

Paléficat

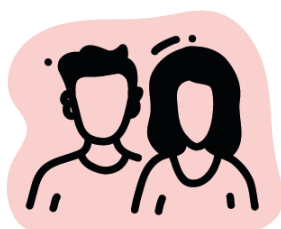
Rives de l'Hers



Concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté

COMPTE RENDU DE LA 1^{ère} REUNION PUBLIQUE

Salle Cuvier (Toulouse), le 16 octobre 2024 de 18h00 à 20h00



Intervenants

Les élus référents :

- Annette LAIGNEAU, Vice-Présidente de Toulouse Métropole, chargée de l'urbanisme et des projets urbains
- Valérie JACQUET-VIOLLEAU, Maire adjointe du quartier 9 de Toulouse (Trois Cocus, Borderouge, Croix-Daurade, Paléficat, Grand Selve) de Toulouse
- Michel ROUGE, Maire de Launaguet

Toulouse Métropole :

- Loïc COLAS, Directeur de la Stratégie Territoriale des Projets Urbains
- Corinne PAYRI, Cheffe de Service Aménagement et Renouvellement Urbain

L'aménageur Oppidea :

- Fabrice VEYRON-CHURLET, Directeur adjoint
- Hélène VANDENBAVIÈRE, Directrice opérationnelle
- Aurélia DESTOBBELEIRE, Responsable d'opérations

Le groupement de la maîtrise d'œuvre LA-PA :

- Elsa NOUGUES, Architecte-Urbaniste à l'agence MG-AU
- Claire TRAPENARD, Paysagiste à l'agence D'ici-là

Préambule

La réunion publique de lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC Paléficat – Rives de l'Hers s'est tenue le mercredi 16 octobre 2024, à la salle Cuvier (Toulouse) de 18h à 20h, en présence des élus, et a été suivie par 70 personnes.

Cette réunion, animée par l'agence de concertation Neorama, et réunissant les représentants de Toulouse Métropole, de l'aménageur Oppidea, des urbanistes et paysagistes, a permis de :

- Présenter le dispositif d'information et de participation mis en place dans le cadre de cette phase de concertation préalable réglementaire ;
- Présenter le cadre, les bien fondés du projet et les partis pris d'aménagement dans le cadre de la future ZAC Paléficat – Rives de l'Hers.

Plusieurs temps d'échanges ont été proposés pour revenir sur l'ensemble des thématiques abordées et répondre aux questions de compréhension sur le projet. Les thématiques structurantes du projet, telles que le paysage, les mobilités, l'aménagement du quartier, la qualité des logements, les usages ainsi que la programmation des équipements publics et des commerces, ont constitué les sujets de discussions de cette soirée.



Réunion publique 16/12/24 - Salle Cuvier

Pour vous informer sur le projet et participer

Réunion publique d'information
 Mercredi 16 octobre
 18h00 – 20h00
 Salle Cuvier
 1bis rue Francis Lopez à Toulouse

Balade participative
 Mercredi 6 novembre
 10h00 – 12h00
 Inscription obligatoire sur la plateforme :
jeparticipe.metropole.toulouse.fr

Stands mobiles
 Mercredi 23 octobre
 16h00 – 18h00
 Marché Launaguet
 Mardi 12 novembre
 16h00 – 18h00
 Parvis du Collège Paléficat

Réunion publique de partage et d'échanges
 Jeudi 5 décembre
 18h00 – 20h00
 Salle Cuvier
 1bis rue Francis Lopez à Toulouse

Consultez le dossier de concertation et donnez votre avis

- en mairie à Launaguet et dans les mairies des quartiers de Toulouse Croix-Daurade, Borderouge et Trois Cocus
- et sur jeparticipe.metropole.toulouse.fr

© DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS - SEPTÉMBRE 2024 - NE PAS JETER SUR LA VOIE PUBLIQUE. 100% Papier issu de forêts gérées durablement.

La concertation préalable

La concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté est une étape réglementaire qui se déroule du 14 octobre au 14 décembre 2024.

Elle a pour objectif de permettre :

- L'information du plus grand nombre ;
- Le recueil de contributions pour nourrir le projet.

Pourquoi faire ce projet ici et maintenant ?

Le projet Paléficat - Rives de l'Hers défini sur un périmètre de concession de 121 ha et complétée d'une OAP inscrite au nouveau PLUi-H, vise à créer un quartier bas carbone innovant, aligné avec les objectifs du futur PLUi-H de Toulouse Métropole.

Il s'appuie sur un quartier en mutation présentant des atouts tels que :

- Une proximité avec le Grand Parc de l'Hers ;
- Des infrastructures récentes, des services et activités existants ou en cours de développement ;
- Une proximité immédiate avec la rocade et le métro.

L'objectif est de créer une connexion douce entre la ville et le futur Grand Parc de l'Hers. Il permettra de :

- Compléter l'offre en équipements et réseaux ;
- Offrir des services publics et mobilités complémentaires ;
- Être en cohérence avec les documents d'aménagement et de planification.

Les partis pris d'aménagement du projet

Le projet Paléficat – Rives de l'Hers s'articule autour de plusieurs axes thématiques clés visant à répondre à des enjeux variés en s'inspirant du patrimoine existant tout en le valorisant et en l'amplifiant

1 S'INSPIRER DU PAYSAGE EXISTANT ET CREER UN GRAND PARC CENTRAL

Le territoire de Paléficat dispose d'un patrimoine naturel existant à préserver et à mettre en valeur avec :

- La préservation de 100% des zones humides ;
- La préservation d'une grande partie des espaces naturels et agricoles pour maintenir les continuités écologiques ;
- La conception des espaces publics qui allie confort, fraîcheur et bien-être ;
- La création d'un grand central parc de 18 hectares ;
- La plantation de 5 000 arbres ;
- La prise en compte des enjeux environnementaux à travers des façons d'habiter.



Etat des lieux des enjeux écologiques

Source : LA-PA / MGAU / D'ici Là

2 PROPOSER UN AMENAGEMENT PAR QUARTIER

Un aménagement par quartier pour créer un projet à échelle humaine et redonner du sens à la notion de voisinage.

Il prendrait la forme de 6 quartiers pour 6 manières d'habiter différentes dans l'objectif d'accueillir, à terme d'ici 2045 et de façon progressive, 4 000 logements pour accueillir environ 9 000 habitants.



Les quartiers de Paléficat et la boucle active

Source : LA-PA / MGAU / D'ici Là

3 SOIGNER LA QUALITE DES LOGEMENTS

Dans un souci de qualité maximale des logements pour apporter un confort aux futurs habitants, le projet prévoit les mesures suivantes :

- Des densités et des variations de hauteurs selon les quartiers pour une architecture variée et respectueuse de l'environnement ;
- Une charte pour fixer des prescriptions et garantir la qualité des constructions et des aménagements lors des échanges avec les promoteurs immobiliers ;
- Un recours à des matériaux biosourcés* et géosourcés* issus de filières locales ;
- Des objectifs de performance énergétique supérieurs à la réglementation RE2025*.

**biosourcé : partiellement ou entièrement composé de matières premières issues de matières organiques renouvelables.*

**géosourcé : extrait à partir de ressources locales sans nécessiter de transport à longue distance ou importation, afin de minimiser l'empreinte carbone associée.*

**Réglementation RE2025 : norme de construction des bâtiments plus économes en énergie, utilisant des matériaux moins polluants, tout en contribuant à la neutralité carbone d'ici 2050.*

4 TRAVAILLER SUR L'OFFRE DE MOBILITE

L'objectif est de réfléchir à des solutions alternatives à la voiture individuelle pour proposer et valoriser les mobilités durables. Le projet propose de :

- Favoriser les modes doux (ex. marche, vélo) par un maillage du quartier du nord au sud mais aussi d'Est en Ouest de qualité (+ de cheminements, de revêtements adaptés) afin de relier plus facilement les différents endroits du quartier (écoles, commerces) ;
- Faciliter l'accès à la ligne B du métro et notamment la station Borderouge par les liaisons modes doux ;
- Déployer des parkings silos visant à créer un quartier avec moins de voitures visibles sur l'espace public et des places de stationnement en voirie limitées (sauf livraison, dépose-minute, PMR.).

5 CONCEVOIR DES USAGES VARIÉS ET UNE PROGRAMMATION HARMONIEUSE

La programmation prévoit une offre diversifiée d'équipements publics, de commerces et de services, afin de façonner un quartier animé, accessible et solidaire. L'objectif est de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, tout en créant un cadre de vie à la fois dynamique et agréable.

Des équipements publics et loisirs

- 2 groupes scolaires qui viennent compléter le collège déjà ouvert cette année ;
- 3 accueils petites enfance ;
- Des équipements sportifs et de proximité ;
- L'activation du château, dont la programmation reste à définir.

Des commerces et services

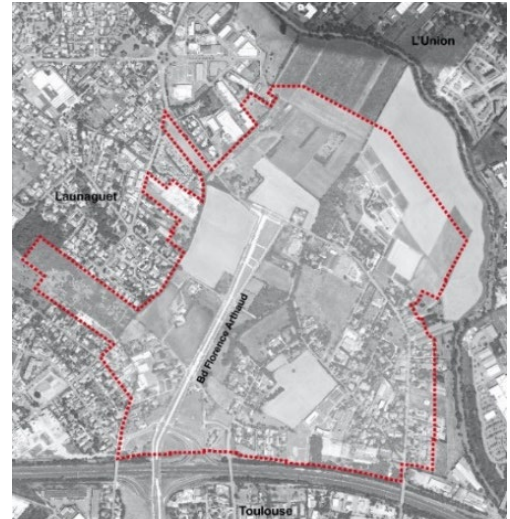
- 7 000 m² de commerces et services de proximité, qui se concentrent autour du boulevard ;
- Une centralité de proximité (type cœur de quartier) avec une offre de restauration et une halle de marché.

Retour sur les échanges, extrait de la participation

COMPREHENSION SUR LE PROJET ET PRECISIONS DIVERSES

Pourquoi une Zone d'Aménagement Concerté a été envisagée pour réaliser ce projet ?

- La création de la ZAC permet de **maitriser l'urbanisation** et de créer un projet cohérent et harmonieux. Cette procédure assurera une **planification cohérente des espaces publics, du maillage des mobilités, des logements, des activités, mais aussi du positionnement des équipements**. Ces étapes s'accompagnent de temps de dialogue impliquant les habitants.
- Ce secteur, situé à proximité de la rocade et du métro, a vu son périmètre redéfini pour mieux préserver les **espaces naturels** (patrimoine écologique et paysager) et faciliter une **connexion douce vers le futur parc de l'Hers**.



Le périmètre de la concession d'aménagement

Source : LA-PA / MGAU / D'ici Là

Comment construire aujourd'hui un projet pour demain en maîtrisant au maximum son impact carbone ?

Une stratégie de développement durable articulée autour de trois axes majeurs a été conçue pour prélever la biodiversité, les ressources et maîtriser les émissions carbone :

- **Résilience écologique et adaptation au changement climatique** : en ce qui concerne la biodiversité, la richesse du sol, l'agriculture, l'eau ;
- **Accompagnement des modes de vie sains et décarbonés** : pour réduire l'empreinte carbone des futurs habitants par une réflexion particulière sur la mobilité et par l'aménagement de proximité autour du concept de la ville du quart d'heure (des équipements et des services à moins de 15 minutes à pied ou à vélo) ;
- **Sobriété et gestion économique des ressources** : avec l'intégration des énergies renouvelables, le recours à l'écoconstruction, l'économie circulaire.

Pour la ZAC de Borderouge, 21 000 habitants étaient attendus. Combien d'habitants et d'hectares sont prévus pour ce projet pour permettre une comparaison ?

La conception des deux projets est très différente.

- La ZAC de Borderouge est une opération ancienne, dont le périmètre de la ZAC est de 140 ha. Elle est organisée différemment de Paléficat, avec une maîtrise foncière partielle qui n'a pas permis de garantir une cohérence globale ;
- La ZAC de Paléficat – Rives de l'Hers est caractérisée par une importante **maîtrise foncière** et une **cohérence globale**. **4 000 logements** sont prévus pour accueillir environ

9 000 habitants à terme. Sa vision s'inscrit dans le long terme avec une **réalisation progressive** jusqu'en 2040-2045.

LE BATI ET LES LOGEMENTS : HAUTEURS ET ZONES TAMPONS

Quelle est la hauteur des bâtiments prévus pour ce projet ? Existe-t-il une hauteur maximale fixée ?

- **L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation)**, qui figurera au futur PLUi-H, est conçue pour garantir le respect des **hauteurs** et permet de maîtriser la **densification** pour **éviter une urbanisation excessive**. Le projet s'organise autour du boulevard Florence Arthaud, avec des **variations de hauteurs** (cf. : *Support de présentation de la réunion publique*) avec :
 - Des zones les plus densifiées, avec des bâtiments allant de R+6 à R+12 le long du boulevard ;
 - Des zones intermédiaires, avec des bâtiments de R+3 à R+6 ;
 - Des zones de densité plus faible, avec des bâtiments de R+1 à R+3, inspirés du tissu existant.

Est-il prévu des espaces tampons entre les habitations existantes et les futurs bâtiments afin d'éviter la forte proximité entre les deux ?

- S'agissant des zones tampons, la construction de nouveaux logements est encadrée et obéit à une technique de construction qui prend en compte les reculs par rapport aux constructions déjà présentes, ainsi qu'un **épannelage progressif**. Des règles spécifiques seront définies dans la **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** et un **Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE)** sera mis en place. Ce document facilitera la communication avec les architectes et **précisera les préconisations issues des différents enjeux du projet**.
- Ces directives s'appliqueront également aux évolutions futures des maisons pavillonnaires, afin de garantir une **cohérence architecturale et urbaine** respectueuse du **cadre existant**. Dans le cadre de l'aménagement des secteurs comme celui de **la rocade**, un potentiel de constructibilité est évalué. Une **hauteur maximale de R+6 est envisagée**. Cela ne signifie pas que tous les bâtiments seront construits à cette hauteur. L'indication de la hauteur maximale permet de prévoir ponctuellement des constructions de cette taille.

Pour le quartier Rocade, y a-t-il des éléments prévus pour limiter la nuisance sonore et la pollution des futurs logements dans cette zone ?

- Le quartier Rocade sera une zone mixte à **dominante économique**, dont les caractéristiques précises demeurent **à l'étude**. Des intentions d'aménagement ont toutefois été émises, telles que le positionnement spécifique des activités économiques dans le quartier au regard de la présence de la rocade.
- La future **Charte des prescriptions** viendra préciser l'aménagement de ce quartier, notamment l'emplacement des activités économiques.

Concernant le Château de Paléficat - Rives de l'Hers, y'a-t-il des projets en cours ?

- En raison de l'occupation actuelle du Château, les avancées dans ce domaine ont été limitées. Cependant, avec un calendrier désormais mieux défini pour le projet de Paléficat, il devient possible de **relancer le projet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt**.
- En complément, il est essentiel que le projet prévu pour le château s'harmonise avec les **objectifs du parc et les zones humides identifiées**. Ce lien entre le projet du château et le parc assurera une **cohérence globale** et respectera l'ambition de **préservation et d'intégration environnementale**. Ces bâtiments qui ont une valeur patrimoniale et qui sont inscrits et répertoriés dans le futur PLUi-H ne seront pas démolis.

LE PAYSAGE : PARCS, CORRIDORS ET ESPACES NATURELS**Concernant les zones humides, y aura-t-il des constructions et des sous-sols à proximité directe qui pourraient être impactés par des remontés d'eau ?**

- Le projet **révisé** prend en compte une **gestion améliorée des zones humides**, notamment autour du château. **Aucune construction n'est prévue dans ces zones humides**, qui ont été identifiées par des écologues.
- L'objectif est de limiter les constructions souterraines dans les zones sensibles. Une charte des **prescriptions paysagères** sera établie afin de conserver les espaces les plus sensibles et préserver le rôle fonctionnel des zones humides et des services qu'elles procurent.

Quel est le ratio de terres agricoles, de parcs et d'espaces verts ?

- Une part importante de la construction initialement envisagée sur le Nord a été supprimée pour **préserver les terres agricoles** et leur fonction première. Une réflexion est en cours pour la définition d'un projet en lien avec les politiques Métropolitaines portées par la Régie Agricole de Toulouse et les Grands Parcs, dans le respect de la vocation agricole du secteur.
- De surcroît, trois hectares sont prévus pour l'agriculture urbaine. Cette donnée n'est pas comprise dans les 18 hectares de parc.
- Le projet accorde une importance majeure à la préservation et à l'amplification des zones boisées existantes. Bien qu'un certain abattage d'arbres soit inévitable, le nombre précis d'arbres concernés reste à définir. L'objectif est de consolider les espaces arborés actuels en les complétant par de nouvelles plantations, conformément aux orientations définies dans l'OAP.

LES MOBILITES : MODES DOUX, SENS UNIQUE, PLACE DE LA VOITURE

Concernant les pistes cyclables, que prévoit le projet en dehors du cheminement d'1 km déjà mis en place entre le collège et la rocade ?

- Le quartier est peu maillé en pistes cyclables aujourd'hui. Près de **4,5 km d'itinéraires cyclables** sont prévus.

Il est question de favoriser les trajets courts, mais les zones de travail et d'activités seront-elles à proximité ?

- L'aspect économique est intégré dans l'OAP, qui identifie les **zones dédiées à l'activité économique** par des nuances de violet (*voir le schéma OAP plus haut*). Cela permet de préserver et soutenir l'existence d'entreprises comme la SCLE, importante pour le secteur.
- Il a été jugé essentiel de développer l'activité économique **le long de la rocade**, avec une majorité de constructions dédiées à cet usage. Ce travail programmatique est encore en cours avec les urbanistes et les services compétents de Toulouse Métropole.

Quel est lien du quartier avec la ville et vers l'Union ? Bien que le quartier soit relié à Borderouge, la rocade et l'Hers forment une séparation.

- Paléficat - Rives de l'Hers étant situé à l'extérieur de la rocade, il peut sembler éloigné de la ville, comme d'autres quartiers l'ont été dans le passé. Par exemple, la rocade Ouest a séparé la ville en deux, isolant plusieurs quartiers, mais avec le temps, cette coupure a été réduite. Ce sont les équipements et les usages spécifiques de Paléficat - Rives de l'Hers qui permettront au quartier de se connecter naturellement à Toulouse, en offrant des services qui n'existent pas ailleurs.
- Connecter le futur quartier à son environnement et l'Union est un souhait, mais des contraintes existent, comme la séparation naturelle avec l'Hers. L'idée est de créer une **connexion douce** via le parc de l'Hers, avec possiblement une passerelle piétonne et cyclable. Ce projet est en réflexion, dans un **secteur préservé** avec des berges protégées et des corridors écologiques.

LES EQUIPEMENTS ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES :

Y aura-t-il un EHPAD ?

- L'hypothèse de la création d'un EHPAD sera étudiée dans le cadre de ce projet.

La structure dédiée à l'accueil à la petite enfance, prévue sur la rue des Vignes, est-elle maintenue ?

- Cet équipement ne sera pas maintenu.

JUSQU'AU 14 DECEMBRE...

POUR PARTICIPER ET RETROUVER TOUTES LES INFORMATIONS SUR LE PROJET RENDEZ-VOUS :

EN LIGNE

- Sur : jeparticipe.metropole.toulouse.fr

EN MAIRIE

- Dans les mairies de Launaguet, quartiers de Toulouse Croix-Daurade, Borderouge et la MairieBus Trois-Cocus



Le diaporama de présentation et le dossier de concertation sont disponibles sur Jeparticipe.toulouse.metropole.fr