

**Guide**

# des projets urbains

NOVEMBRE 2017 • 200 €

**58 PROJETS**



**2017**

[www.projetsurbains.com](http://www.projetsurbains.com)

**INNOVAPRESSE**  
GROUPE

## Quartier Empalot-Garonne, du grand ensemble au centre-ville

Empalot-Garonne a pour objectif de transformer, par étape et sans rupture, un quartier populaire principalement constitué de grands ensembles, proche du centre-ville mais enclavé en un quartier mixte, traversant, tourné vers la Garonne. Le parti-pris de co-construction et de concertation continue avec les habitants, initié dès la phase de diagnostic, constitue un « invariant » de la démarche d'aménagement proposée par les urbanistes Germe & Jam et la collectivité. La prise en compte des existants, le lancement des travaux d'espaces publics depuis le cœur du quartier,

la mise en place d'une politique d'accompagnement culturel et d'un portage de l'appareil commercial via une SAS dédiée constituent d'autres points singuliers de ce projet porté par la ville de Toulouse dans le cadre du contrat de ville 2015-2020. A terme, le programme prévoit la démolition progressive de 1 200 logements et la reconstruction de 1 900 logements neufs dont 50 % dans le secteur libre. Vu son ambition et sa localisation stratégique, Empalot-Garonne peut être comparé à un projet de développement métropolitain.

Perspective des futurs espaces publics



Renouvellement urbain d'un quartier populaire de faubourg inscrit au Grand Projet de Ville.

## ATOUTS DU SITE ET OBSTACLES À LEVER

- Proximité du centre-ville avec une desserte (métro, bus, grands axes d'agglomération, rocade).
- Environnement : balcon sur la Garonne, l'île du Ramier, les coteaux de Pech David.
- Espaces verts généreux.
- Equipements sportifs : stades et gymnases.
- Services publics de proximité.
- Offre associative : jeunesse, loisirs, santé, culture, accompagnement social, emploi...
- Équipements majeurs à proximité : Piscine municipale, Stadium, Parc des Expositions...
- Diversité culturelle au sein de la population.
- Tradition et culture de la participation depuis le lancement du projet en 2008 : portées par la Ville et par les habitants dans le cadre d'un Conseil de Quartier et d'un Conseil Citoyen.
- Un patrimoine architectural moderne de qualité, œuvre de l'architecte Roger Chini correspondant aux premiers immeubles construits dans les années 50 sur une partie du quartier.
- Typologie des logements : elle relève essentiellement de l'habitat collectif des années 60, dont 7 barres à coursives de 12 étages, dont la démolition-reconstruction a été décidée.
- Une situation d'enclavement : manque d'ouverture vers les quartiers environnants, relation aux sites naturels à proximité déqualifiée par les infrastructures routières.
- Manque de mixité : le quartier concentre 85 % de logements sociaux. Seuls 5 % des ménages sont propriétaires occupants. Plus de la moitié des ménages se trouve en-dessous du seuil de pauvreté.
- Un centre commercial qui tourne le dos aux lieux générateurs de flux. L'appareil commercial montre des signes de déprise nécessitant une intervention pour maintenir un service de proximité.
- Equipements publics vétustes et mal positionnés.
- Espaces verts en cœur de quartier généreux mais souvent résiduels et à requalifier.



Le métro

## SITUATION

Empalot-Garonne se développe sur 31 ha au cœur d'un site exceptionnel : à l'entrée sud de Toulouse, dans sa partie intrarocade, il s'offre comme un balcon sur la Garonne, sur son côté ouest, fait lien entre le centre-ville et la colline de Pech David au sud et jouxte à l'est et au nord, les quartiers de type faubourgs, Saint-Agne et Niel. Une station de métro implantée au cœur du quartier le relie directement à l'hyper-centre.

## ENJEUX

Le projet s'inscrit dans le dispositif du Contrat de Ville qui permet de répondre à des enjeux de restructuration du bâti, d'implantation des services publics et collectifs et de désenclavement du quartier vis-à-vis de la commune et de l'agglomération toulousaine.

### Un projet de renouvellement et de développement urbain

La situation d'Empalot permet de conjuguer renouvellement et développement urbain. Le projet propose de sortir des limites du quartier et d'inscrire le renouvellement urbain dans la croissance et le développement métropolitain :

- Un solde positif des démolitions-reconstruction permet de renouveler le parc de logements et d'augmenter la mixité sociale tout en maintenant la population en place (réduction de la part de logement sociaux de 85 % à 50 %). L'objectif est de sortir Empalot de la géographie prioritaire et d'en faire un quartier populaire de centre-ville de la Ville de Toulouse



Suivi du projet urbain

desservis par le métro, à moins de 10 minutes du centre-ville et des universités,

- Des équipements à l'échelle de la ville, des espaces publics d'attraction métropolitaine, un nouveau centre commercial, des équipements de quartiers et écoles sont le fruit d'un développement urbain au bénéfice des habitants.

## **Un projet de transformation au bénéfice des existants**

Les transformations d'Empalot se fondent sur un domaine public clairement délimité, lisible et qualifié, et un domaine privé recomposé et renouvelé qui s'appuieront sur l'intégration et la valorisation de l'existant dans une forme d'ensemble nouvelle, cohérente et unifiée.

Traverser, mailler, ouvrir : un maillage simple et régulier, articule grande échelle et tissu urbain.

Un nouvel espace public, une nouvelle identité paysagère : c'est un urbanisme de rue, de jardin et de paysage, de la mobilité, et de la desserte. Un paysage unifié, un événement paysager spécifique conjuguant « ville-jardin » et « ville-parc ».

Renouveler, transformer : la logique de plan masse du grand ensemble est transformée graduellement en une logique de tissu urbain diversifiant les typologies en s'appuyant sur un parcellaire permettant d'enrichir les usages résidentiels.

Transformer par étape sans rupture ni table rase : renouveler et transformer avec les habitants suppose de construire avant de démolir et aménager l'espace public sans attendre le renouvellement du bâti. C'est un développement de longue durée. Parcelliser et confiner la démolition reconstruction, travailler à l'échelle de la parcelle permettra de préserver le confort et la vie du quartier tout au long du chantier.

**Un plan directeur, fruit du travail entre la population,**

## **ZOOM SUR...**

### **UNE VOLONTÉ DE CONCERTATION**

La réflexion autour de l'aménagement du projet urbain Empalot-Garonne s'est amorcée en 2008 dans le cadre d'ateliers de concertation. 9 ateliers ont été organisés autour des thématiques suivantes : Se loger à Empalot, Vivre à Empalot, Ouvrir Empalot sur la ville. C'est à l'issue de la restitution avec la population en 2009 que Toulouse Métropole a engagé le concours d'urbanisme.

Cette démarche de concertation permet de renforcer l'appropriation du projet urbain par les habitants et favorise l'adhésion aux enjeux. Une large panoplie de supports et outils sont proposés : newsletters, expositions itinérantes, randos infos, balades urbaines.

Cette démarche se prolonge avec un volet culturel, vecteur d'attractivité du territoire et levier de cohésion sociale. Il peut s'agir de partenariats avec des associations ou acteurs du territoire. La démolition d'une barre programmée en 2017 fait l'objet d'un projet culturel participatif avec la population initié courant 2016 : friche d'artistes, lieu de mémoire, résidences d'artistes, performances artistiques, expositions et œuvres collectives, web documentaire, fresque gigantesques dans le cadre du festival rose Béton réalisée par l'artiste allemand Hendrik Beikirch.

Lancé en 2008, le projet s'est construit autour de temps de concertation et de co-construction en préalable de tout engagement et traduction en projet urbain : le « stylo » sur le devenir du quartier a ainsi été partagé entre la collectivité, les habitants dans un premier temps pour être repris et décliné/affiné par l'équipe d'urbanistes-architectes, l'agence Germe et JAM désignée par la collectivité en accord avec les habitants. Cette démarche de concertation, intégrée par les urbanistes, fait aujourd'hui partie de l'ADN du projet urbain.



## À QUEL COÛT ?

Le bilan d'opération de la Zac est équilibré à hauteur de 59 M€ HT.

Il se décompose en dépenses comme suit : 22 % d'acquisitions foncières, 66% d'études et travaux, 12 % de frais financiers et de gestion, et en recettes : 62 % de cessions et de 38% de participations et subventions.

L'Anru subventionne la réalisation des espaces publics de la place commerciale à hauteur de 873 K€ au titre de la convention PNRU. Les modalités de subvention de l'ANRU pour la poursuite du projet urbain restent à définir via la convention NPNRU

## la collectivité, les urbanistes et l'aménageur

Entre 2010 et 2014, de nombreux ateliers thématiques ont été organisés permettant d'impliquer les habitants sur le diagnostic, mais aussi le programme d'équipements publics, par exemple. Ces démarches de concertation se sont pour suivies dans le cadre du nouveau contrat de ville 2014-2015. Ce long travail de co-construction a permis de partager et traduire les objectifs de la Zac en parti d'aménagement articulé autour de cinq grands principes :

- démarrer la rénovation du quartier par la reconstruction d'un nouveau pôle commercial, véritable cœur de quartier
- améliorer les liaisons avec les quartiers environnants,
- construire de nouveaux logements avant de démolir,
- engager la restructuration/reconstruction des équipements,
- améliorer la qualité des logements existants et les conditions de vie des habitants.

## PROGRAMME

**Espaces publics** : la reconstitution du cœur de quartier par la création d'une nouvelle place commerciale depuis la station de métro desservant le quartier jusqu'à la nouvelle liaison circulée menant aux quais de Garonne, création d'une grande plaine de jeu ouverte sur la Garonne.

**Equipements publics** : construction d'un nouveau groupe scolaire par le rassemblement des écoles présentes sur le quartier, création d'une maison de quartier, réhabilitation et extension du gymnase et d'un groupe scolaire existant, création d'un terrain de sports mixte football/rugby.

**Pôle commerces-loisirs** : reconstruction du centre commercial sur la nouvelle place en relation au métro et constitution d'une foncière commerciale à dominante publique dont la mission est d'assurer les transferts des commerçants actuels dans de nouveaux locaux.

**La restructuration résidentielle** : elle se traduit par des projets de réhabilitations (ravalement de façades, isolation thermique et phonique) et de restructurations des espaces extérieurs appuyés sur la nouvelle domanialité définissant un nouveau domaine privé (amélioration de la desserte des immeubles, des espaces extérieurs de qualité, réorganisation de la gestion des ordures ménagères et du stationnement, création d'un adressage lisible depuis la rue), le réaménagement des espaces verts publics autour des résidences.

**Pôle habitat** : le projet résidentiel développe des formes



Vue du site

urbaines qui interprètent la diversité bâtie d'Empalot proposant des échelles diversifiées (du R+2 au R+12). Il repose sur trois morphologies urbaines assurant une transition du faubourg au fleuve :

- Sur la Garonne : Les « villas urbaines » de Garonne, combinaison d'immeubles panoramiques R+12 et de barrettes R+2 ou R+4 perpendiculaires au fleuve ;
- Au cœur du quartier : Les « cours à plots », combinaison de 2 plots de hauteurs variables (R+6 à R+9) autour d'une cour ;
- En lisière du faubourg : Les « parcelles profondes » proposant un bâti mitoyen de hauteur modérée à l'arrière de la rue du Feretra.

**Nouvelle ligne de transport en commun** : le métro est déjà présent dans le quartier. Pour accompagner le développement du projet, le SMTIC-TISSEO a engagé le confortement des lignes de bus existantes par la création de trois lignes de Bus à Haut Niveau de Service. Le pôle multimodal est intégré à l'espace public de la place et du nouveau centre urbain.

## QUI FAIT QUOI ?

Les décideurs politiques : Jean-Luc Moudenc, maire de Toulouse et président de Toulouse Métropole ; Annette Laigneau, adjoint à l'urbanisme ; Franck Biasotto, adjoint au logement et président de Toulouse Métropole Habitat ; et Sophia Belkacem, maire de quartier.

Les responsables techniques : Toulouse Métropole, Direction de l'action territoriale - Direction du contrat de ville et du re-

## MONTAGE DE L'OPÉRATION

La Direction du contrat de ville et du renouvellement urbain de Toulouse Métropole réunit mensuellement les partenaires de l'opération afin de suivre la stratégie de l'opération, relever les points d'avancements, et points bloquants.

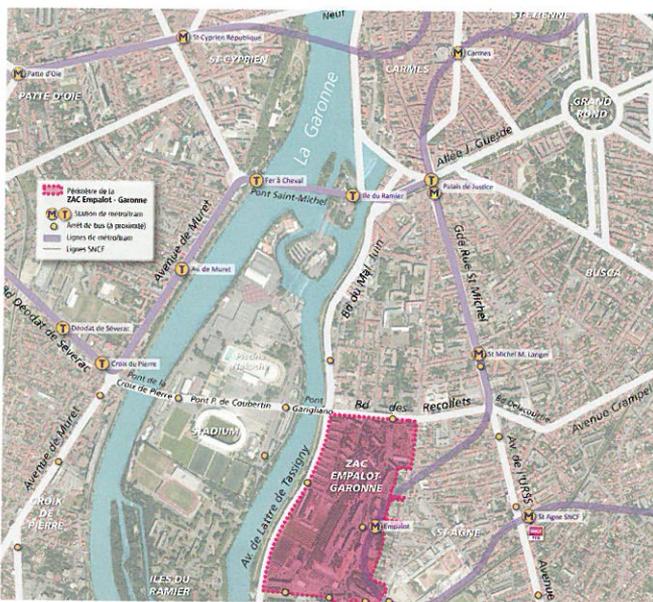
L'aménageur met en œuvre le projet de la collectivité par la désignation des promoteurs et architectes sur les projets de construction et de prestataires techniques et entreprises travaux pour la démolition de certains équipements et la réalisation des espaces publics.

La concertation avec les habitants et les usagers du quartier prend la forme d'une rencontre en moyenne par trimestre avec les structures associatives, commerçants, conseils de quartier, conseil citoyen, partenaires locaux, etc.

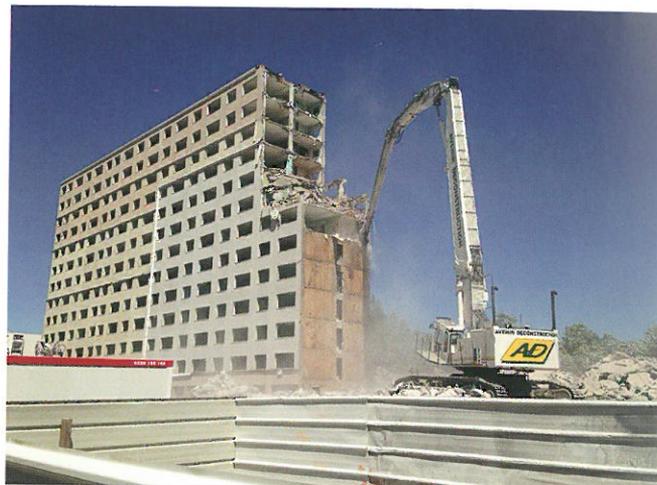
## DIFFICULTÉS RENCONTRÉES LORS DU MONTAGE OPÉRATIONNEL

Le phasage opérationnel constitue la plus grande difficulté au regard des libérations foncières déterminées par les relogements et démolitions engagées par le bailleur social, propriétaire foncier majoritaire du quartier.

# TOULOUSE / HAUTE-GARONNE - Quartier Empalot-Garonne



Plan de situation



Les démolitions

## CALENDRIER

**Autorisations administratives :** Autorisation Loi sur l'eau obtenue en 2014. Déclaration d'Utilité Publique obtenue en 2016.

**Autorisations opérationnelles :** Le traité de concession de la Zac a été signé en 2012, pour une durée de 15 ans.

**Portage du foncier :** Le foncier du bailleur social Toulouse Métropole Habitat est à acquérir par Oppidea au fur et à mesure des démolitions, depuis 2013 jusqu'à la fin de la concession. Le foncier privé est acquis à l'amiable depuis 2013, et depuis 2016 par le biais de la DUP engagée jusqu'à 2020.

**Conception :** l'avant-projet global a été réalisé en 2014. Les dossiers Projet seront engagés par phase de travaux.

**Commercialisation :** rythme moyen retenu de 150 logements à commercialiser par an.

**Travaux :** phase 1 (cœur de quartier) : 2017 à 2020  
- Phase 2 (secteur Daste) : 2018 à 2021 - Phase 3 (secteur triangle) : 2020 à 2025 - Phase 4 (secteur Mail-Garonne) : 2024 à 2027 - Phase 5 (secteur Calvaire) : 2020 à 2027.

nouvellement Urbain (DCVRU).

**Les concepteurs urbains :** germe&JAM, architectes-urbanistes paysagistes ; Egis, BET VRD ; Alphaville, programmation ; Villes&Paysage, paysagiste ; Marc Pons, sociologue ; PTV, BET transport.

**Maîtrise d'œuvre des espaces publics :** germe&JAM et Egis.

**L'aménageur :** Oppidean, Sem de Toulouse Métropole.

**Les investisseurs-financeurs :** Toulouse Métropole, Ville de Toulouse, Anru, Région Occitanie, Conseil départemental de Haute-Garonne, Feder, Ademe.

## OPPIDEA

Immeuble Toulouse 2000 - 2, Esplanade Compans Caffarelli

BP 91003 31010 Toulouse Cedex 6

[www.oppidea.fr](http://www.oppidea.fr)

Florence Willm, directrice de la communication

Tél. : 05 31 48 82 88 - Fax : 05 31 48 83 01

Email : [f.willm@oppidea.fr](mailto:f.willm@oppidea.fr)