

DEVELOPPEMENT URBAIN ET DURABLE - AMENAGEMENT -

ZAC DE LA CARTOUCHERIE - APPROBATION DE LA 1ERE MODIFICATION DU DOSSIER DE REALISATION DE LA ZAC (SETOMIP)

10-419

Mesdames, Messieurs,

Au cours de sa séance du 21 décembre 2007, le Conseil Municipal a approuvé le dossier de réalisation de la Z.A.C de la Cartoucherie.

A la suite des élections de mars 2008, j'ai souhaité que le projet adopté par la précédente municipalité fasse l'objet d'un audit et que le site de la Cartoucherie constitue un véritable écoquartier.

Il m'a également semblé indispensable que cette démarche associe avec les personnes intéressées (habitants, associations, professionnels, acteurs du quartier...), le projet initial ayant fait l'objet d'une concertation insuffisante.

Dans ce cadre, une expertise a été demandée à un cabinet extérieur. Cet audit a été approfondi avec les services de la Ville au cours d'ateliers thématiques, puis a été débattu et enrichi lors d'un forum de concertation qui s'est tenu les 30 et 31 janvier 2009 et a réuni 85 personnes.

Cette démarche a permis de faire émerger les points de faiblesse du projet initial, dont les principaux étaient les suivants :

- S'agissant du parti d'aménagement, il est apparu que la trame d'ensemble du projet pouvait être conservée, mais que la composition de certains secteurs stratégiques devait être revue. L'aménagement de l'avenue de Grande Bretagne, notamment, était formé d'un front urbain d'1 kilomètre de long, par une succession quasiment ininterrompue d'immeubles de 10 niveaux.

En outre, le forum a fait ressortir la nécessité d'élargir la réflexion urbaine à un périmètre plus large, de la Garonne à l'avenue de Lombez, afin de réussir la greffe de la Cartoucherie avec les quartiers avoisinants.

- Par ailleurs, la programmation des activités commerciales et tertiaires avait été trop peu étudiée et devait être affinée.

- En ce qui concerne les questions environnementales, le projet adopté en 2007 intégrait une trame verte destinée notamment à une gestion alternative des eaux pluviales, en vue de leur infiltration dans la nappe. Cet aspect a été conservé mais reste à approfondir par l'étude des possibilités de réutilisation des eaux de pluie. Par ailleurs, l'audit et le forum ont mis en évidence que ni les enjeux énergétiques, ni les enjeux de circulation et de stationnement, n'avaient été suffisamment appréhendés.

Suite à ce diagnostic partagé, la Ville a engagé des études spécifiques portant sur les thèmes suivants :

- élaboration d'un plan directeur sur un périmètre élargi et actualisation du parti d'aménagement de la ZAC de la Cartoucherie ;
- étude de programmation commerciale ;
- étude de programmation économique et enseignement supérieur ;
- étude d'approvisionnement et de diversification énergétique ;
- étude de mobilité et de stationnement ;

Ces études et le projet urbain modifié ont été débattus lors d'un 2^e forum de concertation, qui s'est tenu le 10 décembre 2009 et, à nouveau, a réuni environ 80 personnes. A cette occasion, le projet a été bien accepté et les discussions ont principalement porté sur sa mise en œuvre.

Les principales réorientations portent sur les points suivants :

- S'agissant du parti d'aménagement, la composition de l'avenue de Grande Bretagne se traduit désormais par une implantation des bâtiments et une volumétrie qui sont variées, conférant du rythme et de la diversité à l'avenue. La densité est maintenue et certains immeubles du quartier pourront avoir, ponctuellement, une hauteur dépassant 13 étages.

Les traversées Nord-Sud du quartier ont été renforcées, afin d'améliorer la perméabilité de la Cartoucherie avec Casselardit, au nord, et le secteur du Zénith- avenue de Lombez, au sud. A terme, certains axes de la Cartoucherie pourront être prolongés au sein de ces quartiers, notamment dans la partie sud, appelée à muter dans les prochaines années.

Les espaces publics se composent de deux places principales : l'une est située au nord de la halle qui sera conservée, et la seconde à proximité de la station de tramway « Cartoucherie », à l'est du quartier. Trois promenades orientées Est-Ouest irrigueront le secteur et feront le lien avec le jardin du Barry.

- En ce qui concerne la programmation, les études ont fait apparaître la nécessité de recalibrer la programmation commerciale de 13 000 m² à 6 000 m² SHON environ, et d'implanter les commerces sur les places, afin de renforcer les centralités du quartier. Deux pôles commerciaux sont prévus : un pôle principal, situé sur la place de la halle, destiné à accueillir un supermarché et une trentaine de commerces, et un pôle secondaire dit « de proximité », destiné aux achats de voisinage.

S'agissant des activités tertiaires, les études ont conclu, au contraire, à la possibilité d'augmenter la constructibilité de 65 000 m² à 75 000 m² SHON, et de prévoir la possibilité d'implanter une Ecole Régionale de Santé (15 000 m² SHON), destinée à regrouper les 10 écoles de formation médicale de Toulouse (infirmières, sage-femmes, kinésithérapeutes...), en lien avec l'hôpital Purpan.

- En ce qui concerne les questions énergétiques, l'implantation des bâtiments est prévue afin de bénéficier des apports solaires. Les exigences de performance énergétique des bâtiments seront supérieures à celles du label « bâtiment basse consommation » et figureront dans les cahiers des charges de cession des terrains. Par ailleurs, le projet prévoit la possibilité de créer un réseau de chaleur, qui pourrait être alimenté au bois.

- S'agissant de la mobilité et du stationnement, le projet favorise les déplacements en modes doux et les espaces publics seront conçus en fonction des personnes à mobilité réduite, afin d'être accessibles à tous. L'arrivée du tramway, fin 2010, sera complétée par des cheminements piétonniers et cycles, afin d'inciter à une mobilité non motorisée.

Les accès pour les véhicules se feront principalement par la voie du Toec et l'avenue Badiou. Dans la partie centrale du quartier, la circulation se fera « en boucle » afin d'éviter le trafic de transit et de constituer une zone apaisée. Au centre de cette zone, un « îlot sans voitures » sera préservé de la circulation, à l'exception des véhicules de secours et d'urgence.

Afin de limiter l'usage de la voiture, il est prévu de limiter le nombre de places de stationnement privé à 1 place par logement. Le stationnement pourra être réparti, pour moitié, dans les parkings souterrains au sein des immeubles et, pour la seconde moitié, au sein de parkings silos à construire en limite du quartier. Ces parkings serviront également aux activités tertiaires et leur capacité totale est estimée à 1800 places.

Ces évolutions sont retranscrites dans le dossier de réalisation modificatif de la ZAC, que je soumetts à votre approbation et qui comporte, outre une notice de présentation :

- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans l'opération ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération,

1 – Le projet de programme global des constructions

Le projet de programme prévisionnel des constructions, hors équipements publics, passe d'une surface maximale de 320 000 m² SHON à 340 000 m² SHON.

La répartition de la surface constructible est prévue comme suit :

- 235 000 m² SHON environ pour l'habitat, soit 2800 à 3000 logements. La mixité sociale sera assurée par une proportion de 30 % des logements sociaux, 50 % de logements en accession à la propriété et 20 % de logements locatifs privés.
- 90 000 m² SHON environ destinés aux programmes tertiaires et à l'enseignement supérieur ;
- 6 100 m² SHON environ pour le commerce.
- 6 000 m² SHON environ pour le développement d'un programme spécifique au sein de la grande halle qui sera conservée.

Par ailleurs, une surface constructible de 45 000 m² SHOB est prévue pour les parkings silos à construire en limite du quartier.

2 – Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans l'opération

Le programme des équipements publics prévoit la réalisation d'un groupe scolaire, d'un équipement pour la petite enfance, d'une salle de quartier et d'un équipement culturel au sein de la halle.

Une Maison du projet accueillera les expositions et les moments de débats sur le nouveau quartier, dans la continuité de la démarche participative engagée en 2008.

Une surface constructible de 14 900 m² SHON sera affectée aux équipements publics. Les emprises foncières correspondantes sont dimensionnées de façon à permettre d'accueillir d'éventuels équipements complémentaires.

3 – Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération reprennent le bilan prévisionnel actualisé présenté par l'aménageur et qui vous est soumis au cours de cette même séance.

Elles se traduisent principalement par une hausse du budget prévisionnel, de 90 008 000 € HT, à 102 393 646 € HT en dépenses et 102 889 750 € HT en recettes.

Le bilan prévisionnel de l'opération s'équilibre en dépenses et en recettes et ne prévoit pas de participation financière de la Ville.

Si ces dispositions recueillent votre agrément, je vous invite, Mesdames, Messieurs, à prendre la délibération suivante :

Vu le Code de l'Urbanisme et, notamment, les articles L 300-2 et suivants, R 311-6 à R 311-12 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 30 juin 2006 décidant la création de la ZAC de la Cartoucherie ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 21 décembre 2007 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de la Cartoucherie ;

Article 1 – Le Conseil Municipal approuve le dossier de réalisation modificatif de la ZAC de la Cartoucherie comprenant :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement.

Article 2 – Selon les dispositions de l'article R 311-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie. Mention de cet affichage sera insérée, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département. Elle sera, en outre, publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Commune de Toulouse.

Le présent document, accompagné des pièces annexes, sera déposé à la Mairie de Toulouse, Direction de l'Aménagement, 6 rue René Leduc, où le public pourra le consulter aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTEES
POUR EXTRAIT CONFORME**

**LE MAIRE,
POUR LE MAIRE,
L'Adjoint Délégué**

Daniel BENYAHIA