

Délibération n°DEL-18-0076

Commune de Toulouse - Site Guillaumet : modalités de concertation suite à la désignation de l'aménageur pour l'opération, dans le cadre d'une ZAC

L'an deux mille dix-huit le jeudi quinze février à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Hall Comminges - Colomiers.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	110
Procurations :	24
Date de convocation :	09 février 2018

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER, Mme Danielle PEREZ
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO, M. Bruno COSTES
Pin-Balma	M. Jacques DIFFIS
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE, Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Maxime BOYER,

	M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Marie-Jeanne FOUQUE, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Patrice RODRIGUES
Mme Lysiane MAUREL	Jacques TOMASI
M. Laurent MERIC	Gérard ANDRE
M. Bernard LOUMAGNE	Maurice GRENIER
M. François LEPINEUX	Nathalie SIMON-LABRIC
M. Philippe PLANTADE	Bertrand SERP
Mme Claudette FAGET	Robert MEDINA
M. Michel SIMON	Guy LOZANO
Mme Véronique DOITTAU	Jacques DIFFIS
M. Jacques SEBI	Patrick DELPECH
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
Mme Charlotte BOUDARD PIERRON	Dorothée NAON
M. Joël CARREIRAS	Claude RAYNAL
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Françoise RONCATO
Mme Vincentella DE COMARMOND	Gisèle VERNIOL
Mme Isabelle HARDY	Claude TOUCHEFEU
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
M. Laurent LESGOURGUES	Julie ESCUDIER
Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD	Marie-Jeanne FOUQUE
Mme Brigitte MICOULEAU	Laurence KATZENMAYER
M. Daniel ROUGE	Frédéric BRASILES
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Florie LACROIX
M. Aviv ZONABEND	Michel AUJOLAT
Mme Martine BERGES	Dominique COQUART

Délibération n° DEL-18-0076**Commune de Toulouse - Site Guillaumet : modalités de concertation suite à la désignation de l'aménageur pour l'opération, dans le cadre d'une ZAC****Exposé**

Par délibération du Conseil de la Métropole en date du 15 décembre 2017, le Président a attribué la concession d'aménagement du site Guillaumet au Groupement formé par ALTAREA COGEDIM REGIONS et CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER PROMOTION, dont le mandataire est ALTAREA COGEDIM REGIONS.

Préalablement à l'attribution de la concession d'aménagement et par délibérations en date du 18 février 2016,

- le programme prévisionnel et le périmètre de l'opération ont été approuvés dans le cadre d'une convention entre l'État et Toulouse Métropole, signée le 16 février 2017, en vue de l'acquisition du site Guillaumet,
- les modalités de la première phase de concertation ont été arrêtées. La concertation s'est déroulée du 21 mars au 16 juin 2016 avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées. Son bilan a été approuvé lors du Conseil de la Métropole du 30 juin 2016.

Il est rappelé que dans la mesure où il ne pouvait être dérogé au programme de l'opération défini dans le cadre de la convention sus visée conclue avec l'État, sauf à risquer de perdre le bénéfice du dispositif mis en place par la loi Duflot, cette concertation a porté sur la définition des orientations concernant les formes urbaines, la place du végétal, la place des équipements sportifs, la nature des surfaces de plancher qui seront affectées aux équipements, la desserte du site, la circulation, les modes de déplacements, etc.

Les enjeux et objectifs d'aménagement du Site Guillaumet ont alors été affirmés. Ils se déclinent sous trois items :

1. Enjeux urbains et paysagers :

- Affirmer l'axe entrée de ville / avenue Jean Jaurès en lui conférant une image adaptée (effet vitrine de la Ville) ;
- Constituer un front urbain, côté avenue Yves Brunaud ;
- Réintégrer la composition initiale du site ;
- Développer un aménagement en cohérence avec la composition architecturale et paysagère du bâtiment Lemaesquier (mis en scène dans une composition à la française) ;
- Intégrer et préserver les espaces verts existants à la composition d'aménagement ;
- Conférer sa propre identité à ce nouveau quartier (geste architectural, marqueur urbain, principes de développement durable...) ;
- Préserver et conforter l'identité sportive du site ;
- Limiter la circulation automobile en privilégiant les accès automobile au quartier par l'avenue Yves Brunaud et le boulevard des Crêtes ;
- Relier et désenclaver le site en créant des liaisons modes doux vers le métro et les quartiers limitrophes ; respecter le tissu existant : traitement de la «couture urbaine» en lien avec la typo-morphologie du tissu urbain existant en franges de l'opération d'aménagement ;

- Intégrer l'altimétrie du site pour valoriser la composition existante avec le bâtiment Lemaesquier, les espaces verts et assurer la transition avec le tissu pavillonnaire ;
- Recomposer le site en lien avec le métro ;
- Structurer le quartier par des liaisons douces ;
- Développer un aménagement favorisant les liens intergénérationnels.

2. Enjeux programmatiques :

- Développer un quartier à dominante résidentielle mixte ;
- Assurer une densité modérée, prenant en compte le contexte urbain aux limites du site ;
- Conforter l'espace vert ;
- Intégrer l'espace sportif à la ville / pôle sportif inter quartier ;
- Développer les équipements nécessaires aux besoins des nouveaux arrivants.

3. Enjeux environnementaux :

- Développer un projet innovant et exemplaire en termes de développement durable : identité environnementale de ce nouveau quartier ;
- Préserver le patrimoine existant (notamment le patrimoine sportif avec le stade arboré et le patrimoine végétal exceptionnel du site) ;
- Limiter et améliorer la circulation automobile notamment par la desserte du site et des installations sportives depuis l'avenue Y. Brunaud et/ou boulevard des Crêtes ;
- Relier le quartier par cheminements doux / favoriser et développer les modes de déplacements doux ;
- Conforter et développer la « continuité verte » et piétonne entre le jardin de l'observatoire et la zone verte des Argoulets ;
- Réduire et gérer l'impact de la voiture : traiter l'insertion urbaine et paysagère de la voiture.

Et, l'objectif de l'opération d'aménagement vise à la réalisation d'un morceau de ville de qualité, offrant un habitat diversifié, tant par ses formes, que par la multiplicité des produits proposés et notamment à :

- Développer un quartier dédié en premier lieu à l'habitat, en cohérence avec les engagements de la loi Duflot ;
- Créer un quartier convivial et animé, organisé autour d'espaces publics de qualité, de commerces de proximité et de services (développer une offre de services en mesure de répondre aux besoins des utilisateurs et résidents de l'opération mais également aux habitants des quartiers) ;
- Développer un quartier avec une identité propre en matière de développement durable (exemplaire et innovant), constituant une référence pour la Métropole ;
- Organiser la continuité du tissu urbain et du réseau viaire (créer un maillage viaire de liaison entre les différentes parties du quartier en privilégiant l'accessibilité depuis les stations Jolimont et Roseraie), favorisant les circulations douces ;
- Maintenir la vocation et les équipements sportifs du site ;
- Programmer et réaliser des équipements et espaces publics ;
- Assurer la cohésion de ce quartier avec les abords du bâtiment art-déco de Lemaesquier, les quartiers limitrophes, dans la recherche d'un équilibre de centralité, notamment par l'intégration d'équipements nécessaires à la vie de ce nouveau quartier ;
- Mettre en valeur les espaces boisés existants en lien avec la réalisation de cheminements piétons.

Aujourd'hui, il s'agit de poursuivre la concertation sur la base d'un plan directeur proposé par l'aménageur retenu et traduisant les enjeux et objectifs du futur projet d'aménagement, tels que définis lors de la première phase de concertation.

Cette seconde phase de concertation est engagée dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et se déroulera sur une période minimale de trois mois.

Les modalités seront les suivantes :

- un registre d'observations sera mis à disposition du public pour recueillir leurs contributions, au siège de Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, aux heures d'ouverture au public des locaux et à la Maison de la Citoyenneté Est, 8 bis avenue du Parc à Toulouse, aux heures d'ouverture au public ;
- une page interactive particulière sera ouverte sur le site internet de Toulouse Métropole durant la même période ;
- deux réunions publiques (la première pour ouvrir la concertation, la seconde pour la clôturer) avec information par voie de presse et d'affichage, ainsi que l'organisation d'ateliers intermédiaires de concertation.

Le Conseil de la Métropole sera amené à délibérer sur le bilan de cette concertation préalablement à la création de la ZAC.

A l'issue de cette phase, l'aménageur poursuivra la concertation sur les étapes suivantes de la procédure du projet d'aménagement du site Guillaumet.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 et suivants, et L. 300-1 et suivants,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 18 février 2016 engageant la première phase de concertation,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 30 juin 2016 approuvant le bilan de la première phase de concertation,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 15 décembre 2017 attribuant la concession d'aménagement du site Guillaumet au Groupement formé par Altéra Cogedim et Crédit Agricole dont le mandataire est Allaréa Cogedim, et approuvant le traité de concession,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 15 janvier 2018,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'engager une seconde phase de concertation sur l'opération d'aménagement du site Guillaumet avec l'aménageur retenu : ALTAREA COGEDIM et CRÉDIT AGRICOLE IMMOBILIER dont le mandataire est ALTAREA COGEDIM, qui se déroulera sur une période minimale de trois mois, selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition, pendant la durée de cette phase de concertation, d'un registre d'observations permettant au public de faire part de ses observations, à la Maison de la Citoyenneté Est de Toulouse ainsi qu'au siège de Toulouse Métropole,
- Information dans la presse locale de la mise à disposition de ces registres,
- Ouverture d'une page interactive sur le site internet de Toulouse Métropole durant la même période,
- Organisation de deux réunions publiques et d'ateliers intermédiaires de concertation, dont les dates et les modalités seront connues par annonce dans la presse locale,
- Tout autre moyen que le Président jugera utile au bon déroulement de la concertation pourra venir compléter ce dispositif.

A l'issue de cette phase de concertation, le Conseil de la Métropole sera amené à en tirer le bilan.

Article 2

D'autoriser Monsieur le Président à accomplir tous actes, formalités et à signer tous documents afférents qui seraient la suite ou la conséquence de la présente délibération.

Résultat du vote :

Pour	134
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 21/02/2018

Reçue à la Préfecture le 21/02/2018

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

Jean-Luc MOUDENC