



agence
**DESSEIN
DE VILLE**
urbanistes
paysagistes
architectes

DDV

51, rue Bayard BP 20720
31007 TOULOUSE cedex 6
Tél 05 34 41 30 40
Fax 09 66 89 27 74

34 bis, rue Cléristeau
30000 NIMES
Tél 04 66 29 09 17
Fax 04 11 67 28 90

ddv@dessein-de-ville.com
www.dessein-de-ville.com

COMPTE-RENDU

RÉUNION PUBLIQUE BROUARDEL-EUROPE

TOULOUSE
MARDI 20 SEPTEMBRE 2016

DPA

DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE

UNE
FABRIQUE
DE LA **VILLE**



agence
**DESSEIN
DE VILLE**
urbanistes
paysagistes
architectes

DDV

51, rue Bayard BP 20720
31007 TOULOUSE cedex 6
Tél 05 34 41 30 40
Fax 09 66 89 27 74

34 bis, rue Clérissseau
30000 NIMES
Tél 04 66 29 09 17
Fax 04 11 67 28 90

ddv@dessein-de-ville.com
www.dessein-de-ville.com

DPA
DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE

UNE
FABRIQUE
DE LA
VILLE

RÉUNION PUBLIQUE - 20 SEPTEMBRE 2016

Cette deuxième réunion publique s'inscrit, tout comme la première s'est tenue le 17 mars 2016, dans le cadre d'une démarche globale de concertation qui a donné lieu à diverses rencontres et entretiens, avec les usagers (institutions, habitants) du site de l'étude et de son environnement immédiat et les différents porteurs de projet, actifs sur ce secteur.

La collectivité, à l'occasion de cette nouvelle rencontre a souhaité présenter Plan guide, conçu par l'équipe DPA (Dominique Perrault Architecture) et ses partenaires (Une Fabrique de la Ville) ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui dans une première version qui doit encore évoluer, traduisent ce Plan Guide en lui donnant un cadre réglementaire et des orientations Générales d'aménagement.

Le sommaire de la présentation est le suivant :

- présentation du Plan guide,
- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUi-H) et les OAP,
- un aperçu du phasage et les premières opérations à venir.

Madame A. LAIGNEAU, élue de la Ville de Toulouse et vice-présidente de Toulouse Métropole et Madame G. DELMOND, élue de la Ville de Toulouse, président cette séance.

Un rappel est fait des différentes étapes de la concertation :

- 17 mars 2016 : première réunion publique,
- mars / avril 2016 : entretiens avec les usagers « institutionnels » et les porteurs de projet,
- 6 avril 2016 : séminaire 01 réunissant des participants invités au regard de leur implication, à l'échelle du territoire métropolitain, dans le domaine de l'urbanisme, de l'architecture, du logement, de l'aménagement,
- avril / juin 2016 : entretiens avec les représentants des associations d'habitants et habitant intéressés,
- 15 juin : séminaire 02 réunissant les participants du premier séminaire et les représentants des associations d'habitants rencontrées,
- juillet 2016 : ateliers avec les porteurs de projets titrés.

Madame DELMOND souligne, au regard du nombre de participants présents à cette seconde réunion publique, que l'intérêt porté à ce projet par les habitants est grand, de même qu'il l'est aux yeux de la Ville de Toulouse et de ses représentants.

INTRODUCTION

Madame LAIGNEAU rappelle les objectifs de ce Plan guide :

- une programmation urbaine ambitieuse,
- autour de deux axes principaux, l'habitat et la formation,
- dans le cadre d'un projet collaboratif.

Cette démarche n'est pas classique en effet, puisque la Ville n'est pas propriétaire du foncier et qu'elle ne s'engage pas dans une opération publique d'aménagement. Elle souhaite toutefois, au regard des enjeux importants que présente ce territoire, maîtriser l'urbanisation future de ce secteur dans le cadre d'une démarche d'urbanisme négociée, associant les propriétaires fonciers, les porteurs de projet, les habitants et les usagers.

Il s'agit donc d'une démarche de construction et de dialogue permettant d'aboutir à la définition d'un projet ambitieux et cohérent. Cela passe donc par l'élaboration d'un Plan Guide, présenté dans son état d'avancement lors de cette séance, et sa traduction réglementaire sous forme d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) dont une « version de travail » élaborée par l'équipe DPA – Une Fabrique de la Ville est incluse à la présentation.

Les services techniques de Toulouse Métropole précisent ce qu'est une OAP : outil de cadrage et d'orientations qui précisent les principales intentions d'aménagement et propose des éléments de programme (qualitatifs : logement/services/ commerces / équipements ; quantitatifs). Cet outil ne fige pas le projet, celui-ci s'élaborant avec les porteurs de projet selon une démarche de co-construction dans laquelle la collectivité s'assure du respect des orientations qu'elle a validées.

Une précision sur les éléments de phasage qui sont proposés dans le Plan guide: il s'agit aujourd'hui d'hypothèses qui prennent en compte l'évolutivité du projet et traduisent « ce qui pourrait se passer », prenant en compte les contraintes de chacun des acteurs et les objectifs de la collectivité en termes d'équipements publics et de réponse aux besoins des habitants, mais qui ne peuvent à ce jour être considérées comme définitives.



agence
**DESSEIN
DE VILLE**
urbanistes
paysagistes
architectes

DDV

51, rue Bayard BP 20720
31007 TOULOUSE cedex 6
Tél 05 34 41 30 40
Fax 09 66 89 27 74

34 bis, rue Cléristeau
30000 NIMES
Tél 04 66 29 09 17
Fax 04 11 67 28 90

ddv@dessein-de-ville.com
www.dessein-de-ville.com

DPA

DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE

UNE
FABRIQUE
DE LA
VILLE



agence
**DESSEIN
DE VILLE**
urbanistes
paysagistes
architectes

DDV

51, rue Bayard BP 20720
31007 TOULOUSE cedex 6
Tél 05 34 41 30 40
Fax 09 66 89 27 74

34 bis, rue Cléristeau
30000 NIMES
Tél 04 66 29 09 17
Fax 04 11 67 28 90

ddv@dessein-de-ville.com
www.dessein-de-ville.com

DPA
DOMINIQUE PERRAULT ARCHITECTURE

UNE
**FABRIQUE
DE LA VILLE**

ÉCHANGES

Q : vous évoquez des hauteurs de bâti (en faisant référence à la silhouette urbaine de la ville de Toulouse) qui vont jusqu'à R+12. C'est énorme !

Le « socle urbain » de référence proposé par le plan-guide DPA est d'une hauteur d'environ R+4, socle qui sera surmonté d'émergences de plus grandes hauteurs sur des points choisis et opportuns dans leur contexte. Le principe défendu est d'éviter une trop grande homogénéité de hauteurs (comme cela a pu se faire sur la ZAC des Ponts Jumeaux) mais de faire varier ces hauteurs en fonction du contexte existant. Celui-ci est constitué de petites maisons et de collectifs de grandes hauteurs. Le choix retenu, en termes de nombre de niveaux, est de s'adapter à ce contexte pour réussir la meilleure intégration du futur quartier. Ce choix tient compte également des futurs espaces publics proposés dans le Plan guide (place de quartier, parc paysager) dont les dimensions généreuses autorisent des hauteurs plus grandes pour les constructions qui bordent ces espaces.

Il faut également avoir à l'esprit qu'au regard de l'évolution démographique de la population en général d'une part, de la dynamique économique de la Ville de Toulouse qui en fait une métropole très attractive d'autre part, la collectivité doit répondre à une demande accrue de logements. Cette étude propose des réponses qui permettront de s'approcher du juste équilibre entre exigence et souci d'intégration réussis pour créer un lieu où il « fera « bon vivre » .

Q : vous dites que vous êtes en relation avec les opérateurs privés. Ceux-ci ont besoin de connaître les modalités d'exploitation des parcelles qu'ils vont acquérir. Connait-on aujourd'hui ces modalités d'exploitation ? C'est bien à la Ville de donner des directives dans ce domaine ?

Oui, effectivement. Mais c'est bien dans le cadre d'un dialogue d'urbanisme que cela va se faire. Il ne s'agit pas ici de « prêt à porter ». Le cadre est donné par le plan Guide. Celui-ci est élaboré par des urbanistes sur les compétences desquels la Ville s'appuie pour faire des choix. C'est dans alors que les projets se feront au cas par cas, mais dans un objectif de cohérence d'ensemble que ce plan directeur doit garantir. Il faut comprendre que la Ville n'est pas à l'initiative des démarches particulières en cours, bien qu'elle soit à l'origine de l'initiative d'ensemble sur le secteur. Elle doit tenir compte de celles-ci, des attentes des propriétaires fonciers qui sont bloqués dans un secteur aujourd'hui ouvert à l'urbanisation. Plutôt que de laisser tout cela se faire sans principes d'organisation, et pour éviter que le résultat soit chaotique, la Ville a engagé une démarche qui lui semble la bonne. Elle joue finalement le rôle de coordonnateurs de projets.

Q : ENGIE occupe une emprise particulièrement importante. A-t'il prévu de partir et quand ?

Plusieurs rencontres ont eu lieu avec la direction d'ENGIE, dans le cadre de l'élaboration de ce Plan Guide. Aucun calendrier précis de défini à ce jour mais un dialogue privilégié et une réflexion engagée qui s'orientent vers une restructuration de ce site. La démarche mise en route (Plan Guide) peut éventuellement accélérer cette réflexion. Le Plan Guide propose une solution de repositionnement des fonctions d'ENGIE sur sa parcelle au regard des besoins futurs, besoins qui ont pu être évalués lors des différentes rencontres qui ont eu lieu. Ce foncier est, par

ailleurs, stratégiquement placé dans la ville, ENGIE a l'opportunité de le valoriser. ENGIE a également pris en compte l'intérêt que porte la Ville sur cette partie de son territoire et le souci de maîtrise qui anime sa démarche.

Q : un schéma d'organisation du réseau de voies a été présenté. Avez-vous défini des emprises de voies ?

Non et ça n'est l'objet du Plan guide d'aller dans ce niveau de détail, qui établit des grandes orientations en matière de continuité et d'ambiance des voies. Ce schéma montre toutefois que la desserte du site s'appuie sur les principales voies structurantes existantes (Lascrosses, Sébastopol, Béarnais, Marquette) et propose une desserte du quartier se déclinant en voies tertiaires de desserte locale, à la circulation apaisée en cœur de quartier et en voies dédiées au déplacement doux (piétons/cycles).

Il y a toutefois un effet d'engorgement de certaines des grandes infrastructures qui encadrent le quartier, lié notamment à la fonction de transit qui caractérise les voies sur berges du Canal du Midi.

Parallèlement à ce Plan guide des études de circulation seront engagées qui permettront de dimensionner au mieux les voies et une démarche est par ailleurs en cours avec Tisséo pour assurer une meilleure desserte de ce secteur en transport collectif.

Q : des modifications plus ambitieuses de modalités de circulation pourraient être envisagées, comme par exemple le prolongement du boulevard Sébastopol au-delà du Canal, par un nouveau pont, afin d'apaiser les flux sur Béarnais. Qu'en pensez-vous ?

Cela est peut être une bonne idée. Mais des solutions de ce type doivent être corroborées par des études techniques de circulation. Celles-ci vont être lancées.

Q : concernant le phasage, quel est l'élément déclencheur? Dans le calendrier que vous proposez, des opérations ponctuelles démarrent en phase 1. Ne viennent-elles pas compromettre la cohérence d'ensemble ? Il semblerait que l'élément déclencheur devrait être la libération du site ENGIE. Le projet pourrait alors se développer en toute cohérence.

Rappelons que ce secteur se trouve aujourd'hui en zone constructible. Le périmètre de gel, instauré pendant 3 ans, vient d'être levé et les propriétaires fonciers concernés, notamment les propriétaires des friches industrielles à l'ouest du site, attendent désormais de pouvoir avancer dans leurs négociations. Toutefois, même si des opérations ponctuelles sont lancées dans une première étape, elles resteront cohérentes avec le projet puisque le Plan Guide a d'ores et déjà pris en compte ces parcelles (pas d'impacts négatifs au regard des orientations d'aménagement générales). Ainsi, le Plan Guide pose le cadre de ce qui devra être réalisé sur ce foncier et permet d'engager le dialogue avec les opérateurs sur des objectifs clairs. Le phasage du Plan guide nous permet notamment de prévoir le moment du lancement de la réalisation du groupe scolaire au regard de l'évolution de la population programmée sur ce site.

Q : dans votre présentation, il est mentionné, sur la place de l'Europe, le terme de « campus ». De quoi s'agit-il ? La place de l'Europe est aujourd'hui un lieu de rassemblement pour ses habitants et une partie de la population de la ville. Elle doit le rester comme elle doit pouvoir être traversée. Le projet de campus n'est-il pas incompatible avec cela ?

toulouse
métropole



agence
**DESSEIN
DE VILLE**
urbanistes
paysagistes
architectes

DDV

51, rue Bayard BP 20720
31007 TOULOUSE cedex 8
Tel 05 34 41 30 43
Fax 05 06 88 27 74
34 bis, rue Clémenceau
30000 NÎMES
Tel 04 66 28 09 17
Fax 04 11 67 28 00
dev@dessin-de-ville.com
www.dessin-de-ville.com

DPA
DOMINIQUE FERRAULT ARCHITECTURE

UNE
FABRIQUE
DE LA VILLE



Une réunion spécifique à la place de l'Europe, à laquelle les participants sont conviés, est programmée pour le mercredi 28 septembre prochain. Ces sujets seront abordés à cette occasion. On peut toutefois dire que le terme de « campus » n'est peut-être pas approprié ou, que tout du moins, il ne signifie pas qu'il sera d'un lieu fermé et mono fonctionnel. La place de l'Europe restera ouverte, traversable et mixte. La Ville confirme toutefois sa volonté de développer un programme avec une logique de campus dédié au numérique sur ce site.

Q : la question hydraulique a-t-elle été prise en compte dans le Plan guide ?

Cette question technique sera développée dans le cadre du projet d'aménagement (même si le parc paysager intègre dans ses principes d'aménagement des pièces d'eau, celles-ci n'ont pas été dimensionnées au regard des besoins de rétention qui ne sont pas précisément connus à ce stade).

Q : est-ce que le parc paysager sera ouvert au public ? Pourquoi n'est-il pas implanté en cœur du nouveau quartier et non pas le long du boulevard de Sébastopol qui restera un axe très circulé ?

Oui, le parc paysager sera ouvert au public et ne sera pas uniquement privé réservé aux riverains. C'est le projet qui déterminera s'il doit être clôturé afin de gérer les heures d'ouverture et de fermeture.

DPA a choisi ce positionnement au regard de la composition d'ensemble s'appuyant notamment sur une articulation avec le Canal du Midi et le lien avec un axe paysager est /ouest, à vocation piétonne/cycle, qui rejoint une future place de quartier bordant les rues Brouardel et Béarnais. Cet espace majeur permet de mettre en retrait les futures constructions le long de la rue Sébastopol pour autoriser des hauteurs de constructions plus importantes sur cette façade, permettant de répondre aux besoins en logements tout en offrant la possibilité d'être beaucoup moins dense à l'intérieur du quartier et d'offrir des emprises plus généreuses dédiées aux espaces publics (allées paysagères, place de quartier).

Q : que ce soit dans votre proposition d'allées paysagères ou dans la représentation qui a été faite du parc, rien ne semble indiquer la nature des usages qui pourront s'y développer. S'il est intéressant de créer des ouvertures visuelles et des parcours continus, il est tout aussi important d'apporter des réponses pratiques en termes d'usage, pour les enfants en particulier. Que proposez-vous ?

On arrive ici aux limites de ce que peut proposer un Plan guide, dont l'objectif est de produire des principes d'aménagement et non de rentrer dans de telles précisions en termes de programme. C'est la suite du projet qui, dans le cadre d'une démarche de concertation, va se poursuivre et va permettre de préciser les besoins et en particulier les vocations et usages qu'accueilleront les principaux espaces publics.

Q : vous parlez de « traiter avec qualité l'intégration du stationnement ». Cela veut dire quoi ? C'est un problème important qui n'est pas pris en compte depuis plusieurs années. Les chiffres réglementaires relatifs aux places de stationnement sont en dessous de la réalité des besoins.

La Ville de Toulouse vient d'augmenter le quota par habitant de place de stationnement. Il faut toutefois savoir que, dans une étude récente sur la commune de Toulouse, le chiffre moyen est de moins d'une voiture par habitant. Il faut savoir également que la loi impose aujourd'hui de



diminuer ces quotas et le justifie par les objectifs que l'Etat se fixe dans le cadre d'une démarche plus générale de développement durable qui tend à offrir des possibilités alternatives de modes de déplacement (transports collectifs notamment). Dans le projet qui va être élaboré, il faut faire confiance et faire en sorte que les promoteurs jouent le jeu.

Q : au sujet des commerces : sont-ils prévus, autour notamment de la future place de quartier ?

Il est difficile d'imposer la création de commerces puisque celle-ci relève d'initiatives privées. Sur ce quartier, la principale centralité commerciale se situe au niveau du centre commercial de Compans Caffarelli, actuellement restructuré. Les commerces/services qui s'implanteront dans le futur quartier seront plutôt des offres de proximité en continuité de l'offre existante. Le projet favorisera l'implantation de ces activités, sur la place de quartier notamment, en incitant fortement les promoteurs à développer des rez-de-chaussée adaptés (accessibilité directe, hauteur sous plafond, évolutivité...).

Q : on peut regretter que le boulevard de la Marquette reste un axe fort de circulation interdisant les pratiques piétonnes en toute sécurité. Le Canal du midi et les enjeux qui le concernent semblent complètement négligés.

L'objectif de la Ville de Toulouse est de travailler sur le Canal du Midi. L'urbaniste Joan Busquets travaille actuellement sur la séquence de la gare Matabiau et s'est vu confier une mission sur la totalité du canal. De façon plus générale la Ville travaille sur des solutions tendant à apaiser la circulation sur cet axe qui reste une voie de transit principale, sans aucune alternative efficace de remplacement. Il est compliqué de résoudre des problèmes qui se sont accumulés au fil du temps, et cela demandera une réponse structurante et des solutions de circulations alternatives.

CONCLUSION (Madame LAIGNEAU, Madame DELMOND)

Madame LAIGNEAU rappelle que la collectivité a pour rôle de répondre à la demande de logements liée à l'augmentation démographique importante de la ville de Toulouse et qu'elle est devant la nécessité de construire. Le souci d'équilibre reste toutefois un objectif majeur. Le choix de s'appuyer sur les compétences de l'agence de Dominique Perrault démontre son ambition et traduit son souci de proposer aux futurs habitants et aux actuels occupants des solutions qui favorisent le « bien vivre ».

Elle remercie, avec Madame DELMOND, l'ensemble des participants à cette séance ainsi que le groupement DPA. Elle rappelle que la concertation continue et que la prochaine rencontre prévue pour le mercredi 28 septembre portera sur l'aménagement de la place de l'Europe.

UNE
FABRIQUE
DE LA **VILLE**