

69 personnes étaient présentes lundi 15 janvier 2024, à la Maison Toulouse Service Nord pour assister à la présentation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Grand Matabiau actualisée (secteurs Lyon, Sernam, Saint-Laurent, Raisin) et de la nouvelle OAP Cazeneuve-Catellan.

Cette réunion s'est organisée en 2 temps :

- Un **premier temps de présentation** du contenu des OAP en plénière ;
- Un **second temps d'échanges en petits groupes**, de manière à répondre plus facilement aux questions. Chaque groupe était accompagné de représentants de l'équipe de maîtrise d'œuvre (MOE) et d'Europolia.

Outre des questions de compréhension générale des OAP et des modalités de réalisation du projet, les échanges se sont organisés autour des 3 chapitres des OAP : la mixité fonctionnelle et l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la qualité environnementale et la prévention des risques et nuisances, et les déplacements.



La présentation des OAP s'inscrit en continuité du Rendez-Vous de Grand Matabiau organisé le 7 décembre 2023, au cours duquel l'équipe de maîtrise d'œuvre a présenté les 3 grandes orientations qui guident son travail sur le projet urbain :

- **Ouvrir la gare à 360 degrés** sur les quartiers avoisinants et le centre-ville ;
- **Développer le quartier à partir du « déjà là »** c'est-à-dire s'inspirer des richesses architecturales et sociales qui pré-existent déjà sur le quartier ;
- **Renforcer la présence de la nature en ville** pour inventer une ville de demain dans laquelle il fait bon vivre.



Résumé des OAP présentées lors de la réunion

Le projet Grand Matabiau quais d'Oc comprend deux OAP dans le document d'urbanisme actuel. Il est proposé d'actualiser l'une d'entre elles et d'en ajouter une troisième.

- L'OAP Lapujade reste inchangée ;
- **Une nouvelle OAP, Cazeneuve-Catellan, est créée** au nord du secteur Grand Matabiau, avec comme principes :
 - De proposer une mixité de programmation (logements libres, logements sociaux, résidence d'accueil de personnes en situation de handicap)
 - De préparer l'arrivée du Pôle d'Échanges lié à la ligne C en ouvrant les équipements publics existants, qui donnent uniquement sur l'impasse Pierre et Marie Curie aujourd'hui, sur le futur parvis du métro.
- **L'OAP Grand Matabiau**, au sud du périmètre, existe depuis 2019 mais **est actualisée** en intégrant en particulier :
 - La conservation de la rue des Cheminots (dont la suppression était prévue dans le précédent plan guide)
 - Un travail sur la gradation des hauteurs à l'échelle du quartier, pour mieux intégrer les constructions nouvelles dans la morphologie existante.
 - L'extension du périmètre de l'OAP au secteur du Raisin, avec l'arrivée de la station de métro ligne C et l'aménagement d'un grand jardin

Les principales questions et réponses apportées sont synthétisées dans les pages qui suivent ; le support de présentation de la réunion et le compte rendu exhaustif des échanges sont disponibles à l'adresse suivante :

<https://www.toulouse-grandmatabiau.fr/concertations-enquetes-publiques/concertation-oaps>

Les principales questions et réponses apportées lors de la soirée...

1 ... sur la compréhension générale des OAP et les modalités de réalisation du projet

A quoi correspondent les variations de couleur sur le plan des OAP ?

Les documents graphiques suivent une légende commune à toutes les OAP de Toulouse Métropole :

- **Aplats Violet** : immobilier à **vocation économique**
- **Aplats Jaune/Orange** : immobilier à **vocation résidentielle**
- **Aplats Rouge** : immobilier à **vocation mixte** (bureaux – logements – économique)
- **Zones hachurées en vert** : espaces paysagers à dominante piétonne ou un espace végétal paysager à créer

L'intensité de la couleur correspond au degré d'intensification du bâti dans chaque secteur.

Quelles sont les échéances de temps pour les différents projets ?

Le calendrier du projet urbain Grand Matabiau, quais d'Oc est lié aux échéances du métro (échéance à horizon 2028-2030).

Certaines phases du projet urbain sont en chantier (réalisation de la Rue Rivet – ancienne Rue Raynal ; réalisation de l'aménagement provisoire des espaces publics de l'Avenue de Lyon...), d'autres vont démarrer (construction des immeubles avenue de Lyon) et enfin d'autres sont plus lointaines (secteur du Raisin).

Quant aux OAP actualisées présentées ce soir, **le PLUiH devrait entrer en vigueur en 2025** ; elles seront alors applicables pour les permis de construire et les autorisations d'urbanisme sur ces secteurs pour plusieurs années.



Ci-dessus : l'OAP Cazeneuve-Catellan, présentée lors de la réunion, en cours de travail par la maîtrise d'œuvre



Ci-dessus : l'OAP Grand Matabiau, présentée lors de la réunion, en cours de travail par la maîtrise d'œuvre

Comment les règles vont-elles s'appliquer ? Est-ce que cela « fige » le projet ?

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est un **document obligatoire**, qui présente le **périmètre d'aménagement sur lequel la collectivité traduit et affiche ses ambitions**.

Elles sont une adaptation de la règle générale inscrite dans le PLUiH et les futurs permis de construire doivent être compatibles avec ces orientations. Ces dernières ne sont pas réglementaires, mais elles guident les services instructeurs pour vérifier la compatibilité des projets déposés.

Cependant les OAP ne définissent pas une programmation précise. Par exemple, sur la carte quand certains îlots apparaissent en « rouge » (mixte) cela signifie que nous souhaitons éviter la prédominance d'une destination, mais la répartition entre les différents types de programmes n'est pas figée : tout cela peut donc être évolutif.

Où en sont les démolitions et quelles en sont les prochaines étapes ?

Les démolitions sur le secteur Lyon sont terminées.

Les prochaines démolitions interviendront sur le secteur Cheminots / St-Laurent sur lequel le projet urbain a été actualisé, avec notamment la démolition des ateliers SNCF et sur le secteur Périole qui sera menée a priori en 2025.

2 ... sur la mixité fonctionnelle et l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Hauteurs et densités

Pourquoi les OAP prévoient-elles une densification du secteur et comment cela se traduit-il ?

Lorsque l'on construit la ville sur la ville, pour dégager des espaces végétalisés de pleine terre il est nécessaire de concentrer les constructions au maximum. Pour autant l'ambition est qu'il soit possible de continuer à vivre dans un tissu resserré comprenant des maisons individuelles et de ville tout en construisant de nouveaux bâtiments plus hauts et plus denses, avec le moins de rupture et de nuisances possibles.

Pour aller dans ce sens et permettre au « petit » de se marier avec le « grand », la maîtrise d'œuvre travaille sur un principe « S / M / L / XL », une gradation des bâtiments de hauteurs plus ou moins grandes sur tout le secteur. Ce travail a été fait en intégrant les programmes existants des années 60 sur le secteur et en maintenant le tissu présent sur Chabanon-Jumeaux.

L'OAP ne fige pas le projet mais affirme à travers ses orientations la volonté de retrouver une forte densité dans ce quartier de cœur de ville. Europolia et la maîtrise d'œuvre vont ensuite rédiger des fiches de prescriptions de lots pour chaque construction afin que cela soit encadré sans être fermé à des adaptations, car tout ceci doit se réfléchir à l'échelle globale du quartier.

Quelles sont les hauteurs maximales permises par les OAP actualisées ?

Sur l'OAP Grand Matabiau, certains immeubles, positionnés en retrait, pourront monter jusqu'à 50 mètres (cela correspond à une quinzaine d'étages, comme la copropriété des Minimes existante). Ailleurs il s'agira de rester sur du R+4 à R+6 en attiques sur les rues, comme dans le centre de Toulouse.

Le principe est que les bâtiments les plus hauts restent des émergences ponctuelles dans le quartier, qui ne sont pas arrêtés aujourd'hui sur une localisation précise : ce sont les candidats architectes/promoteurs qui répondront aux concours, pour lesquels Europolia rédigera des fiches de lots avec des intentions très précises, qui devront faire des propositions sur ces sujets.

Enfin, il s'agit bien de hauteurs maximales, qui ne doivent pas toujours être atteintes : par exemple sur l'Avenue de Lyon, la hauteur maximum des 2 émergences est de 35 mètres. Sinon, le reste des immeubles se limitent à des R + 4/5 avec attiques.



Ci-dessus : repérage des bâtiments de plus de 30m dans le tissu urbain existant et projeté

La hauteur des bâtiments risque-t-elle d'avoir un impact sur la qualité environnementale du projet ?

La densité sera acceptable si les espaces publics sont de qualité : la libération de surfaces au sol permet de générer des espaces verts publics de pleine terre plus généreux.

La répartition des hauteurs répond aussi à l'enjeu de préserver les vues et l'ensoleillement et de ne pas créer de linéaires de façades hautes sur la rue (c'est pourquoi les émergences sont proposées plutôt en retrait).

Enfin les fiches de lots réalisées par Europolia et l'équipe de maîtrise d'œuvre sont transmises aux opérateurs qui réalisent les bâtiments et fixent des objectifs forts en matière de performances environnementales des bâtiments.

2 ... sur la mixité fonctionnelle et l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Logements

*Combien de logements sont envisagés sur le périmètre des deux OAP ?
Combien d'habitants cela représente-t-il ?*

2 000 logements sont envisagés sur le périmètre de l'OAP Grand Matabiau, et une soixantaine sur l'OAP Cazeneuve-Catellan.

Cela représente donc entre 4 000 et 5 000 habitants environ.

Certains logements sont positionnés le long du faisceau ferroviaire : ne vont-ils pas subir trop de nuisances à cause de la proximité de la voie ferrée ?

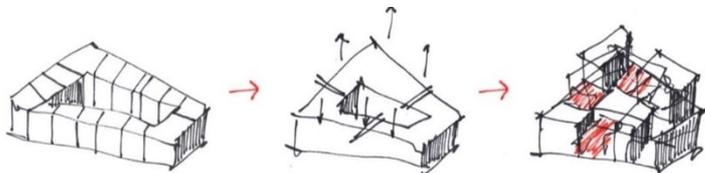
Il existe déjà des habitations sur ces zones indiquées à dominante résidentielle : à cet endroit la vitesse des trains est réduite ce qui limite fortement les nuisances sonores. Lors de précédentes concertations les habitants du secteur Michel-Ange ont d'ailleurs souligné la tranquillité de leur quartier et qu'ils ne vivaient pas la proximité de la voie ferrée comme une nuisance.

Pour autant Europolia sera très vigilante à la qualité des immeubles de logement sur ces secteurs, qui devront aussi accueillir des espaces verts.

*Qu'est-il prévu en termes de mixité ?
Et pour les personnes âgées ?*

Le principe général sur l'ensemble du projet est la mixité à la fois sociale (logement social, logement privé moyen et haut de gamme, différentes tailles pour tous...) et fonctionnelle (logements, bureaux, commerces...).

Pour la mixité sociale, par exemple, le programme de l'avenue de Lyon prévoit 40% de logements sociaux, 40% de logements libres et 20% de logements en accession aidée (prix maîtrisés et PSLA). Quant à la mixité fonctionnelle, le souhait est autant que possible de mêler des logements, des commerces, des équipements... au sein de chaque îlot. En ce qui concerne les personnes âgées, il n'est pas prévu d'équipements spécifiques de type EHPAD sur le secteur, mais des logements et services adaptés peuvent être proposés : par exemple, une résidence inter-générationnelle est prévue sur l'Avenue de Lyon, et un pôle médical est projeté entre les programmes Sernam 2 et 3.



Retrouver le rythme
Faubourien

Densifier côté
faisceau

Intégrer l'existant

Identité du quartier

L'OAP permet-elle de conserver et de mettre en valeur certains bâtiments qui ont une valeur en termes de patrimoine ?

L'OAP ne se prononce pas spécialement sur la conservation de bâtiments, mais la nouvelle équipe de maîtrise d'œuvre est très attentive au contexte, à la richesse et à la diversité du tissu urbain des faubourgs.

Son approche s'en inspire et ponctuellement des bâtiments pourraient être conservés. Par exemple des études sont en cours pour vérifier de conserver une partie du bâtiment frontal du site SERNAM

Comment se répartissent les programmes de bureaux pour créer un quartier mixte de centre-ville ?

Le projet Grand Matabiau propose une programmation mixte qui comprend à peu près autant de m² de bureaux et de logements.

La crise sanitaire et la conjoncture immobilière questionne globalement la programmation des bureaux mais c'est bien là où ils sont les mieux desservis par les transports en commun qu'il faut continuer à en construire.



Les principales questions et réponses apportées lors de la soirée...

2 ... sur la mixité fonctionnelle et l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Équipements publics

Quels nouveaux équipements publics sont prévus sur le quartier Grand Matabiau, quais d'Oc ?

Les études prospectives qui ont été menées sur le quartier au regard de l'évolution à venir de sa population ont permis de définir **3 nouveaux équipements publics** qui seront réalisés sur le quartier : **une crèche, un nouveau groupe scolaire et un gymnase.**

Ces 3 nouveaux équipements seront **réalisés sur le futur quartier du Raisin**, sur les aplats rouges du secteur qui correspondent à des zones de mixité programmatique (logements, activités économiques - bureaux, équipements publics).

Les équipements scolaires prévus sont-ils suffisants pour répondre aux besoins de tous les nouveaux habitants ?

Les études qui ont été menées montrent que les équipements prévus permettront de répondre aux besoins : **l'école viendra en plus de celles existantes à proximité**, qui ne sont pas à leur capacité maximum, et l'aménagement de la nouvelle rue Rivet permettra d'**accéder beaucoup plus facilement au Collège et au Lycée Toulouse Lautrec.** De l'autre côté du quartier se trouve en outre le collège Marengo.

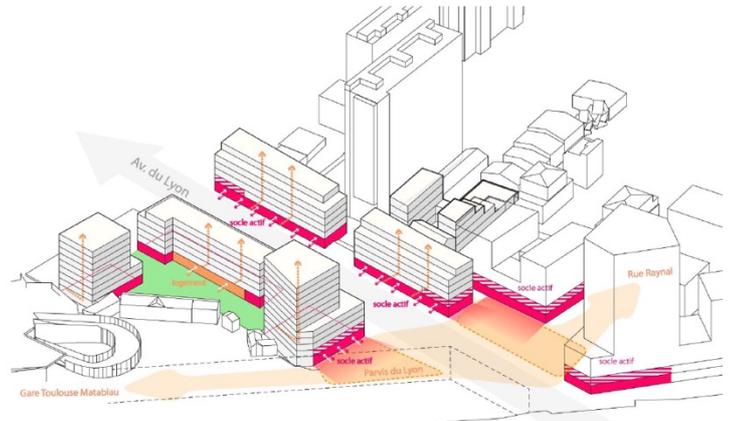
Au-delà de ces équipements, d'autres espaces sportifs ou de loisirs sont-ils prévus ?

A ce stade il n'est pas prévu d'autres grands équipements publics sportifs comme une piscine ou un stade. A proximité, la **piscine existante Toulouse Lautrec** va être améliorée et complétée d'un bassin extérieur pour répondre aux hausses de fréquentation estivales. Pour les activités en extérieur, l'idée est de pouvoir **aménager les espaces verts de manière à ce qu'ils puissent aussi accueillir des usages sportifs ou de loisirs**, à travers des aires de jeux ou des mobiliers adaptés.



Ci-contre :
Le futur quartier du Raisin accueillera 3 nouveaux équipements publics : une crèche, un groupe scolaire et un gymnase

Usages, services et commerces



Ci-dessus : Le principe des rez-de-chaussée actifs sur l'Avenue de Lyon

Qu'est ce qui est prévu en termes d'animations et de commerces sur le quartier, pour répondre aux différents besoins (jeunes, seniors, familles...) ?

Notre parti pris est de mixer les espaces d'habitat et de travail sur ces secteurs, comme le traduisent les documents de l'OAP. Un quartier de bureaux est vide le soir, un quartier résidentiel est vide la journée : **proposer une mixité fonctionnelle et d'usages encourage une animation tout au long de la journée.**

L'OAP ne détermine pas précisément leur emplacement mais **des commerces variés sont prévus sur le quartier**, notamment sur tous les rez-de-chaussée de l'Avenue de Lyon et sur les environs de la sortie de métro du secteur Raisin. Bien sûr les nouveaux commerces ne doivent pas faire concurrence aux commerces existants (par exemple sur le faubourg Bonnefoy), mais au contraire **renforcer la dynamique commerciale existante.**

Enfin, l'avenue de Lyon accueillera un hostel (auberge de jeunesse et hôtel), un restaurant ainsi que d'autres activités aujourd'hui préfigurées par Place Commune, qui rencontre beaucoup de succès depuis l'été dernier.

Qu'avez-vous prévu pour sécuriser les venelles piétonnes prévus dans le projet, qui peuvent ne pas être très rassurantes la nuit ?

L'OAP ne présente pas de dessins précis, mais cette préoccupation est intégrée dans le travail de conception des espaces publics par l'équipe de maîtrise d'œuvre.

Nous prévoyons en particulier un **travail fin sur l'éclairage**, un entretien régulier et **l'animation de ces venelles pour renforcer le sentiment de sécurité.**

Les principales questions et réponses apportées lors de la soirée...

3 ... sur la qualité environnementale et la prévention des risques et nuisances

Espaces verts publics et privés

Quels sont les nouveaux espaces verts prévus sur le quartier ? Seront-ils connectés les uns aux autres pour permettre des continuités ?

Un premier jardin est en cours de réalisation sur la place des Magasins Généraux : il a fait l'objet d'une concertation en 2021 et sa livraison est prévue en fin d'année 2024. Un autre jardin va être réalisé sur le secteur Sernam. Enfin, un jardin d'1 hectare (10 000 m², soit à peu la surface du jardin Michelet) va être réalisé sur le futur quartier du Raisin.

Pour connecter ces espaces verts entre eux, il est prévu que toutes les voies créées ou aménagées intègrent du végétal pour qu'elles deviennent des maillons qui permettent de créer une continuité visuelle et végétale.

Chaque projet immobilier intègre aussi des cœurs d'îlots végétalisés qui viendront compléter cette trame.

Comment s'assurer que les promoteurs réaliseront bien des espaces végétalisés dans leurs projets ?

Chaque projet répond à un cahier des charges précis établi par Europolia et l'équipe de maîtrise d'œuvre, qui définissent des engagements en la matière. Les projets sont ensuite suivis de près jusqu'à leur livraison.

En outre, avec l'ampleur du projet et sa forte visibilité, au cœur de la métropole et proche de la gare, les opérateurs sont incités à proposer des projets de grande qualité du point de vue de la végétalisation.

Qu'est ce qui est prévu en termes de gestion de l'eau en lien avec ces espaces verts ?

Sur les espaces publics, les eaux de pluie seront récupérées au maximum pour couvrir leur arrosage quand il est nécessaire (les essences végétales sont choisies pour être les plus économes en eau possible).

Sur les espaces privés, la règle définie dans les cahiers des charges est adaptée en fonction des projets : par exemple sur l'avenue de Lyon, un cœur d'îlot végétalisé est prévu : un système de récupération d'eaux de pluie sera donc installé pour arroser cet îlot. Sur les autres immeubles sans espaces verts, la récupération d'eau de pluie ne sera pas imposée, mais elle pourra se réfléchir pour des usages domestiques par exemple.



Performances énergétiques du quartier

Quelles sont les exigences définies pour les futurs bâtiments ?

Les performances des bâtiments sur le secteur de Grand Matabiau, quais d'Oc doivent dépasser les objectifs de la RE2020 : tous les bâtiments construits seront donc des bâtiments « bas carbone ».

Pour les logements, les cahiers des charges transmis aux promoteurs prévoient en outre une grande hauteur sous plafond et des logements traversants ou bi-orientés pour permettre un meilleur confort en été.

Où en est le projet de réseau de chaleur urbain ?

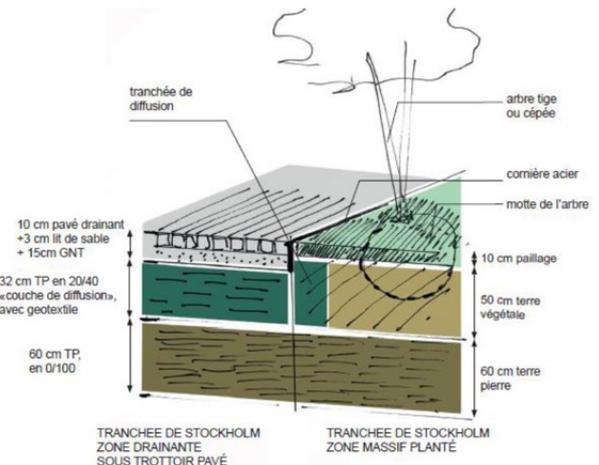
Toulouse Métropole a bien désigné au printemps 2023 un délégataire de service public pour développer un réseau de chaleur auquel les nouvelles constructions de Grand Matabiau auront l'obligation de se raccorder.

Il sera alimenté par une chaufferie biomasse implantée sur le secteur d'Atlanta et devrait être complété d'une boucle d'eau tempérée raccordée à des sondes géothermiques.



Ci-dessus : Principes de revêtements perméables et d'espaces de pleine terre plantés

Ci-dessous : Principes d'infiltration des eaux de pluies, diffusées pour les végétaux



4 ... sur les déplacements et la mobilité

Circulations et place de la voiture

Les impacts de l'arrivée de nouveaux habitants et de l'augmentation de la fréquentation de la gare Matabiau sont-ils pris en compte dans le projet ?

Le projet propose une meilleure répartition des flux sur l'espace public en réorganisant les espaces dédiés à chacun (voiture, vélos, piétons, stationnement...), en réduisant les voies pour les voitures et en laissant davantage de place au végétal.

L'objectif est d'améliorer le confort pour tous, la sécurité des pistes cyclables, le confort des piétons et de ramener de la nature en ville.

Nous commençons à mettre en œuvre cette approche sur l'Avenue de Lyon, où les aménagements transitoires permettent de préfigurer les espaces, et où un travail est en cours sur la reconfiguration du dépose minute en lien avec le futur Parvis Lyon.

Pour accompagner ces intentions, Europolia réalise **des études de circulation qui permettent d'avoir des comptages et qui élargissent la réflexion à une échelle plus large**, sur tout le schéma de circulation de l'entrée du Nord-Est de l'agglomération.

La réflexion porte globalement sur « comment va-t-on accéder au centre-ville et à la gare de demain ? » et dans quelle temporalité (car le report vers les modes doux ne va pas se faire du jour au lendemain).

Quels sont les sens de circulation prévus sur les voies créées et aménagées ?

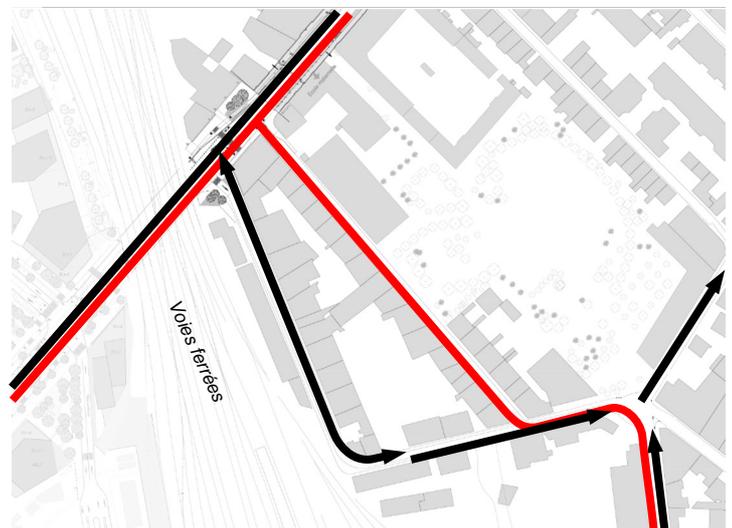
A ce stade le projet pose des intentions en faveur d'un **apaisement des circulations voitures** pour laisser davantage de place aux piétons et aux vélos, mais tous les sens de circulation ne sont pas définis.

Quelles sont les propositions du projet en termes de stationnement pour les voitures ?

D'une manière générale, doit profiter de la bonne desserte du quartier en transports en commun et de sa proximité au centre ville pour réduire la place de la voiture.

En ce qui concerne le **stationnement privé**, ils sont prévus en souterrain ou en rez-de-chaussée en cœur d'îlot. Les règles actuelles prévoient 1 place par logement dit « libre », et 1 place de stationnement pour 2 logements sociaux.

Globalement, les cahiers des charges et le travail mené avec les promoteurs visent à **anticiper une ville moins dépendante à la voiture tout en gérant la situation actuelle où celle-ci reste nécessaire pour beaucoup**.



Ci-dessus : Principe de circulation proposé sur le secteur Cheminots Saint-Laurent

— VP et bus
— Modes actifs

Ci-contre et ci-dessous : Ambiances projetées sur la rue des Cheminots et sur la rue Saint-Laurent



4 ... sur les déplacements et la mobilité

Place du piéton et des vélos

Qu'est-il prévu pour favoriser la cohabitation entre les différents modes de déplacement ?

L'ensemble des voiries créées et aménagées seront conçues pour permettre une bonne cohabitation des différents usages. Par exemple la future rue Rivet, entre le secteur Cazeneuve-Catellan et l'Avenue de Lyon, permettra d'assurer une liaison cyclable et piétonne plus efficace et sécurisée. Sur le pont Pompidou, l'idée est de diminuer la circulation voiture pour laisser de la place aux mode doux (en lien avec le futur Pôle d'Échanges Multimodal situé à proximité).

Les voiries au sein des îlots sont principalement dédiées aux piétons et aux vélos, l'accès véhicules étant limité aux véhicules de secours ou aux voitures accédant aux stationnements privés.

Enfin l'OAP ne définit pas de limites de vitesse, mais le quartier relèvera de la réglementation de base qui prévoit aujourd'hui, à quelques exceptions près (dont les boulevards du Canal du Midi), que les rues de Toulouse soient limitées à 30 km/h.

Quels aménagements cyclables sont prévus sur le quartier, en lien avec le projet de Réseau Express Vélo ?

De manière générale l'idée est de privilégier le vélo sans créer systématiquement des pistes cyclables dédiées, mais en lui donnant toute sa place dans les rues circulées. Le Réseau Express Vélo quant à lui sera bien aménagé comme une voie de circulation vélo séparée des voitures : il passera par la future rue Rivet permettant de faire la connexion entre les secteurs Cazeneuve-Catellan et Grand Matabiau.

A noter : l'OAP indique les liaisons modes doux sans distinguer le Réseau Express Vélo des autres types d'aménagements.

Quelles sont les dispositions en matière de stationnement vélos ?

Le nombre de stationnements vélos pour les logements et locaux tertiaires n'est pas défini dans l'OAP mais dans le règlement du PLUiH. Le nombre de places vélos sera défini à l'échelle de chaque projet immobilier (par exemple, sur l'Avenue de Lyon la règle est que 3% de la surface de plancher soit consacrée au stationnement vélo, ce qui représente environ 1 place pour 30 m² de logement).

En outre, une Vélostation de 1000 places est prévue à l'horizon 2028 au sein du futur Pôle d'Échanges Multimodal côté Marengo.

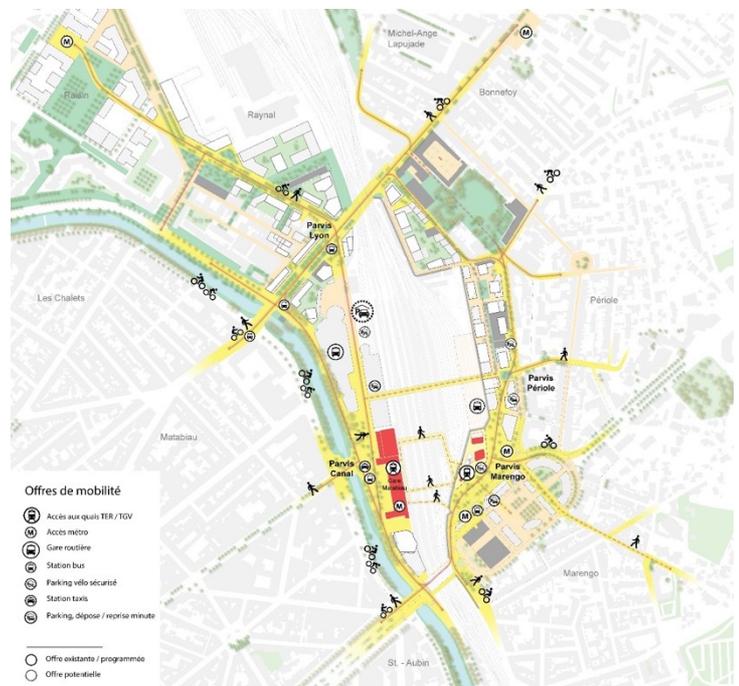
Transports en commun

Où en est la réflexion sur la relocalisation de la gare routière ?

La relocalisation de la gare routière n'est pas prévue dans la première tranche de projet (jusqu'en 2028/30).

A échéance plus lointaine, le projet Grand Matabiau prévoit de la relocaliser sur les emprises ferroviaires du secteur Périole si celles-ci se libèrent.

Néanmoins, la mutation du secteur Périole ne pourra être engagée qu'après l'accueil des installations des chantiers du métro et des travaux SNCF.



Ci-dessus : La boucle piétonne autour de la gare, et le principe de répartition des mobilités dans l'AVP en cours des espaces publics de l'Avenue de Lyon