de la 3<sup>e</sup> ligne de métro, Toulouse Aerospace Express, et de la ligne A, et ainsi de rayonner dans et à l'extérieur de la métropole. Conformément aux préconisations du Plan de Déplacements Urbains (PDU), le rapprochement des emplois et des nouveaux habitants dans le périmètre de Toulouse EuroSudOuest permettra de réduire les trajets domicile-travail.



### • Commerces, services et loisirs : une offre diversifiée pour répondre aux besoins de tous

La place accordée aux commerces est un sujet majeur pour la gare de Toulouse-Matabiau et les secteurs environnants qui accueilleront bientôt de nouveaux logements, activités tertiaires et flux de voyageurs. L'augmentation, à la fois du nombre d'habitants, et de la fréquentation du PEM, en lien notamment avec les déplacements domicile-travail, engendreront de nouveaux besoins commerciaux. Ceux-ci seront multiples et concerneront : les résidents, les voyageurs des transports du quotidien, les voyageurs occasionnels des grandes lignes, les professionnels...

L'enjeu est donc de répondre à tous ces besoins en complémentarité avec l'offre commerciale existante et de limiter l'évasion commerciale vers les grands centres commerciaux de périphérie. Pour ce faire, l'armature commerciale de Toulouse EuroSudOuest reposera sur trois piliers :

- relier Toulouse EuroSudOuest à un parcours marchand de centre-ville ;
- renforcer l'offre de proximité ;
- développer l'offre de transit dans le PEM.

Reliée au centre historique par des artères commerciales requalifiées, en particulier la rue de Bayard, l'offre de Toulouse EuroSudOuest s'inscrit dans une stratégie territoriale de « parcours marchand » de centre-ville. Dans cette logique, grandes enseignes et commerces indépendants pourront venir s'implanter.

L'offre de proximité se répartira de part et d'autre des axes structurants, le long de l'avenue de Lyon, autour de la gare de Toulouse-Matabiau... L'offre sera également renforcée sur des artères déjà commerçantes telles que la rue du faubourg Bonnefoy. Cette offre de proximité répondra aux besoins quotidiens des habitants.

Au sein même du PEM, une offre de transit (presse, vente à emporter, petites surfaces d'alimentation...) s'adressera aux voyageurs comme aux riverains de la gare.



### • Une offre hôtelière adaptée au développement touristique de la métropole

Avec plus de 5 millions de visiteurs chaque année, Toulouse est une destination touristique en pleine expansion. Depuis plusieurs années, le marché hôtelier de Toulouse connaît une croissance régulière. Si l'offre la plus importante et la plus diversifiée se situe dans le centre-ville historique, c'est dans les secteurs les plus proches de la gare de Toulouse-Matabiau que les taux d'occupation augmentent de manière significative.

La demande, déjà soutenue, se renforcera encore dans les années à venir avec la création du PEM et le développement des activités tertiaires.

La ZAC Toulouse EuroSudOuest, au carrefour de toutes les dynamiques métropolitaines, doit répondre aux besoins du tourisme de loisirs et d'affaires à court, moyen et long termes en complémentarité avec l'offre hôtelière existante. Ainsi, l'offre hôtelière de Toulouse EuroSudOuest sera structurée, en cohérence avec le Schéma de Développement de l'Hébergement Touristique (SDHT) de la métropole.

→ L'hôtel prévu dans la future Tour Occitanie, sur le site de l'ancien Tri Postal, permettra notamment de pallier le manque d'une offre hôtelière haut de gamme au centre-ville.

→ Un hôtel de nouvelle génération pourra être construit avenue de Lyon. Fondé sur un concept hybride associant les modèles de l'hôtellerie économique et des auberges de jeunesse, l'établissement pourra bénéficier du renouveau de la vie urbaine autour des parvis.

→ Autour de la gare, les hôtels indépendants existants pourront bénéficier d'un accompagnement pour la revalorisation de leur produit. Les modalités de cet accompagnement pour améliorer la qualité de l'offre restent à définir.

→  
Vue sur la gare  
depuis la  
rue de Bayard





## FOCUS Deux opérations connexes emblématiques

• La Tour Occitanie sera construite à partir de 2019 par la Compagnie de Phalsbourg sur le terrain de l'ancien Tri Postal. Ce « bâtiment-ville » végétalisé de 150 mètres, conçu par Daniel Libeskind et Kardham Cardete Huet

Architecture, abritera des logements, des bureaux, des commerces et un hôtel. Son dernier étage accueillera un restaurant-bar panoramique. Le socle de la tour accueillera un belvédère, situé à 40 mètres de hauteur.

→  
Vue de la Tour  
Occitanie depuis  
les allées  
Jean Jaurès



© Compagnie de Phalsbourg Studio Libeskind - Image non contractuelle



• La halle SERNAM laissera place à un premier programme immobilier à l'horizon 2021 comprenant principalement des bureaux (dont une partie pourrait être occupée par

SNCF). Une fois les bureaux administratifs de SNCF relocalisés sur l'îlot SERNAM, le site Marengo sera libéré pour réaliser le parvis Marengo et étendre le bâtiment voyageurs.

→  
Le déplacement  
des locaux SNCF  
de Marengo à la  
Halle Sernam



## VISITE GUIDÉE DES 6 SECTEURS DE LA ZAC TOULOUSE EUROSUDOUEST :

MARENGO

CANAL

PÉRIOLE

LYON

RAYNAL-RAISIN

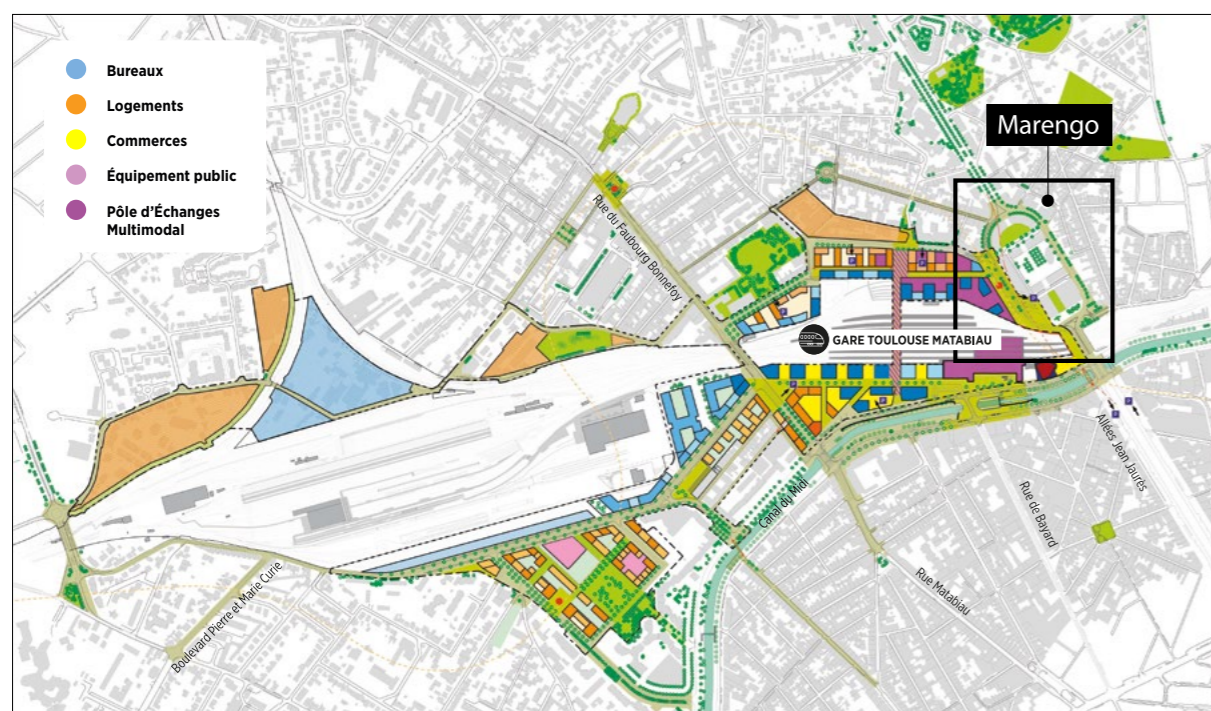
MICHEL ANGE - LAPUJADE





VISITE GUIDÉE DES 6 SECTEURS  
DE LA ZAC TOULOUSE EUROSUD-OUEST

# SECTEUR MARENGO



## → Où ?

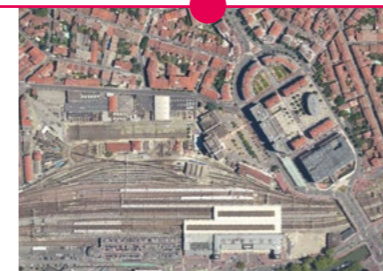
Situé en face du siège de Toulouse Métropole, le secteur Marengo est longé par le boulevard Marengo et la rue de Périole. Il s'étend jusqu'au pont Pompidou au sud, et est en partie situé sur des emprises ferroviaires.

## → Enjeux & partis pris d'aménagement

Le secteur Marengo accueillera l'un des 4 parvis de la gare. Il s'accompagnera d'une réorganisation des accès et des circulations. Actuellement desservi par la ligne A du métro, station Marengo-SNCF, il accueillera une station de la 3<sup>e</sup> ligne de métro (Toulouse Aerospace Express). Demain, Marengo deviendra l'entrée principale du PEM Matabiau-Gares avec l'extension du bâtiment voyageurs historique et la création d'un nouvel espace d'échanges avec le métro.



## Secteur Marengo aujourd'hui



## Secteur Marengo dans la ZAC



## Secteur Marengo à l'horizon 2030



## → Espaces publics

### • Organiser les futurs flux

Le parvis Marengo se développera au nord du pont Pompidou. Il jouera le rôle de trait d'union entre le bâtiment voyageurs de la gare, la future station de la 3<sup>e</sup> ligne de métro, Toulouse Aerospace Express, et le quartier.

• **Assurer la bonne accessibilité du PEM par tous les modes de déplacement**  
Le parvis Marengo sera aménagé de manière à améliorer et organiser efficacement la desserte en bus et en taxi. Une nouvelle dépose-minute sera créée.

Plus globalement, l'accessibilité à l'ensemble des transports en commun sera renforcée au sein de cette zone.

### • Améliorer les connexions piétonnes entre les quartiers situés de part et d'autre des voies ferrées

Les passages souterrains existants, situés sous les voies, seront réaménagés pour connecter plus facilement la zone Marengo au bâtiment historique de la gare.

Le pont Pompidou sera élargi dans la continuité des allées Jean Jaurès, afin d'améliorer la circulation des modes doux entre le PEM et le centre-ville historique.



## → Développements immobiliers

### • Développer une offre tertiaire à proximité immédiate de la gare

L'aménagement du parvis Marengo permettra de réorganiser l'espace dans ce secteur et d'y envisager de nouveaux développements. Toutefois, cette zone étant située à proximité des voies ferrées, le développement d'une offre tertiaire est privilégié à la construction de logements. Les entreprises et leurs salariés bénéficieront ainsi d'une bonne accessibilité aux transports pour faciliter leurs déplacements et rayonner dans la métropole et au-delà. Les bureaux seront développés autour du parvis, au-dessus du bâtiment voyageurs et des voies ferrées.

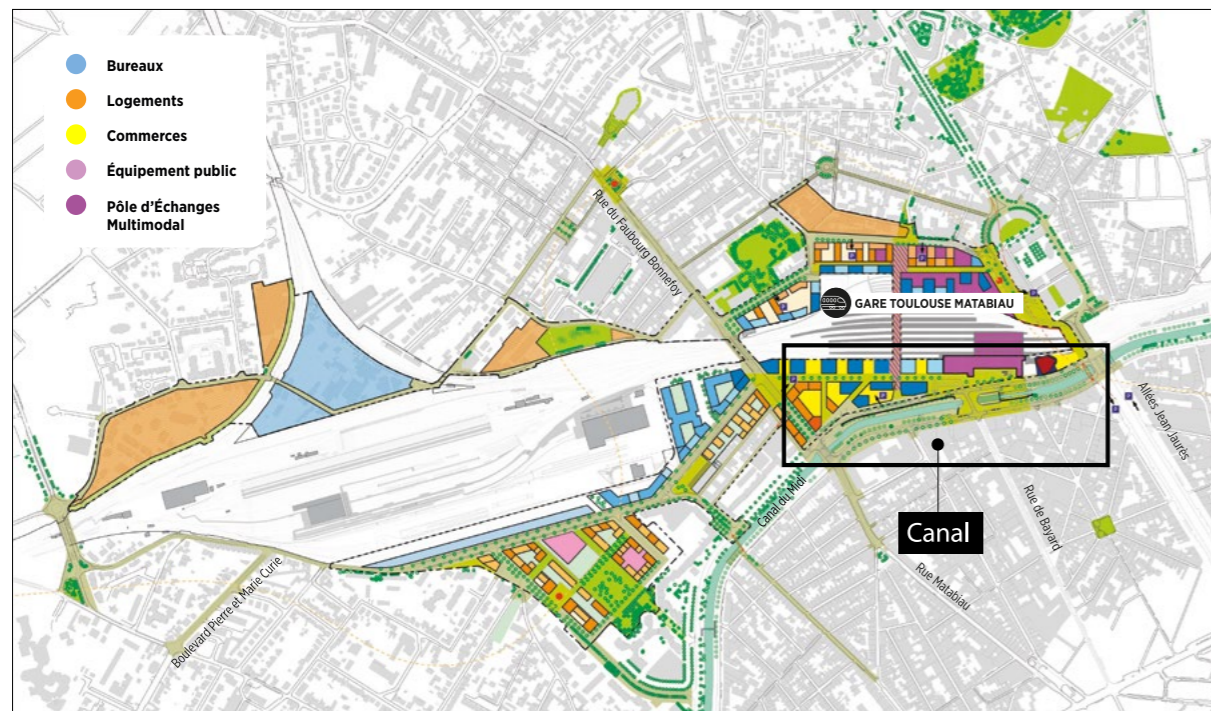
### • Développer une offre commerciale de transit

L'agrandissement de la gare, avec l'extension du bâtiment voyageurs côté Marengo, permettra de développer une nouvelle offre commerciale à destination des usagers des transports et des riverains.



VISITE GUIDÉE DES 6 SECTEURS  
DE LA ZAC TOULOUSE EUROSUDOUEST

# SECTEUR CANAL



## → Où ?

Le secteur Canal correspond au parvis historique et à ses abords. Il est délimité par les voies ferrées à l'est, le canal du Midi et ses boulevards à l'ouest, les allées Jean Jaurès au sud, et l'avenue de Lyon au nord.

## → Enjeux & partis pris d'aménagement

Aujourd'hui, le secteur Canal fait l'objet d'une première phase de travaux jusqu'en 2020. Sa vocation finale est d'ouvrir la gare de Toulouse-Matabiau sur le centre-ville historique par des espaces agréables, principalement dédiés à l'accueil de modes doux. Une fois recomposé, le parvis historique jouera un rôle déterminant dans la réorganisation des voiries, la création de liaisons inter-quartiers et l'implantation d'activités commerciales et tertiaires.

Secteur  
Canal aujourd'hui



Secteur  
Canal dans la ZAC



Secteur  
Canal à l'horizon 2030



## → Espaces publics

### • Réaménager les voiries et proposer des offres de stationnement

Le maintien de deux sens de circulation sur les boulevards permettra la desserte du secteur, mais aussi du centre-ville historique et des quartiers environnants. Un parking accessible depuis les boulevards et l'avenue de Lyon répondra aux besoins des usagers de la gare et des habitants du quartier.

### • Créer un trait d'union entre Raynal-Raisin et la gare de Toulouse-Matabiau

Le PEM sera positionné au centre d'un nouvel axe piétonnier reliant le parvis historique et le parvis Lyon.

Le parvis historique constituera ainsi une charnière entre les futurs aménagements de la ZAC situés au nord et le centre-ville historique situé à l'ouest.

### • Établir une liaison entre le centre-ville et les quartiers riverains de la gare

Une passerelle urbaine passant au-dessus des voies ferrées, accessible aux piétons et aux vélos, prolongera la colline de Jolimont vers le canal du Midi.

### • Valoriser un lieu emblématique

Idéalement positionné entre le PEM, la rue de Bayard et le centre-ville, le parvis Canal offrira des activités commerciales, culturelles et de loisirs de premier plan.

 25%  
des logements  
de la ZAC seront  
situés dans  
le secteur Canal

 35%  
des bureaux  
de la ZAC  
seront situés  
dans le secteur  
Canal

## → Développements immobiliers

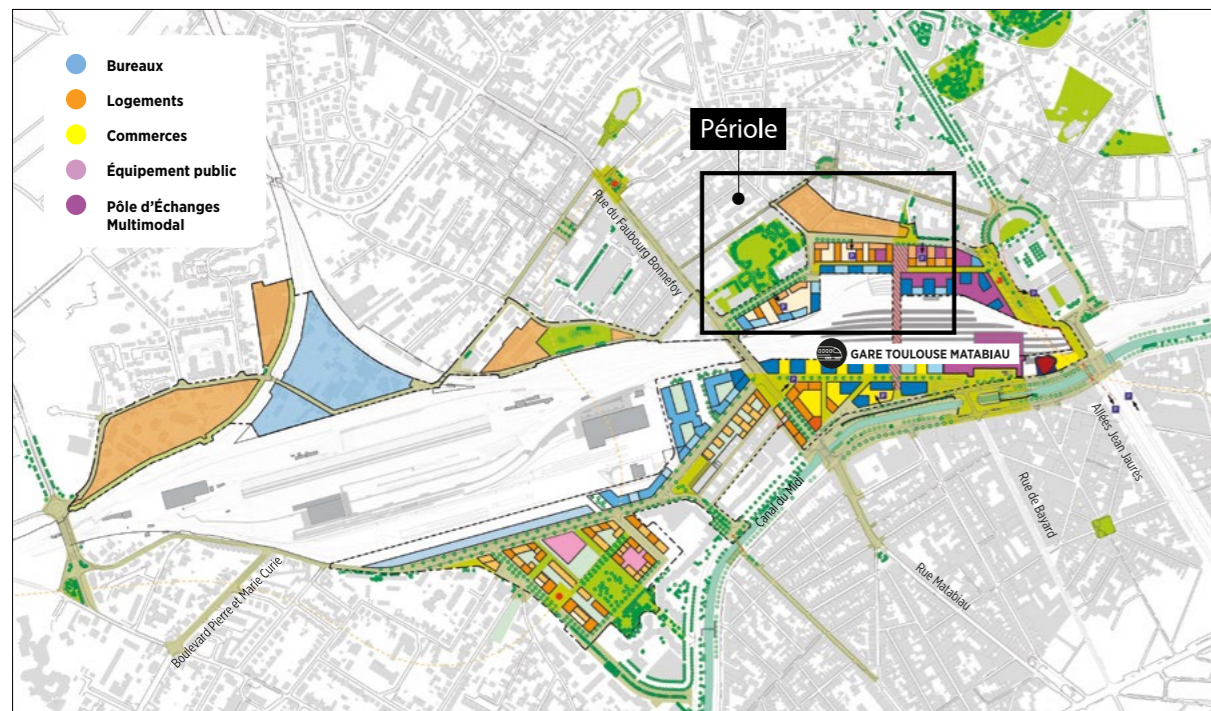
### • Bureaux et logements : privilégier la qualité

Les abords du parvis historique disposent d'un potentiel de construction important donnant directement sur le canal du Midi et le centre-ville historique. Les projets se singulariseront par leur qualité architecturale et environnementale. Les bureaux seront construits le long des voies ferrées, tandis que les logements seront créés en bordure du canal du Midi.



VISITE GUIDÉE DES 6 SECTEURS  
DE LA ZAC TOULOUSE EUROSUDOUEST

# SECTEUR PÉRIOLE



## → Où ?

Le secteur Périole est positionné entre la rue de Périole à l'est, les voies ferrées à l'ouest, la zone Marengo au sud et la rue du Faubourg Bonnefoy au nord.

## → Enjeux & partis pris d'aménagement

Périole constitue une porte d'entrée sur la ZAC, en direction de la gare, depuis le Faubourg Bonnefoy. Le secteur Périole a vocation à devenir un quartier mixte composé de logements, d'équipements et de bureaux. La requalification des espaces publics permettra d'améliorer la qualité urbaine de ce secteur.

### Secteur Périole aujourd'hui



### Secteur Périole dans la ZAC



### Secteur Périole à l'horizon 2030



## → Espaces publics

• **Créer un « cœur de quartier » et faciliter les déplacements est-ouest**  
Le parvis Périole aura une double fonction : tout en constituant le centre de gravité des aménagements urbains et immobiliers du secteur, il offrira aux piétons un accès direct vers la gare, le parvis historique et le centre-ville grâce à une passerelle.

## • Réorganiser le trafic automobile

La nouvelle organisation des voies vise à limiter le trafic de transit inter-quartier et à privilégier les dessertes locales.

## → Développements immobiliers

### • Privilégier l'habitat résidentiel

Le quartier Périole offre la possibilité de développer des logements et des commerces de proximité. L'implantation de surfaces de bureaux se fera en première ligne, le long des voies ferrées, afin de servir d'écran aux programmes résidentiels.

### • Créer un quartier agréable à vivre

L'orientation des bâtiments, l'ensoleillement et la configuration des îlots seront essentiels pour obtenir une qualité d'habitat dans un quartier déjà urbanisé. Ce secteur doit accueillir des immeubles mixtes où il sera possible de trouver de l'habitat, des commerces, de l'activité, dans la continuité de son histoire.

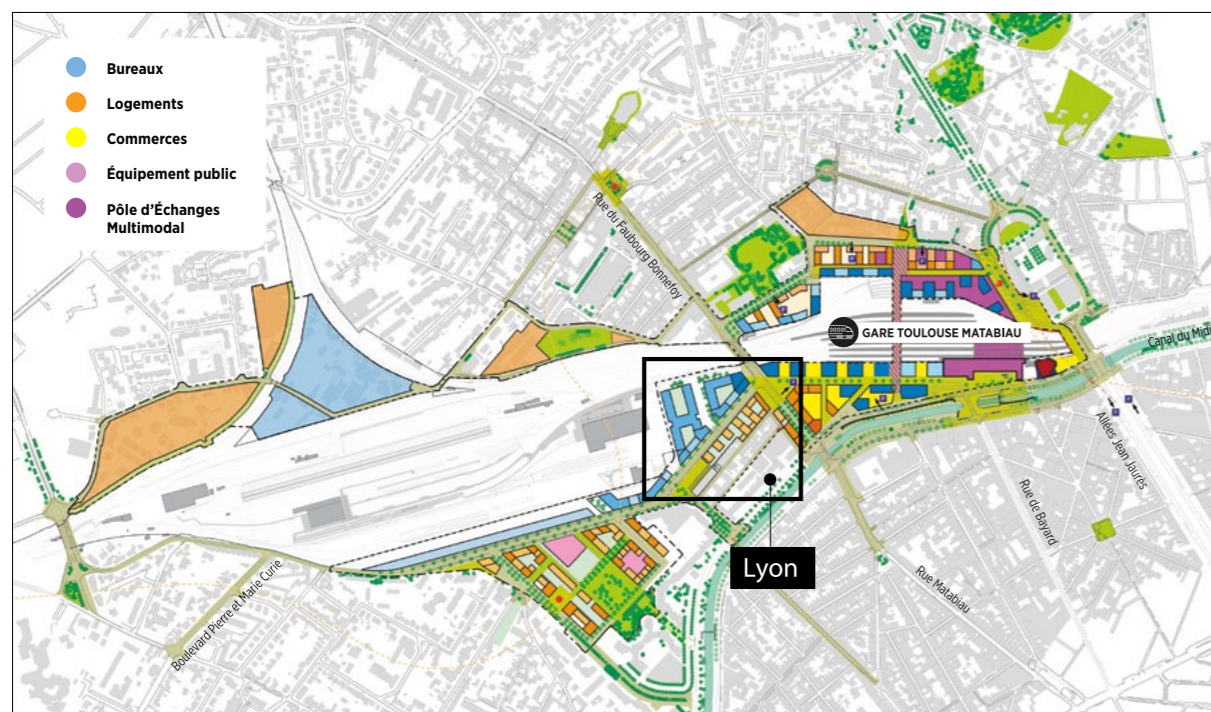
### • Bâtir une offre commerciale de quartier

Pharmacie, boulangerie, établissement médical... les commerces, services et équipements de Périole répondront à tous les besoins courants des habitants. Cette offre de proximité complétera celle des quartiers environnants et de la rue du Faubourg Bonnefoy.



VISITE GUIDÉE DES 6 SECTEURS  
DE LA ZAC TOULOUSE EUROSUD-OUEST

# SECTEUR LYON



## → Où ?

Le secteur Lyon est délimité par les voies ferrées à l'est et le canal du Midi à l'ouest.

## → Enjeux & partis pris d'aménagement

C'est dans cette partie de la ZAC que se croisent le canal du Midi, le réseau ferroviaire et l'avenue de Lyon. Un travail important devra être réalisé en matière de voirie pour faire de ce « carrefour » un quartier à la fois vivant et apaisé. Il s'agira pour cela de diversifier les accès à la gare depuis le nord et de favoriser les circulations douces vers la gare.

## Secteur Lyon aujourd'hui



## Secteur Lyon dans la ZAC



## Secteur Lyon à l'horizon 2030



## → Espaces publics

### • Faire aboutir l'axe nord-sud sur un nouveau parvis de la gare

Le nouveau parvis sera aménagé sur l'avenue de Lyon. Il sera organisé de manière à privilégier les circulations douces vers la gare et mieux répartir les véhicules vers les différents parkings. La réussite de cette double fonction reposera en grande partie sur le choix des équipements urbains et le soin apporté à l'aménagement de la chaussée.

### • Relier Raynal et le parvis Lyon

La nouvelle rue Raynal, perpendiculaire à l'avenue de Lyon, permettra de desservir les nouvelles constructions et de relier la zone Raynal et le parvis.

## → Développements immobiliers

### • Implanter les bureaux sur les anciennes emprises ferroviaires

Le projet prévoit des programmes immobiliers à dominante tertiaire, en cohérence avec la reconfiguration du système ferroviaire et des activités de SNCF. Une fois libérée, l'emprise de la halle SERNAM se prêtera à l'édification de bureaux, dont certains accueillant SNCF. Dans le socle, en contact avec l'espace public, des commerces et des services seront implantés.

### • Créer un îlot mixte pour un quartier vivant

Les immeubles de bureaux seront complétés sur l'avenue de Lyon d'un hôtel, de logements et de commerces.

La recomposition urbaine veillera à tirer parti des conditions d'ensoleillement et à améliorer la liaison, pour les modes doux, entre la rue des Jumeaux, la rue Chabanon et l'avenue de Lyon.

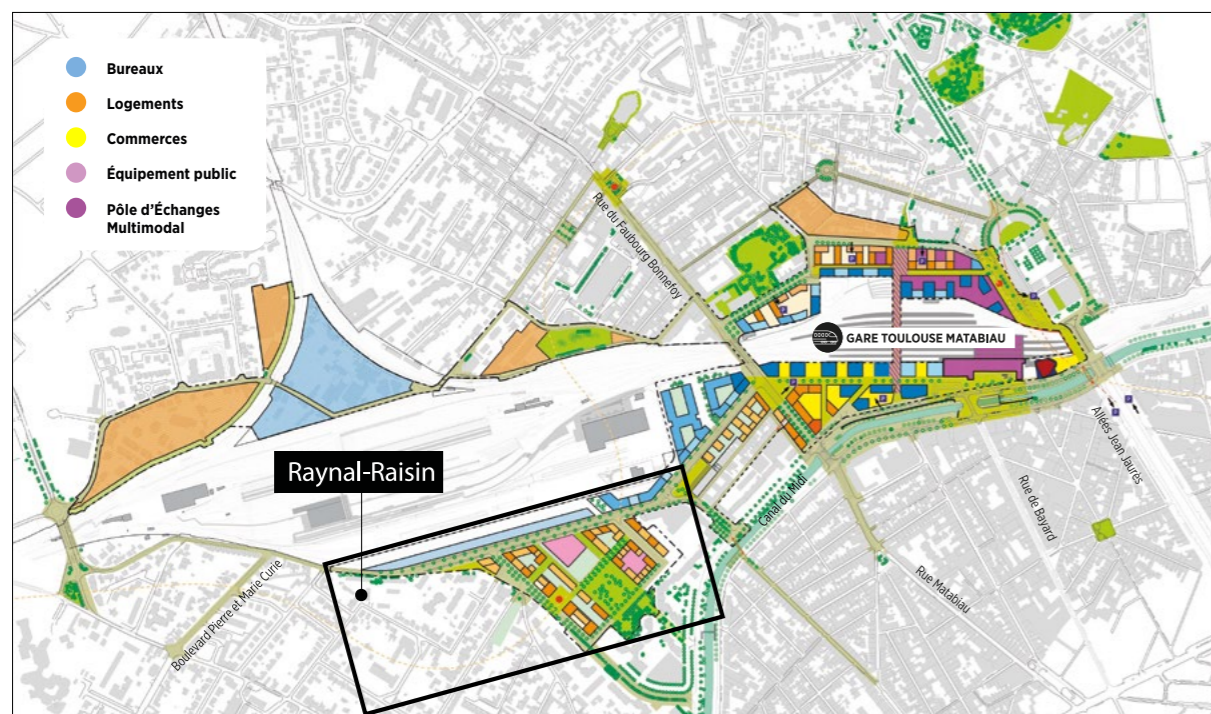
### • Stationner à proximité des bureaux et de la gare

Des parkings mutualisés pourront être aménagés au sein des programmes de bureaux pour accueillir à la fois les salariés et les usagers de la gare.



VISITE GUIDÉE DES 6 SECTEURS  
DE LA ZAC TOULOUSE EUROSUDOUEST

## SECTEUR RAYNAL-RAISIN



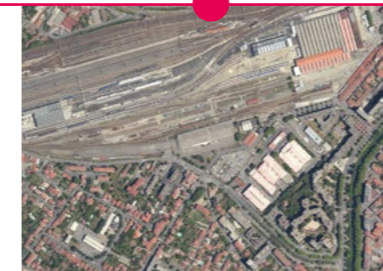
### → Où ?

Le secteur Raynal s'étend vers le nord de la ZAC, en bordure des voies ferrées. Il occupe principalement le site des Ateliers du Raisin.

### → Enjeux & partis pris d'aménagement

Aujourd'hui excentré et marqué par les emprises et infrastructures ferroviaires, le secteur Raynal sera desservi par la future 3<sup>e</sup> ligne de métro, Toulouse Aerospace Express. Il présente tous les atouts pour devenir un lieu de vie agréable, ponctué de nombreux commerces et espaces verts, à proximité immédiate du canal du Midi, du centre historique et des transports. Cette transformation passera par la construction de programmes de qualité, le réaménagement des voiries et l'accès au métro.

Secteur  
Raynal-Raisin aujourd'hui



Secteur  
Raynal-Raisin dans la ZAC



Secteur  
Raynal-Raisin à l'horizon 2030



### → Espaces publics

• **Renforcer l'unité urbaine du secteur Raynal-Raisin grâce au futur métro**  
Orientée vers le sud-ouest, cette station accueillera de nombreux voyageurs qui arriveront du boulevard des Minimes. Une première sortie du métro Toulouse Aerospace Express sera créée sur une place bordée de logements et de commerces. Une seconde émergence pourra être aménagée au rez-de-chaussée d'un nouveau bâtiment.

• **Construire un « morceau de ville » accessible**  
Conformément aux préconisations du Plan Guide Urbain, le quartier sera structuré par une rue principale parallèle aux voies ferrées : la rue Raynal. Deux rues secondaires desserviront les immeubles résidentiels. Des cheminements doux compléteront ce système de voies.

• **Composer des espaces publics de grande qualité**  
La programmation immobilière sera organisée en îlots résidentiels ouverts sur de petits jardins, eux-mêmes connectés à un grand espace vert central. Cette ambiance végétale, adaptée à la vocation résidentielle du quartier, fera écho aux nombreux jardins existants.

• **Créer un espace vert majeur**  
L'aménagement du secteur s'accompagnera de la création d'un parc urbain, dans la continuité du jardin Abadie, autour duquel s'implanteront les différents développements immobiliers.

### → Développements immobiliers

• **Prévoir une programmation complète et diversifiée**  
Les habitations seront situées à l'écart des voies ferrées. Un gymnase, un groupe scolaire et une crèche seront construits à proximité immédiate et bénéficieront aux quartiers environnants. La forme et l'orientation des bâtiments garantiront un bon niveau d'ensoleillement et assureront les transitions avec l'existant.

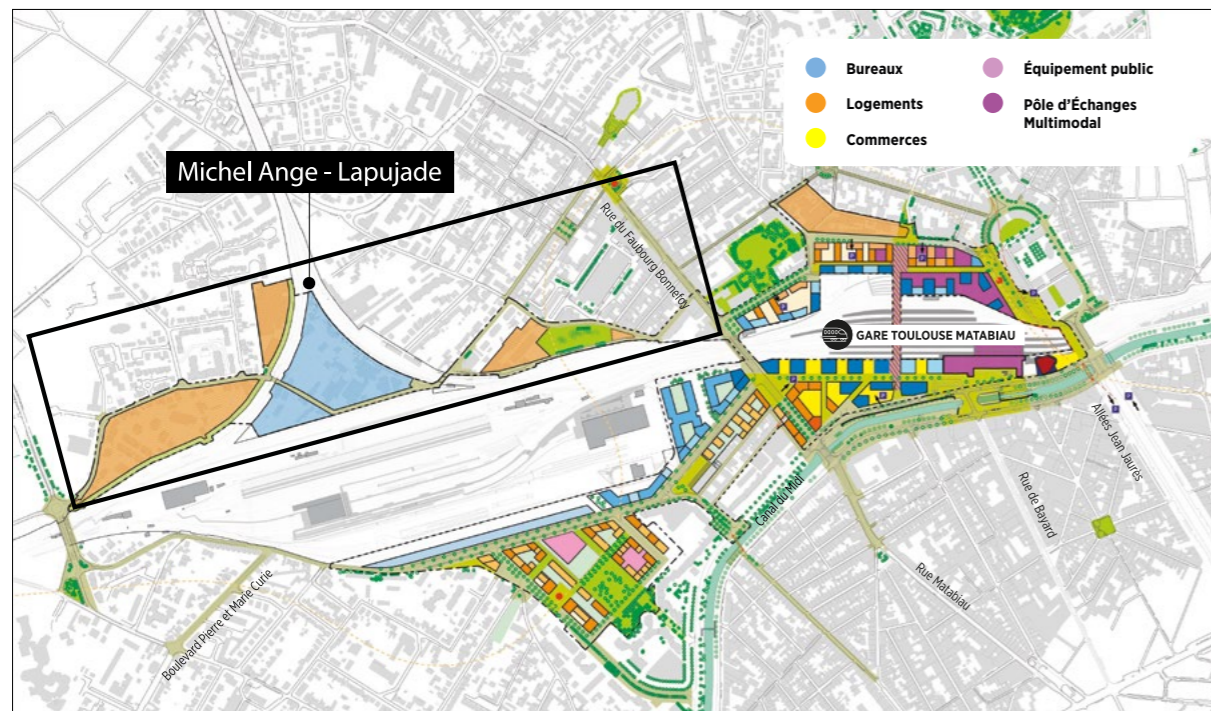
• **Adapter les commerces et les services au quartier**  
À l'image du secteur Périole, les commerces de proximité seront dimensionnés pour répondre aux besoins quotidiens des habitants.





VISITE GUIDÉE DES 6 SECTEURS  
DE LA ZAC TOULOUSE EUROSUDOUEST

# SECTEUR MICHEL ANGE – LAPUJADE



## → Où ?

Le secteur Michel Ange - Lapujade est situé au nord de Périole de l'autre côté des voies ferrées.

## → Enjeux & partis pris d'aménagement

Le secteur bénéficiera de la dynamique générale de la ZAC Toulouse EuroSudOuest, qu'il s'agisse des liaisons inter-quartiers, de la proximité des commerces et de la reconstitution des espaces publics autour de la gare. Dans cette zone, il s'agit surtout d'anticiper et d'accompagner les transformations urbaines.

L'évolution de ce secteur s'inscrit dans le cadre d'une approche globale qui vise, d'une part à maintenir l'activité économique à proximité du centre-ville, tout en assurant sa montée en gamme, d'autre part à accompagner son urbanisation dans un site contraint marqué par la présence des installations ferroviaires.

## Secteur Michel Ange – Lapujade aujourd'hui



## Secteur Michel Ange – Lapujade dans la ZAC



## → La cohérence urbanistique comme ligne directrice

### • Soigner les transitions architecturales

Les transitions urbaines seront étudiées pour assurer la cohabitation du neuf et de l'ancien. Ce travail portera plus particulièrement sur l'harmonisation des volumes des nouvelles constructions. Un travail très précis devra par ailleurs être porté sur la qualité des futurs logements au regard des contraintes liées à la présence des activités économiques, ferroviaires et industrielles.

### • Accompagner les porteurs de projets

Des actions concrètes d'accompagnement seront proposées aux porteurs de projets, propriétaires et syndicats, pour garantir une cohérence d'ensemble.

## → Assurer la complémentarité des visions et des outils

Les conditions d'évolutions de ce secteur feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue dans le PLUi-H (Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat) métropolitain.



## REPÈRES

### Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les OAP sont un outil d'aménagement offrant l'opportunité de composer, maintenir ou reconstruire une qualité architecturale, urbaine et paysagère au sein de chaque projet d'aménagement. À l'échelle locale, il est possible, par exemple, de mettre en avant des éléments bâtis d'intérêt patrimonial, tout comme désigner des secteurs dont les futures formes urbaines créeront un nouveau paysage architectural de qualité. La mise en valeur des entrées de ville (qui sont une composante du paysage à l'échelle du quartier) fait aussi partie des attributs des OAP.

Les OAP participent ainsi à la cohérence entre l'identité d'aujourd'hui et la vitrine de demain, à travers un urbanisme de projet qui se veut protecteur des patrimoines bâti et paysager existants, tout en intensifiant la ville de manière qualitative et respectueuse.

# PARTICIPER À LA CONCERTATION

Au printemps 2016, la concertation sur le Plan Guide Urbain présentait les fondamentaux du projet et a permis de créer une opération d'aménagement sur un périmètre de 135 ha. Au printemps 2017, c'est la modernisation du nœud ferroviaire toulousain qui a été soumise à concertation du public. Alors que Toulouse EuroSudOuest avance et s'affine, cette démarche de dialogue se poursuit aujourd'hui avec l'organisation d'une nouvelle étape de concertation, dédiée au projet d'extension du bâtiment voyageurs côté Marengo dans le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) et de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Toulouse EuroSudOuest.

↓  
Commission  
de quartier 1.3 du  
17 octobre 2017



## Mobilité et urbanisme : deux concertations menées conjointement

Afin de mettre en lumière la complémentarité des projets de transport et d'urbanisme développés dans le cadre de Toulouse EuroSudOuest, SNCF Gares & Connexions, Toulouse Métropole et Europolia ont décidé de mener conjointement cette nouvelle étape de concertation. Ce choix s'inscrit en cohérence avec la dynamique partenariale nouée dès la phase d'études de Toulouse EuroSudOuest.

Les concertations concernant le PEM et la ZAC se dérouleront conjointement, du **30 janvier au 29 mars 2018**, dans une logique de mutualisation des dispositifs d'information et de participation. Les observations, les attentes et les propositions exprimées par les participants permettront d'enrichir les volets urbain et mobilité du projet.

	Mobilité	Urbanisme
Objet de la concertation	Projet d'extension du bâtiment voyageurs côté Marengo au sein d'un PEM dans un périmètre de 20 hectares	Projet de création d'une ZAC dans un périmètre de 40 hectares
Sujets clés	Extension du bâtiment voyageurs et création d'un parvis multimodal à Marengo	Programmation de la ZAC en termes de logements, bureaux, commerces/services et d'espaces publics
Article	L. 103-2 du Code de l'Urbanisme	L. 103-2 du Code de l'Urbanisme
Maître d'ouvrage	SNCF Gares & Connexions	Toulouse Métropole Europolia



### FOCUS

La concertation, un engagement de long terme

Toulouse EuroSudOuest se construit depuis ses débuts avec les riverains et les acteurs du territoire. Depuis 2012, riverains, propriétaires, représentants associatifs, du monde économique, de l'immobilier et du commerce sont

informés et concertés dans le cadre d'ateliers de travail et d'instances de participation dans les quartiers (commissions de quartier, bureaux de quartier, etc.).

## La concertation en pratique

Du 30 janvier au 29 mars 2018, un dispositif complet d'information et de participation est mis à disposition de tous : l'occasion de participer à un projet majeur pour l'avenir de la métropole.

### → S'informer et contribuer

- Au siège de Toulouse Métropole et en gare de Toulouse-Matabiau  
Les dossiers de concertation et une exposition commune sont mis à disposition du public. Ces documents d'information sont accompagnés d'un registre dédié à chaque concertation pour déposer vos avis, questions ou suggestions.

- Partout et quand vous voulez

Le site [www.toulouse-eurosudouest.eu](http://www.toulouse-eurosudouest.eu) regroupe toute l'information et l'actualité du projet, ainsi que l'ensemble des outils des deux concertations en libre téléchargement. Vous pouvez déposer vos avis, questions ou suggestions sur les projets de ZAC et de PEM grâce au formulaire de contribution disponible sur le site Internet de Toulouse EuroSudOuest ou aux deux adresses électroniques dédiées : [concertation@toulouse-eurosudouest.fr](mailto:concertation@toulouse-eurosudouest.fr) et [concertation-pem-toulouse@gares-sncf.com](mailto:concertation-pem-toulouse@gares-sncf.com).

### → Se rencontrer

Une réunion publique est organisée **le mardi 13 mars 2018 à 18h30** aux Espaces Vanel, conduite par Toulouse Métropole - Europolia et SNCF Gares & Connexions, en présence des partenaires de Toulouse EuroSudOuest pour échanger avec eux et poser vos questions.

*Espaces Vanel, 1 Allée Chaban Delmas à Toulouse.*

*Ouverture des portes à 18h15 (Métro Ligne A — Arrêt Marengo-SNCF).*



## FOCUS Et après ?

Les enseignements de la concertation feront l'objet de deux bilans distincts, dédiés au projet de création de ZAC et au PEM, qui seront rendus publics. Ils permettront aux maîtres

d'ouvrage d'affiner leurs études et seront pris en compte dans la poursuite des deux projets. La concertation continuera sur ce projet majeur avec l'organisation d'une enquête publique.



# ANNEXES

## Glossaire

### PDU

Plan de Déplacements Urbains

### PEM

Pôle d'Échanges Multimodal

### PGU

Plan Guide Urbain

### PIM

Projet d'Intérêt Majeur

### PLUi-H

Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat

### ZAC

Zone d'Aménagement Concerté



**Annexe 1 :**

Délibération du Conseil de la Métropole en date du 15 décembre 2017



Conseil de la Métropole du 15 décembre 2017  
Espaces Caravelle - Centre de Congrès Pierre BAUDIS - Toulouse  
Extrait du registre des délibérations

**Délibération n° DEL-17-1199**

**Toulouse EuroSudOuest - Opération d'aménagement : Projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : Ouverture de la concertation préalable**

L'an deux mille dix-sept le vendredi quinze décembre à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Caravelle - Centre de Congrès Pierre BAUDIS - Toulouse.

**Participants**

Afférents au Conseil :	134
Présents :	94
Procurations :	34
Date de convocation :	08 décembre 2017

**Présents**

Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMON, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac	M. Michel SIMON
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, M. Jean-Jacques BOLZAN, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUIVIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Djillali LAHIANI,

Conseil de la Métropole du 15 décembre 2017

Délibération n° DEL-17-1199

	Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

**Conseillers ayant donné pouvoir**

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Michel ROUGE
Mme Lysiane MAUREL	Martine BERGES
Mme Sophie LAMANT	Bertrand SERP
M. Laurent MERIC	Arnaud SIMON
M. Vincent TERRAIL-NOVES	Michel AUJOULAT
M. Michel ALVINERIE	Elisabeth MAALEM
Mme Ida RUSSO	Daniel DEL COL
M. Patrick DELPECH	Robert GRIMAUD
M. Marc PERE	François LEPINEUX
M. Edmond DESCLAUX	Joseph CARLES
M. Jacques SEBI	Jacques TOMASI
M. Bruno COSTES	Emilion ESNAULT
M. Jacques DIFFIS	Maurice GRENIER
M. Bernard SOLERA	Jean-Claude DARDELET
M. Raymond-Roger STRAMARE	Robert MEDINA
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
M. Thierry FOURCASSIER	Francis GRASS
M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE	Pierre LACAZE
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Laurence ARRIBAGE
Mme Michèle BLEUSE	Antoine MAURICE
M. François BRIANCON	Joël CARREIRAS
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Françoise RONCATO
Mme Vincentella DE COMARMOND	Pierre COHEN
M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE	Ghislaine DELMOND
Mme Christine ESCOULAN	Romuald PAGNUCCO
M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT	Catherine BLANC
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
Mme Isabelle HARDY	Claude TOUCHEFEU
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Jacqueline WINNEPENINCKX-KIESER
Mme Marthe MARTI	Franck BIASOTTO
Mme Dorothée NAON	Djillali LAHIANI
Mme Evelyne NGBANDA OTTO	Jean-Louis REULAND
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Nicole MIQUEL-BELAUD
M. Claude RAYNAL	Mireille ABBAL

**Conseillers excusés**

Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Blagnac	M. Bernard LOUMAGNE
Colomiers	M. Patrick JIMENA
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON
Flourens	Mme Claudette FAGET
Mons	Mme Véronique DOITTAU

### Délibération n° DEL-17-1199

## Toulouse EuroSudOuest - Opération d'aménagement : Projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) : Ouverture de la concertation préalable

### Exposé

Toulouse Métropole et ses partenaires (Etat, Région, Département, SNCF et Tisséo-SMTC) ont engagé, dans le cadre de Toulouse EuroSudOuest, un ambitieux projet de transport et d'aménagement urbain autour de la gare Toulouse Matabiau, au centre de l'agglomération.

Pour définir et mettre en place l'ensemble du projet Toulouse EuroSudOuest, Toulouse Métropole a constitué, avec la Région, la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) EuroPolia. Toulouse Métropole a créé et concédé à EuroPolia, en octobre 2017, l'opération d'aménagement de Toulouse EuroSudOuest.

Les fondamentaux du projet

Les études ont fait émerger les fondamentaux du projet :

- La poursuite de l'augmentation des capacités ferroviaires de Toulouse Matabiau et la rationalisation du remisage et de la maintenance du matériel roulant ;
- La création de 4 parvis ouvrant la gare sur la ville et les quartiers environnants ;
- L'aménagement d'un nouveau bâtiment voyageurs à Marengo, en lien direct avec le métro (ligne A et Toulouse Aerospace Express) et les autres modes de transport en commun pour répondre aux besoins croissants de mobilité et d'échange ;
- La valorisation des espaces publics dont ceux situés au droit du Canal du Midi, classé patrimoine mondial de l'UNESCO ;
- L'amélioration des liaisons inter-quartiers et des accès à la gare pour tous les modes ;
- Le développement d'une offre tertiaire de centre-ville, aujourd'hui insuffisante sur Toulouse, à proximité immédiate des transports en commun ;
- Le positionnement de la gare et de ses abords comme un pôle de services et de commerces en direction des voyageurs et des habitants ;
- Le développement d'une nouvelle offre de logements incluant l'amélioration du parc existant, et compatible avec les contraintes du site (proximité des installations ferroviaires) ;
- La recherche de solutions innovantes en matière d'urbanisme et d'architecture durable et de gestion de l'environnement ;
- La définition d'un processus opérationnel permettant de gérer dans le temps et dans l'espace, la complexité du projet.

Le projet Toulouse EuroSudOuest va transformer, au fur et à mesure de ces différentes réalisations, le centre de la Métropole. Le contenu et la mise en œuvre du projet impliquent donc un échange permanent avec tous les opérateurs, les riverains, les utilisateurs et les acteurs actuels et ou futurs de ce territoire.

Compte tenu de l'ampleur du projet à l'échelle de la métropole, Toulouse EuroSudOuest fait actuellement l'objet d'une démarche en vue de la création d'un Projet d'Intérêt Majeur (PIM).

Destiné principalement à la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement structurantes pour le territoire, le Projet d'Intérêt Majeur engagera le partenariat du projet Toulouse EuroSudOuest dans sa phase opérationnelle.

Les périmètres et la programmation

Le plan guide urbain

Le projet urbain de Toulouse EuroSudOuest a été traduit dans un plan guide, document de référence qui pose les grandes orientations en matière d'aménagement qui seront ensuite reprises et déclinées en phase de réalisation. Il fixe les principes directeurs du projet urbain, notamment pour ce qui concerne l'articulation entre le Pôle d'Echanges Multimodal et le projet urbain proprement dit.

Le plan guide urbain, approuvé en juillet 2016, après un travail de mise au point, identifie un périmètre de 135 ha, comportant plusieurs secteurs de projet.

Le périmètre de l'opération d'aménagement

L'opération d'aménagement couvre un périmètre de 135 hectares, correspondant au périmètre du plan guide urbain et du Projet d'Intérêt Majeur.

Le périmètre du projet de création de ZAC

Le projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) couvre un périmètre de 40 hectares au sein même du périmètre de l'opération d'aménagement.

Le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement

La programmation, précisée avec le plan guide urbain, permet, à ce jour, de définir un programme global de constructions correspondant à 474 552 m<sup>2</sup> de surface de plancher, se répartissant comme suit :

- Bureaux : 226 547 m<sup>2</sup> ;
- Logements : 202 059 m<sup>2</sup> ;
- Commerces, services, hôtellerie, restauration : 45 946 m<sup>2</sup>.

La programmation relative aux logements sera conforme aux orientations du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat (PLUiH). De même, celle relative au tertiaire s'inscrit dans les objectifs du Schéma d'Organisation des Territoires de l'Economie (SOTE).

Le programme des équipements publics

Ce programme comprend, au titre des équipements d'infrastructure, l'aménagement d'un certain nombre d'espaces publics créés ou requalifiés au sein du périmètre de la zone et directement liés au projet urbain, en particulier sur les secteurs Périole et Raynal-Raisin. S'agissant des équipements publics de superstructure à réaliser dans le périmètre de la concession, le programme prévisionnel prévoit la réalisation d'un groupe scolaire (huit classes maternelles – dix classes élémentaires), d'un équipement dédié à la petite enfance (crèche), ainsi qu'un équipement sportif (gymnase). Ces équipements de superstructure, dont la maîtrise d'ouvrage et le financement seront assurés par la Collectivité, seront implantés sur le site de Raynal-Raisin.

Une concertation continue

Dès les premières phases d'études, Toulouse Métropole a engagé une démarche de concertation sur le projet. Les partenaires, comme la maîtrise d'œuvre, sont associés aux dispositifs mis en œuvre. Cette démarche montre la volonté commune d'un échange régulier avec l'ensemble des parties prenantes du projet.

Ainsi, de 2012 à 2015, une phase de concertation « volontaire » a été menée en lien avec les instances de participation de la Ville de Toulouse (Bureaux et Commissions de quartier

impactés et concernés par le projet, Conseil des Jeunes...), avec les propriétaires et professionnels dans le périmètre d'action foncière, avec les acteurs du monde économique, de l'immobilier et du commerce. Une instance de concertation dédiée au projet a été mise en place : les Ateliers Toulouse EuroSudOuest (8 réunions en 2013, 5 réunions en 2015, 1 réunion en 2016 et 4 réunions en 2017). Ces différentes séquences ont permis d'intégrer les contributions orales et écrites des participants dans les processus de conception et d'études du projet.

En parallèle, Europolia assure un suivi de toutes les demandes d'information émanant de riverains, de propriétaires, de commerçants et de syndicats de copropriétés (152 demandes en 2013, 103 demandes en 2014, 145 demandes en 2015, 132 demandes en 2016). Ces demandes sont formulées directement auprès d'Europolia ou via les sites Internet de la SPLA et de Toulouse EuroSudOuest.

La phase de concertation « réglementaire » a été lancée en 2016. Une première étape de concertation préalable a porté sur le projet urbain. Toulouse Métropole a ainsi soumis à concertation du 29 mars au 28 juin 2016 le plan guide urbain de Toulouse EuroSudOuest dont le bilan a été approuvé par le Conseil de Métropole le 30 juin 2016. Une deuxième étape de concertation préalable a porté sur le volet ferroviaire du projet. En 2017, SNCF Réseau a soumis à concertation du public la modernisation du nœud ferroviaire toulousain du 20 mars au 19 mai.

L'engagement d'une troisième étape de concertation réglementaire

Aujourd'hui s'ouvre une troisième étape de concertation préalable au titre de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme. Toulouse Métropole porte à concertation le projet de création de ZAC dans l'opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest. A l'issue de cette étape de concertation, le Conseil de Métropole sera appelé à examiner l'ensemble des observations émises et à en tirer le bilan.

Concomitamment, SNCF Gares et Connexions porte à concertation le Pôle d'Échanges Multimodal (PEM) en tant que maître d'ouvrage pilote du nouveau bâtiment voyageurs de la gare Matabiau.

Cette démarche conjointe articule des concertations spécifiques aux besoins de la ZAC et du PEM avec une information relative à l'ensemble des enjeux de Toulouse EuroSudOuest.

Objectifs et modalités de la concertation sur le projet de création de ZAC :

La concertation préalable est organisée et conduite par Europolia, la SPLA de Toulouse Métropole.

La concertation, qui porte sur le projet de création de ZAC dans l'opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest, sera menée pour une durée de deux mois, du mardi 30 janvier au jeudi 29 mars 2018 sur la commune de Toulouse.

Les objectifs de la concertation sont les suivants :

- Présenter les enjeux du projet de création de ZAC dans l'opération d'aménagement de Toulouse EuroSudOuest, son contexte, ses acteurs et ses interfaces ferroviaire et multimodale ;
- Présenter la programmation de la ZAC aux habitants, usagers, associations locales, collectivités et toutes autres personnes concernées ;
- Informer les personnes concernées afin qu'elles puissent participer, leur permettre d'exprimer leurs attentes, préoccupations et propositions, répondre aux interrogations exprimées, enrichir, adapter et faire évoluer le projet.

Les modalités de concertation sont les suivantes :

- L'information du public par publication dans la presse et affichage ;
- La mise à disposition d'un dossier de concertation, au siège de Toulouse Métropole et en gare de Toulouse Matabiau, accompagné d'un registre permettant aux personnes intéressées de consigner leurs observations ;

- L'organisation d'une réunion publique pour permettre à toute personne de s'exprimer et permettre ainsi un échange avec le maître d'ouvrage ;
- L'actualisation du site Internet dédié au projet [www.toulouse-eurosudouest.eu](http://www.toulouse-eurosudouest.eu) intégrant le dépôt d'observations numériques ;
- Le déploiement d'expositions au siège de Toulouse Métropole, en gare de Toulouse Matabiau et dans des équipements publics de quartier impactés et concernés par le projet ;
- tout autre moyen jugé utile par Monsieur le Président de Toulouse Métropole (outils numériques, rencontres avec les acteurs locaux...)

A l'issue de la concertation sur le projet de création de ZAC dans l'opération d'aménagement de Toulouse EuroSudOuest, un bilan sera dressé et fera l'objet d'une délibération présentée en Conseil de Métropole.

## Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 10 novembre 2017,

Vu la délibération n°DEL-16-0490 approuvant le bilan de la première étape de concertation préalable portant sur le plan guide urbain,

Vu, la délibération n°DEL-17-0525 approuvant la désignation de la SPLA Europolia en qualité de concessionnaire de l'opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest et adoptant le traité de concession d'aménagement,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

### Article 1

D'approuver, en application de l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, l'ouverture, les objectifs et les modalités de la concertation préalable portant sur le projet de création de ZAC dans l'opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest.

La concertation sur le projet de création de ZAC fera l'objet d'un bilan.

### Article 2

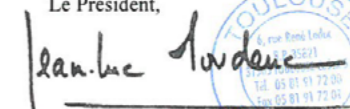
D'autoriser Monsieur le Président à ouvrir la concertation préalable sur le projet de création de ZAC dans l'opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest.

Résultat du vote :

Pour	128
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 20 DEC. 2017  
Reçue à la Préfecture le 20 DEC. 2017

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,  
Au registre sont les signatures,  
Pour extrait conforme,  
Le Président,

  
Jean-Luc MOUDENC

**Annexe 2 :**

Annonce légale parue dans la Voix du Midi, jeudi 11 janvier 2018

VOIX DU MIDI TOULOUSE  
Du jeudi 11 au mercredi 17 Janvier 2018  
WWW.VOIXDUMIDI.FR **23**

---

**SALVETAT SAINT-GILLES**

ENQUÊTE PUBLIQUE  
2ème modification du Plan Local  
d'Urbanisme de La Salvetat,

Enquête publique

Local d'Urbanisme de la commune de La Salvetat

SCOT de la grande agglomération toulousaine  
du 11 décembre 2013 ;  
suivant de la suppression, par la loi pour l'Accès  
à l'Urbanisme (LNU) du 24 mars 2014, des règles de Coefficient  
moyen de terrain constructible ;  
le problème dans l'application du droit des sols  
et faciliter l'émergence d'opérations d'ensemble ;  
des terrains proches du centre-ville ;  
la ville, dans l'attente d'un projet d'aménagement  
des problématiques (bâtiments anciens en proie  
ayant un caractère routier, aménagement des

en trouvant un juste compromis entre la pré-  
vision, la prise en compte des dispositions générales  
de l'Agglomération Toulousaine ainsi que l'accueil

de l'enquête publique version papier pourra être  
à La Salvetat aux heures habituelles d'ouverture,  
de 18h30 - 17h30

pour consulter le dossier d'enquête publique sur un  
site internet et heures habituelles d'ouverture de la Mairie, du  
18 à 18 heures.  
né en qualité de commissaire enquêteur par le  
commissaire enquêteur, afin de recevoir les personnes qui souhai-  
tent des permanences suivantes :

de 18 heures,  
de 18 heures,

des observations pourront être également adressées par  
courriel, ainsi que par courriel : modifica-  
tion, noter en objet du courriel « Observations PLU

et les conclusions du commissaire enquêteur  
de la date de clôture de l'enquête, à la Mairie  
de la commune : <http://www.lasalvetat31.fr/>,  
objets » Urbanisme.  
personne physique ou morale qui en formulera la

Le Maire, François ARDERIU

---

**DE FONSORBES**

AVIS AU PUBLIC

7. Madame le Maire de FONSORBES a ordonné

VOIX DU MIDI TOULOUSE  
Du jeudi 11 au mercredi 17 Janvier 2018  
WWW.VOIXDUMIDI.FR **23**

**SALVETAT SAINT-GILLES**

ENQUÊTE PUBLIQUE  
2ème modification du Plan Local  
d'Urbanisme de La Salvetat,

Enquête publique

Local d'Urbanisme de la commune de La Salvetat

SCOT de la grande agglomération toulousaine  
du 11 décembre 2013 ;

suivant de la suppression, par la loi pour l'Accès  
à l'Urbanisme (LNU) du 24 mars 2014, des règles de Coefficient  
moyen de terrain constructible ;

le problème dans l'application du droit des sols  
et faciliter l'émergence d'opérations d'ensemble ;  
des terrains proches du centre-ville ;

la ville, dans l'attente d'un projet d'aménagement  
des problématiques (bâtiments anciens en proie  
ayant un caractère routier, aménagement des

en trouvant un juste compromis entre la pré-  
vision, la prise en compte des dispositions générales  
de l'Agglomération Toulousaine ainsi que l'accueil

de l'enquête publique version papier pourra être  
à La Salvetat aux heures habituelles d'ouverture,

de 18h30 - 17h30

pour consulter le dossier d'enquête publique sur un  
site internet et heures habituelles d'ouverture de la Mairie, du  
18 à 18 heures.

né en qualité de commissaire enquêteur par le  
commissaire enquêteur, afin de recevoir les personnes qui souhai-  
tent des permanences suivantes :

de 18 heures,  
de 18 heures,

des observations pourront être également adressées par  
courriel, ainsi que par courriel : modifica-  
tion, noter en objet du courriel « Observations PLU

et les conclusions du commissaire enquêteur  
de la date de clôture de l'enquête, à la Mairie  
de la commune : <http://www.lasalvetat31.fr/>,  
objets » Urbanisme.

personne physique ou morale qui en formulera la

Le Maire, François ARDERIU

**DE FONSORBES**

AVIS AU PUBLIC

7. Madame le Maire de FONSORBES a ordonné

**Annexe 3 :**

Annonce légale parue dans la Gazette du Midi, lundi 15 janvier 2018

DU 15 AU 21 JANVIER 2018 - N° 8608 www.forumeco.com

# La Gazette du Midi

www.forumeco.com

## INSERTIONS JUDICIAIRES & LEGALES

---

**Suivant l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication en date du 19 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2012, relatif au tarif annuel et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au millimètre colonne des annonces légales de La Gazette du Midi est fixé à 1,82 € HT pour les départements de la Haute-Garonne (31) et du Tarn-et-Garonne (82), pour l'année 2018 :**

**Le tarif des annonces est ensuite calculé suivant les prescriptions et la présentation imposées par ledit arrêté.**


**Actulegales.fr**

**L'égalité des annonces légales passe depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010**

**Il n'y a plus de différence entre les annonces judiciaires et les annonces légales et elles sont toutes traitées de la même manière.**

Annonces légales

**Procédure adaptée Haute-Garonne**




**AVIS DE MARCHÉ DE TRAVAUX**

**Identification de l'organisme qui passe le marché :** Communauté de communes du Frontonnais - 3 rue du Vige - CS 20053 - 31620 BOULOC  
**Adresse internet du profil d'acheteur :** <https://www.marches-securises.fr>

**Description du marché**  
Numéro de la consultation : 2018-VO-001 Commune de Castelnau d'Estrétefonds - Aménagement des parkings de l'école primaire de Fondada  
**Type de procédure :** Procédure adaptée  
**Caractéristiques principales**  
**Forme de marché :** ordinaire. Attribution d'un marché unique.  
**Durée du marché ou délai d'exécution :** 5 mois  
**Prestations divisées en lots :** Non.  
**Des variantes seront-elles prises en compte :** Non.  
**Cautionnement et garanties exigées :** Aucune clause de garantie financière prévue. Garantie à première demande couvrant 100 % du montant de l'avance.  
**Modalités essentielles de financement et de paiement et/ou références aux textes qui les réglementent :**  
- Prestations réglées par des prix unitaires Prix actualisables. Avance de 5 % accordée dans les conditions prévues au contrat. Délai global de paiement des prestations de 30 jours.  
- L'exécution du marché est soumise à d'autres conditions particulières : Possibilité pour les candidats de proposer un délai d'exécution sans dépasser le délai d'exécution maximum ci-dessus.  
- Début d'exécution du marché à compter de la date fixée par ordre de service.  
**Forme juridique qui devra revêtir le groupement d'opérateurs économiques attributaire du marché :**  
- Aucune forme de groupement imposée à l'attributaire du marché. Interdiction de présenter plusieurs offres en agissant à la fois en qualité de candidats individuels et de membres d'un ou plusieurs groupements.  
**Conditions de participation**  
**Situation juridique - références requises :**  
- Références requises mentionnées dans les documents de la consultation.  
**Capacité technique :**  
- Références requises mentionnées dans les documents de la consultation.  
**La transmission et la vérification des documents de candidatures peuvent être effectuées par le dispositif Marché public simplifié sur présentation du numéro de SIRET :** Non  
**Critères d'attribution :**  
- Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés ci-dessous avec leur pondération.  
- Prix des prestations (50 %) - Valeur technique (30 %) - Délai d'exécution (20 %)  
**Date limite de réception des offres :** 08 février 2018 (12 h 00)  
**Délai de validité des offres :** 120 jours à compter de la date limite de réception des offres.  
**Autres renseignements**  
**Renseignements complémentaires :**  
- La transmission des documents par voie électronique est effectuée sur le profil d'acheteur.  
- Les modalités de transmission des plis par voie électronique sont définies dans le règlement de la consultation. Le pouvoir adjudicateur applique le principe "Dites-le nous une fois". Par conséquent, les candidats ne sont pas tenus de fournir les documents et renseignements qui ont déjà été transmis dans le cadre d'une précédente consultation et qui demeurent valables.  
**Conditions de remise des offres ou des candidatures :**  
- La candidature est présentée soit sous la forme des formulaires DC1 et DC2 (disponibles gratuitement sur le site [www.economie.gouv.fr](http://www.economie.gouv.fr)). La transmission des plis par voie papier est autorisée : Poste avec AR, Dépôt contre récépissé.  
**Adresse d'obtention des renseignements d'ordre technique et administratif :** Communauté de communes du Frontonnais - 3 Rue du Vige - CS 20053 - 31620 BOULOC  
**Adresse Internet (U.R.L.) :** <https://www.marches-securises.fr>  
**Adresse d'envoi des offres / candidatures / projets / demandes de participation et d'obtention des documents :**  
- Aux mêmes adresses que pour l'obtention des documents  
**Procédures de recours**  
- Instance chargée des procédures de recours : Tribunal administratif de Toulouse  
**Date d'envoi du présent avis à la publication :** 5 janvier 2018  
93463

**Avis administratif Haute-Garonne**



**EUROPOLIA  
SOCIÉTÉ PUBLIQUE LOCALE D'AMÉNAGEMENT DE TOULOUSE MÉTROPOLÉ  
CONCESSIONNAIRE DE L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT TOULOUSE  
EUROSUDUEST DESIGNÉ PAR TOULOUSE MÉTROPOLÉ**

**AVIS AU PUBLIC**

**CONCERTATION SUR LE PROJET DE CRÉATION D'UNE ZAC  
DANS L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT TOULOUSE EUROSUDUEST**

Monsieur le Président de Toulouse Métropole, informe que, par délibération du 15 décembre 2017, le Conseil de la Métropole a ouvert la concertation préalable au projet de création de ZAC dans l'opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest.

**Du mardi 30 janvier 2018 au jeudi 29 mars 2018**, se tiendra un temps de concertation avec le public sur le projet de création de ZAC précité.

Europolia, Société Publique Locale d'Aménagement de Toulouse Métropole, est chargée de la conduite de cette phase de concertation publique.

Toulouse Métropole et ses partenaires (Etat, SNCF, Région, Département et Tisséo Collectivités) ont engagé, dans le cadre de Toulouse EuroSudOuest, un ambitieux projet de transport et d'aménagement urbain autour de la gare Toulouse Matabiau, au centre de l'agglomération.

Ce projet majeur et structurant, indispensable pour accompagner le développement du territoire toulousain, renforcer son attractivité et répondre aux besoins de ses populations, répond à trois principaux enjeux :

- Un enjeu d'adaptation et d'évolution du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM) de Toulouse Matabiau ;
- Un enjeu d'aménagement pour le quartier Matabiau et ses environs ;
- Un enjeu de redimensionnement et de rayonnement du centre-ville de Toulouse.

Le projet urbain de Toulouse EuroSudOuest a été traduit dans un plan guide, document de référence qui pose les grandes orientations en matière d'aménagement et de rayonnement du territoire toulousain, notamment pour ce qui concerne l'articulation entre le Pôle d'Echanges Multimodal et le projet urbain proprement dit. Le plan guide urbain, approuvé en juillet 2016, après un travail de mise au point, identifie un périmètre de 135 ha, comportant plusieurs secteurs de projet. L'opération d'aménagement couvre un périmètre de 135 hectares, correspondant au périmètre du plan guide urbain et du Projet d'Intérêt Majeur (PIM). Le projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) couvre un périmètre de 40 hectares au sein même du périmètre de l'opération d'aménagement.

La concertation sur le projet de création de ZAC associera pendant toute la durée du projet les habitants, usagers, associations locales, collectivités et toutes autres personnes concernées.

**MODALITÉS DE CONCERTATION**

En vertu de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme, les modalités de concertation du public suivantes ont été arrêtées :

- La tenue d'une réunion publique, mardi 13 mars 2018 à 18h30 aux Espaces Vanel, 1 Allée Jacques Chaban Delmas à Toulouse ;
- Un site Internet dédié au projet Toulouse EuroSudOuest présentant le projet de création de ZAC : [www.toulouse-eurosudouest.eu](http://www.toulouse-eurosudouest.eu) ;
- Un dossier de concertation mis à disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels, au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse ;
- Un registre visant à recueillir les observations du public sera disponible au format papier dans ces 2 lieux de concertation et au format numérique via le site Internet dédié et l'adresse électronique suivante : [concertation@toulouse-eurosudouest.fr](mailto:concertation@toulouse-eurosudouest.fr) ;
- Le déploiement d'une exposition au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc à Toulouse ; à la gare de Toulouse Matabiau, 64 boulevard Pierre Sémard à Toulouse ; à la Mairie de Toulouse, Place du Capitole à Toulouse ; à la Maison de la Citoyenneté Centre, 5 rue Paul Mériel à Toulouse ; à l'Espace Bonnefoy, 4 rue du Faubourg Bonnefoy à Toulouse ; à la Maison de la Citoyenneté Nord, 4 Place du Marché aux cochons à Toulouse ; et à la Maison de la Citoyenneté Est, 8 bis avenue du Parc à Toulouse.

A l'issue de cette concertation préalable au projet de création de ZAC dans l'opération d'aménagement Toulouse EuroSudOuest, Monsieur le Président de Toulouse Métropole en présentera le bilan devant le Conseil de la Métropole qui en débitera.

92765

- LA GAZETTE DU MIDI -





[www.toulouse-eurosudouest.eu](http://www.toulouse-eurosudouest.eu)

