

PRESENTATION DES ORIENTATIONS DE L'OAP PALEFICAT

REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION DU 17 JANVIER 2024

Salle Cuvier 18h30 – 21h00

Intervenants

Pour les élus référents :

- Annette LAIGNEAU, Vice-Présidente de Toulouse Métropole, Chargée de l'urbanisme et des projets urbains
- Maxime BOYER, Maire adjoint du quartier 9 de Toulouse
- Michel ROUGE, Maire de Launaguet

Pour Toulouse Métropole :

- Loïc COLAS, Directeur Stratégique Territoriales et Projets Urbains
- Dominique FALLIERO, Directeur de l'Urbanisme

Pour l'aménageur Oppidea :

- Romain CHAMPY, Directeur du pôle opérationnel 2

Pour l'AMO Concertation :

- Diane BEAUCARD, Directrice - Neorama
- Enora LASNE, Cheffe de projet – Neorama

Le déroulé de la réunion publique

Une réunion publique en deux parties :

- Une première partie de présentation de l'Orientation d'Aménagement Programmée pour le secteur Paléficat dite *OAP Paléficat* commandée par Toulouse Métropole dans le cadre de l'élaboration du PLUIH de la métropole ;
- Une seconde partie dédiée à la présentation des objectifs et des prochains chapitres de concertation autour du projet urbain Paléficat-Rives de l'Hers.

Un temps d'échanges avec les participants a été ouvert à l'issue de chaque partie. Au global, la répartition des temps de présentation et des temps d'échanges avec le public a été d'environ 50/50.

Nombre de participants

Pour rappel, la réunion publique était ouverte à tous, en présentiel uniquement, sans inscription. Au total, **96 participants** étaient présents à la réunion publique.



Table des matières

PROPOS D'INTRODUCTION	3
PARTIE 1 : L'OAP PALEFICAT : RAPPEL DU CONTEXTE	4
PARTIE 2 : L'OAP PALEFICAT : LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'OAP PALEFICAT	4
→ LA REDUCTION DU PERIMETRE DU PROJET	4
→ CONSTRUIRE UN PROJET EN PRESERVANT L'EXISTANT	5
→ LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'OAP PALEFICAT	7
PARTIE 2 : LA CONCERTATION DU PROJET PALEFICAT : PRESENTATION	10
TEMPS D'ECHANGES PAR THEMATIQUE AVEC LE PUBLIC	11
→ LOGEMENT	11
→ DEROULE DU PROJET	12
→ ECONOMIE.....	12
→ GESTION DE L'ESPACE	12
→ MOBILITE	13
→ PAYSAGES ET BIODIVERSITE	13
→ CADRE DE VIE.....	14
→ CONCERTATION	14

Depuis cette table des matières, vous pouvez cliquer Ctrl+Clic sur le titre de la partie qui vous intéresse et pour être redirigé directement sur la partie en question.

PROPOS D'INTRODUCTION

Annette LAIGNEAU, Vice-Présidente de Toulouse Métropole, Chargée de l'urbanisme et des projets urbains

Annette LAIGNEAU précise que les éléments qui vont être présentés pendant cette réunion posent le cadre du projet urbain à mettre en œuvre, sur des thématiques structurantes : dispositions sur les continuités écologiques, les déplacements, le développement urbain, les espaces et équipements publics ; mais ne constituent pas le projet arrêté.

Elle rappelle également que les contributions des phases de concertation précédentes ont été intégrées dès la désignation de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, MG-AU et dans le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Paléficat. Elles ont alimenté les réflexions et ont conduit à des adaptations et modifications des dispositions initiales, qui seront exposées pendant la réunion. **Le travail à suivre portera sur l'élaboration d'un schéma directeur sur le périmètre Paléficat qui sera partagé aux habitants selon un processus de concertation dont les éléments de stratégie seront également exposés pendant la réunion.**

Pour terminer, elle rappelle que les élus de la métropole tiennent à ce que le dispositif de co-construction qui sera mis en place sur le long terme, permette de partager et de préciser les orientations du projet par phases et par secteurs en fonction de l'évolution du contexte.

Elle donne ensuite la parole à Maxime BOYER, élu référent pour le quartier Paléficat.

Maxime BOYER, Maire adjoint du quartier 9 de Toulouse

Maxime BOYER souligne l'importance de se retrouver ce soir pour échanger sur le projet urbain Paléficat et remercie les participants d'être venus nombreux.

Le maire de quartier rappelle que plusieurs rencontres ont eu lieu avec les associations de quartier au sujet du projet Paléficat. Les associations de quartier avaient notamment fait remonter des inquiétudes quant à la densité du projet initial. Ces inquiétudes ont été entendues et partagées avec le Président de Toulouse Métropole et Maire de Toulouse, Jean-Luc MOUDENC.

La parole des habitants associée aux évolutions règlementaires (loi climat et résilience) et à la protection d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) a entraîné une réduction significative du périmètre du projet urbain Paléficat. Le projet urbain prévoyait initialement 7200 logements dans un périmètre de 120 hectares. Aujourd'hui, il prévoit un nombre de logements compris entre 3700 et 4000 logements sur 83 hectares.

Il rappelle que la concertation s'inscrit dans un temps long, elle doit s'adapter aux temps et aux évolutions du projet pour faire sens.

Maxime BOYER donne ensuite la parole à Michel ROUGE, Maire de Launaguet.

Michel ROUGE, Maire de la commune de Launaguet

Dans le cadre du projet urbain, l'élu y voit l'opportunité pour la commune de Launaguet de créer de nouveaux chantiers en lien avec le nouveau quartier sur les sujets de l'urbanisation, des équipements, des services, etc.

De plus, le maire rappelle qu'il portera une attention particulière aux propositions en matière de mobilité et de liaisons possibles entre sa commune et le quartier Paléficat. Il rappelle qu'un collège est en cours de construction sur le secteur de Paléficat (accueil de 600 à 720 élèves maximum) à destination entre autres des Launaguetois. Il faudra travailler les interconnexions entre Launaguet et Paléficat pour desservir ce nouvel équipement.

PARTIE 1 : L'OAP PALEFICAT : RAPPEL DU CONTEXTE

Loïc COLAS, Directeur Stratégique Territoriales et Projets Urbains, Toulouse Métropole

Loïc COLAS rappelle la démarche conduite dans le cadre des « Cahiers Toulousains » pendant laquelle un travail de stratégie urbaine et de projection pour les années à venir avait été mené sur la ville de Toulouse. Il est essentiel que la **densification** de la métropole toulousaine qui accueille tous les ans de nouveaux habitants soit faite en **préservant la qualité et l'identité des quartiers et des territoires**.

Le quartier de Paléficat est un « espace de transition » il est essentiel **d'encadrer l'urbanisation de ce secteur** afin de savoir pour qui et comment urbaniser et de préserver ce qui doit l'être.

Un des atouts de ce quartier est la présence du futur grand parc de l'Hers. A ce titre, un certain nombre d'éléments seront pris en compte dans l'élaboration de la ZAC Paléficat-Rives de l'Hers tels que **l'accessibilité et la préservation de la large interface du quartier avec le futur grand Parc de l'Hers** et la **préservation des espaces agricoles présents**.

Par ailleurs, la question de la **mobilité** est également centrale dans la création de ce nouveau quartier : la Métropole a investi dans des infrastructures pour tendre vers plus de multimodalités (aménagement du Boulevard Florence Arthaud, développement des transports en commun, etc.).

Dominique FALLIERO, Directeur de l'Urbanisme, Toulouse Métropole

L'OAP Paléficat s'inscrit dans un projet métropolitain plus vaste.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation dite OAP est un sous-ensemble du PLUi-H.

1. Le PLUi-H pour Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de l'Habitat, est une démarche de projet dans laquelle la collectivité **définit le projet d'aménagement du territoire pour les 10 ans à venir** ;
2. Le **projet d'aménagement** est ensuite défini en **règles d'urbanisme** tandis que la **politique de l'habitat** est **traduite en orientations** ;
3. Dans ce cadre, les **grands principes d'aménagement et les éléments de programmation** pour une zone donnée sont traduits dans les documents **d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** dites OAP.

Concernant les éléments de calendrier, le PLUi-H de Toulouse Métropole est en cours d'élaboration depuis maintenant deux ans et il doit être finalisé d'ici 2025. Il présente la particularité de réfléchir à toutes les échelles (des projets métropolitains à une granulométrie¹ très fine).

PARTIE 2 : L'OAP PALEFICAT : LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'OAP PALEFICAT

Romain CHAMPY, Directeur Opérationnel, OPPIDEA

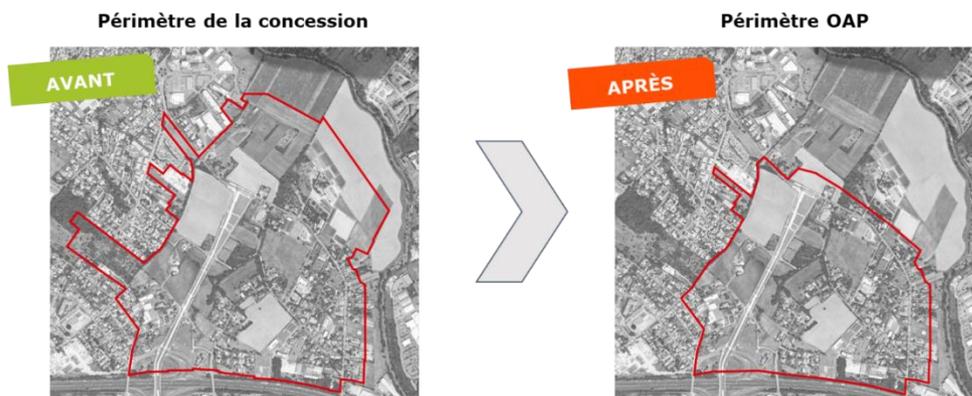
Oppidea est une société d'économie mixte (SEM) qui travaille pour Toulouse Métropole à la réalisation d'opération d'aménagements. Le projet urbain Paléficat a été confié à Oppidea via un traité de concession en 2019. La société travaille donc sur les étapes pré-opérationnelles du projet avec MG-AU₂, la maîtrise d'œuvre, selon la commande politique.

→ LA REDUCTION DU PERIMETRE DU PROJET

Il a été rappelé les dernières évolutions du projet et notamment la réduction du périmètre du projet à la demande des élus métropolitains.

¹ « Étude des dimensions, de la forme, de la proportion et de la répartition des constituants d'un mélange pulvérulent ou solide » définition de l'Académie française

² Agence d'architectes et d'architectes-urbanistes



Les cartes présentées ci-dessus traduisent la réduction du périmètre du projet. Le projet urbain initial s'inscrivait dans la totalité du périmètre de la concession passée entre Oppidea et Toulouse Métropole soit, 120 hectares (carte « **Périmètre de la concession** »).

Aujourd'hui, c'est donc dans ce périmètre (carte « **Périmètre OAP** ») que le projet est étudié. Ce nouveau périmètre permet de constituer un horizon d'espaces agricoles et d'espaces naturels beaucoup plus puissant que dans la configuration initiale.

Ces évolutions ont un impact sur la **production de logements**. Initialement, la demande pour le projet urbain prévoyait 7200 logements (une première réduction avait déjà été réalisée passant d'un projet de 7600 logements à 7200 logements).

Aujourd'hui, le projet a une fourchette comprise entre **3700 et 4000 logements**, réduisant de près de moitié le programme initial. Cette réduction permet de répondre à un des enjeux de débat fort au sujet de cette opération : la densité.

→ **CONSTRUIRE UN PROJET EN PRESERVANT L'EXISTANT**

Concernant le projet, le choix a été fait **de préserver les qualités paysagères** malgré la réduction du périmètre.

Carte 1 « Contexte proche »

Les espaces agricoles vont devenir la grande trame végétale du projet, sur lesquels le projet offrira des vues.



Carte 2 « Patrimoine végétal »

Deux petits ruisseaux sont recensés et sont des éléments de paysages clairement identifiés par la maîtrise d'œuvre :

- le ru* (*petit ruisseau) du château vers l'Hers qui est central dans le cadre du projet ;
- la Pitchounelle qui fait la frontière avec Launaguet.

Egalement, un certain nombre d'espaces boisés et de couverts forestiers seront conservés et amplifiés dans le projet (aplats plus sombres de la carte).

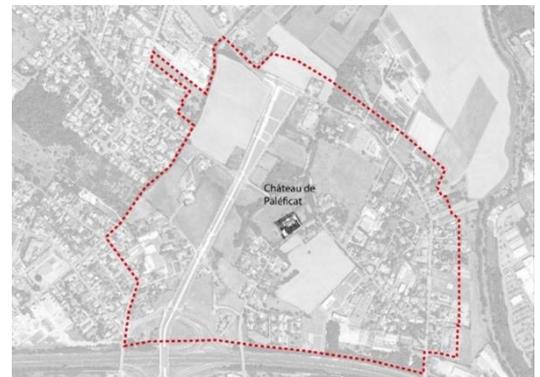


Carte 3 « Pavillonnaire »

Le tissu pavillonnaire existant se trouve autour du chemin de Virebent et du chemin Paléficat, sur lequel le projet va venir conforter le schéma viaire³.



Carte 4 « Château de Paléficat » Dans le périmètre, le Château de Paléficat représente un élément patrimonial très important, en lien avec la trame verte et bleu (TVB). Il devient une figure centrale pour l'organisation du projet.



Carte 5 « Boulevard Florence Arthaud »

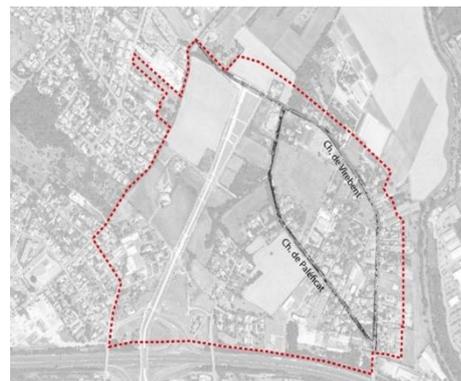
Le boulevard Florence Arthaud représente une infrastructure fondamentale. C'est la porte d'entrée des mobilités du quartier. Ce sera également un axe de connexion pour demain vers les infrastructures plus lourdes (ex : la rocade) mais aussi avec les lignes de métro ainsi qu'un schéma bus qui devrait être pensé pour relier Paléficat et le nord de Toulouse avec la station Borderouge. Par ailleurs, la troisième ligne de métro prévue, ne sera pas très loin du territoire du projet.



³ Il s'agit du réseau formé par les voies de circulation.

Carte 6 : « Voies historiques »

Les chemins de Virebent et de Paléficat représentent deux axes historiques dont il faut conserver la nature tout en les repensant pour donner de la place aux mobilités douces, et rendre possible le passage des transports en commun. Des réflexions sont donc inscrites dans l'OAP Paléficat.



Carte 7 : « La SCLE »

La vocation programmatique du projet est de penser les capacités de développement économique autour de la SCLE, mais aussi d'offrir la possibilité à d'autres entreprises de se développer.

Il existe une contrainte « environnementale » sur le territoire : la présence de la rocade. Il n'est pas possible de bâtir des logements en front avec la rocade, raison pour laquelle ces espaces peuvent être imaginés pour accueillir des activités et du développement économique.



→ LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'OAP PALEFICAT

L'OAP Paléficat présentant le schéma global est présentée par couches, permettant d'identifier l'organisation générale des 83 hectares du périmètre.

!\ Indications pour la lecture : les éléments de l'OAP Paléficat qui ont été présentés pendant la réunion font encore l'objet d'arbitrages et de modifications dans le cadre de la consultation des communes. Les éléments présentés sont donc susceptibles d'évoluer jusqu'à leur inscription définitive dans les dossiers de l'enquête publique sur le PLUi-H de Toulouse Métropole.

Ci-dessous, retrouvez la légende des cartes que vous retrouverez dans le détail de la présentation.

<p>----- Périmètre de l'OAP</p> <p>MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE</p> <p>PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteur à dominante d'habitat Secteur à dominante économique Secteur de mixité fonctionnelle Secteur à dominante agricole ou naturelle Secteur à dominante de service public <p>PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS</p> <ul style="list-style-type: none"> Espace paysager à dominante piétonne Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente Espace végétal paysager à créer Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage) Composition de façades urbaines <p>PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER</p> <ul style="list-style-type: none"> Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable Perspective visuelle et paysagère 	<p>QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES</p> <p>TRAME VERTE ET BLEUE</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoir de biodiversité Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer <p>DÉPLACEMENTS</p> <p>DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN</p> <ul style="list-style-type: none"> Ligne et station de transports en commun <p>PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> Liaison et/ou desserte viaire Liaison mode doux P Parking Accès Carrefour
--	---

La Trame Verte et Bleue (TVB)

La Trame Verte et Bleue (TVB) est centrale dans le projet. Sur la carte ci-contre se trouve le Château de Paléficat autour duquel se situe un cours d'eau qui va jusqu'à l'Hers. Ce tracé est un corridor écologique clairement identifié dans le cadre du projet qui va faire l'objet de préservation et de sécurisation, puis d'une amplification, permettant de lui donner des usages particuliers. Des réflexions sont en cours afin d'en faire un espace de loisirs.

La couleur bleue de la carte représente les zones humides : ces zones humides ont fait l'objet d'un travail d'identification car elles impliquent une réflexion et un système réglementaire particulier de la part de l'Etat. **Le choix fait par les élus a été de préserver 100 % des zones humides dans le cadre du projet.** Ce sont des espaces qui ne seront pas construits et qui vont participer à ce « cœur de respiration » aux bénéfices des résidents actuels et futurs.



Patrimoine bâti existant

Dans l'ancien PLUi-H un certain nombre de bâtis avaient été identifiés comme « du bâti remarquable » qu'il faut préserver dans le cadre d'une évolution urbaine. Les points rouges de la carte (●) représentent ce patrimoine remarquable (Château de Paléficat, maisons Toulousaines) qui sera préservés. Par ailleurs, une attention particulière sera apportée à l'intégration des nouveaux bâtis afin qu'ils cohabitent avec l'existant dans des rapports d'échelle équivalents.



Réseau viaire et mobilité (transports en commun)

La carte ci-contre présente le réseau viaire qui organise le projet.

L'axe principal est le Boulevard Florence Arthaud où passe le TCSP (Transport Collectif en Site Propre), un élément important pour le quartier Paléficat, Launaguet et le Nord Toulousain. C'est une infrastructure à conserver.

Ensuite, le réseau viaire va chercher à créer une boucle apaisée pour distribuer l'ensemble des futurs bâtiments du projet. Cette boucle apaisée part de l'impasse Alexis de Tocqueville et monte jusqu'au chemin de Virebent.

Les chemins de Paléficat et de Virebent vont également être confortés.

Enfin, l'OAP prévoit un certain nombre de liaisons viaires afin de faciliter la circulation entre le projet et la commune de Launaguet (notamment vers le futur collège). Il n'y a donc pas de frontière : la Pitchounelle sera conservée et sera traversée de plusieurs voies qui permettront de faire du projet, un projet métropolitain à l'échelle de Toulouse et de Launaguet.



Maillage modes doux

Le projet tend à proposer « une ville du quart d'heure », c'est-à-dire, une ville qui permet à tous les habitants de se déplacer très facilement vers les espaces d'équipements, les espaces de centralité mais aussi d'accéder aux espaces verts et aux espaces de respiration sans forcément prendre la voiture.

Le territoire a donc été maillé de manière très fine avec des voies douces, des cheminements piétons et des pistes cyclables.

L'OAP Paléficat est contenue dans le périmètre réduit de 83 hectares. Toutefois, des orientations qui vont au-delà de cette OAP ont été intégrées, notamment les connexions au nord avec la préservation des corridors jusqu'à l'Hers, mais aussi des intentions de mobilité douce jusqu'à l'Union et des articulations vers Launaguet et Borderouge avec des franchissements qu'il faudra conforter.



Activités économiques et mixité fonctionnelle

L'OAP permet de définir des intensités urbaines et des vocations programmatiques. Les secteurs accueilleront selon les dominantes visées du logement, de l'activité ou des équipements, permettant aussi une mixité programmatique.

Les couleurs représentent les dominantes programmatiques : jaune pour le logement, violet pour l'activité économique et rose pour la mixité programmatique tandis que les variations de tons, du clair vers le foncé, représentent l'intensité (hauteur).

Au sud de Paléficat, il est projeté une programmation mixte avec une dominante « activité » qui permettra le développement économique. Cette orientation répond à la fois au renforcement économique d'entreprises telle que la SCLE et à la contrainte due à la rocade qui ne permet pas la production de logements.



Equipements

Plusieurs équipements publics sont imaginés dans le cadre de l'opération (aplats bleu foncé ■) :

- Le collège en cours de réalisation
- Deux groupes scolaires imaginés et indiqués dans l'OAP Paléficat
- Un équipement sportif
- Des équipements de proximité qui restent à définir

Il s'agit ainsi d'imaginaires programmatiques : des lieux ont été identifiés. Pour autant, la nature des équipements, leur programmation, leur rapport à l'espace public et la manière dont ils vont dialoguer avec l'existant restent à définir dans le cadre du projet et de la concertation qui va s'ouvrir au printemps.



Secteurs d'habitations

En raison de son objectif d'accueil (entre 3700 et 4000 logements), plusieurs intensités de logement sont prévues dans le périmètre.

Une certaine densité s'organise autour du boulevard Florence Arthaud afin de profiter de la présence d'infrastructures pour les transports en commun. Une certaine densité est donc assumée sur le boulevard Florence Arthaud avec des émergences à 40 mètres sur ce secteur (équivalent à 12 étages). Le boulevard Florence Arthaud représentera un espace central qui accueillera aussi des « respirations », car il ne sera pas entièrement construit en raison des zones humides et des continuités écologiques (des vocations programmatiques telles que le logement, les commerces, activités sont prévues).



- Une transition est prévue entre le boulevard Florence Arthaud et le pavillonnaire, représentés par des aplats jaunes sur la carte, avec une hauteur de 25m (7 étages).
- Concernant le tissu pavillonnaire existant, l'intensité maximum est limitée à 12 mètres, ce qui représente R+3 (rez-de-chaussée plus 3 étages). Toutefois, l'OAP précise que les hauteurs seraient plutôt limitées à R+2 avec l'autorisation ponctuelle de réaliser du R+3 selon l'environnement proche. En effet, il n'est pas possible de réaliser des bâtiments en R+3 sur l'ensemble de la zone, notamment pour éviter une sur-densification de ce tissu pavillonnaire et préserver les Toulousaines répertoriées.
- Par ailleurs, des règles de composition de façade urbaine seront définies le long du Boulevard Florence Arthaud et le long de la futur boucle apaisée.

L'OAP Paléficat indique les hauteurs maximales et les limites données à ne pas dépasser, mais l'OAP ne présente pas le projet urbain Paléficat-Rives de l'Hers.

PARTIE 2 : LA CONCERTATION DU PROJET PALEFICAT : PRESENTATION

Enora LASNE, cheffe de projet, NEORAMA

La concertation doit permettre d'informer en continu sur le projet, le plus largement possible et de répondre aux questions du public. Les modalités de concertation sont encore en cours de définition mais dans l'intention, il s'agira de cadencer régulièrement avec des formats en proximité pour maintenir le dialogue entre les participants et le projet.

Pour ce faire, plusieurs chapitres de concertation sont prévus en 2024 pour accompagner les temps du projet.

- **Le chapitre 1 sur l'OAP Paléficat** permet d'inscrire dans le PLUI-H de Toulouse Métropole les grandes intentions d'aménagement pour le quartier Paléficat sur le périmètre réduit.
- **Le chapitre 2 correspond au chapitre de la construction d'un cadre pour la concertation sur le projet.** Il s'agira de poser ensemble les bases de la concertation à venir (son cadre, les engagements de la maîtrise d'ouvrage etc.).
- **Le chapitre 3 est celui de la concertation préalable réglementaire pour la création de la ZAC Paléficat.** Il s'agira à ce stade, de présenter le schéma directeur validé par les élus et d'échanger avec vous sur cette base là pour nourrir et préciser le projet.
- **Enfin, le chapitre 4 est le chapitre du dialogue continu en proximité avec les habitants et voisins du quartier Paléficat.**

TEMPS D'ÉCHANGES PAR THÉMATIQUE AVEC LE PUBLIC

Les temps de questions/réponses avec le public ont été synthétisés par thématique. Vous retrouvez ci-dessous, les principaux sujets de questionnements auxquels ont été associés des premiers éléments de réponse par Toulouse Métropole, les communes de Toulouse et de Launaguet et l'aménageur Oppidea.

→ LOGEMENT

Concernant la question du logement plusieurs questions ont été posées par les participants pendant les temps de questions/réponses, elles concernent les sujets suivants :

- La gestion actuelle et future des logements loués par l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local) dont certains sont aujourd'hui vacants ;
- Le fonctionnement et la stratégie de rachat des terrains que la collectivité ne maîtrise pas a également fait l'objet d'un questionnement ;
- Les ambitions en matière de qualité de logement et de cadre de vie pour le futur quartier (état des logements anciens et nouveaux ; retours d'expérience sur les autres ZAC finalisées) ;
- La part de logements sociaux et la mixité sociale et intergénérationnelle du projet (projet d'EHPAD ; pourcentage de logements sociaux).

Premiers éléments de réponse :

Concernant la gestion des logements par l'EPFL, qui est un organisme indépendant, la mairie de quartier propose de prendre contact avec le Président de l'EPFL pour faire le point sur la gestion des biens et envisager des actions pour que les logements ne restent pas vides.

Concernant les valeurs immobilières : il existe deux catégories de foncier pour l'aménageur lorsque le projet est imaginé :

- Le foncier acquis par la collectivité : ce foncier va être racheté par l'aménageur à la collectivité pour être revendu soit à des promoteurs, soit à des bailleurs, soit pour construire des équipements publics ou aménager des espaces publics. Oppidea contrôle l'ensemble du dispositif c'est-à-dire qu'il fixe les règles, définit les gabarits, organise les négociations avec le monde de la promotion immobilière et fixe les valeurs immobilières avec la collectivité pour respecter le cahier des charges fixé dans le projet urbain. Dans ce cas, les cessions ne sont pas faites en mettant en concurrence les opérateurs sur le prix mais plutôt qu'au recherchant des projets exemplaires sur le plan architectural, d'un point de vue programmatique et environnemental. L'essentiel de la programmation se trouve dans cette catégorie de foncier puisque sur 3700 à 4000 logements projetés, 3100 logements se situeront sur le foncier contrôlé par la collectivité et sur les fonciers les moins en interface avec le tissu pavillonnaire.
- Le foncier que la collectivité ne maîtrise pas : dans ce cas, c'est une forme d'urbanisme négocié. Oppidea fixe des règles qui pourront évoluer dans le cadre des évolutions des documents d'urbanisme et qui vont cadrer les capacités à faire des nouveaux projets. Les promoteurs vont entrer dans une discussion tripartite, la collectivité et son aménageur, le propriétaire qui cherche à vendre et le promoteur qui veut faire son opération immobilière. Ce que l'OAP permet dans le cadre de l'urbanisme négocié, c'est de fixer un certain nombre de règles pour que les projets puissent se faire dans le respect du cadre instauré par le projet urbain.

Concernant la qualité des logements : un certain nombre de cahiers des charges seront rédigés. Ceux-ci pourront être partagés au public dans le cadre des ateliers de la concertation. En tout état de cause, il y a une intention qui est très forte en lien avec les enjeux du climat de manière générale. Cette ambition se traduit par une exigence particulière sur la qualité des matériaux, la qualité de la construction, l'enveloppe et la question énergétique.

Enfin, concernant la part de logements sociaux : il est souhaité une mixité sociale sur l'ensemble du quartier. Comme la plupart des secteurs de Toulouse il y aura 35 % de locatif social, 10 % de prix

maîtrisé, 10 % d'accession sociale et le reste sera en libre accession. De plus, l'idée est d'avoir un espace intergénérationnel, équilibré et à taille humaine.

→ **DEROULE DU PROJET**

Le sujet du calendrier du projet urbain (phasage, premiers travaux, etc.) a fait l'objet de plusieurs questions de la part des participants : un participant se questionne sur la nature et la finalité de travaux en cours derrière le concessionnaire Mercedes ; une question a été posée sur la date de la pose de la première pierre.

Premiers éléments de réponse :

Sur le sujet du calendrier et de « la première pierre », il a été rappelé par M. Boyer, maire de quartier, qu'aucun permis de construire dans le cadre de ce projet ne seraient accordés d'ici la fin de ce présent mandat. Concernant les travaux derrière Mercedes, ils ont fait l'objet d'une procédure judiciaires faute d'autorisation d'urbanisme. Sur ce sujet, les habitants seront informés via le bureau de quartier.

→ **ECONOMIE**

La question des commerces a également été abordée pendant la réunion. En effet, un participant a questionné le phasage relatif à l'installation des activités commerciales. Selon lui, l'installation des commerces devrait être concomitante aux premières livraisons de logements pour que les nouveaux habitants prennent leurs habitudes de consommation dans le quartier.

Premiers éléments de réponse :

Concernant le sujet des commerces, un travail sera initié pour simuler l'arrivée de nouveaux commerçants dans le quartier. De plus, la concertation dans le cadre du projet urbain doit également permettre d'interroger les habitants sur leurs attentes et besoins en matière de commerces.

→ **GESTION DE L'ESPACE**

Les participants ont interrogé la hauteur maximum indiquée sur le zonage de l'OAP Paléficat et son équivalence en étages. De plus, ils s'interrogent sur la cohabitation entre les nouvelles constructions et le bâti pavillonnaire existant, notamment sur la problématique de la luminosité (panneau solaire privé sur les toitures). Enfin, un participant a témoigné le fait que des propriétaires étaient actuellement démarchés par des promoteurs pour revendre leur terrain.

Premiers éléments de réponse :

Concernant la question des hauteurs : les hauteurs maximales sont fixées à certains endroits pour plusieurs raisons : la vue qu'ils offrent, la présence d'équipements, le foncier à disposition etc. Dans le cas du zonage de l'OAP Paléficat, cela ne veut pas dire que tous les bâtiments seront à 7 ou 12 étages. Il conviendra de gérer les rapports de politesse pour éviter les confrontations entre, le foncier sur lequel la collectivité s'est positionnée et va construire, et le bâti existant. Il y aura un travail dans le cadre du projet urbain à faire, pour caler très précisément ces rapports de hauteurs entre le tissu existant et les bâtis qui seront créés. L'objectif de la concertation autour du projet sera aussi d'approfondir les cas particuliers, de les identifier et de les intégrer à la réflexion quand cela est possible. Un travail urbanistique et d'approfondissement reste à faire afin de porter à la concertation des premières propositions.

Concernant les mises à distance : les mises à distance ne sont pas définies dans le cadre de l'OAP Paléficat. En effet, l'OAP précise les vocations programmatiques, une philosophie d'action, un schéma viaire, les objectifs de production de logements et les hauteurs maximales.

Enfin, la collectivité et son aménageur Oppidea sont au courant des démarchages menés par les promoteurs auprès des propriétaires. Un courrier a été envoyé à l'ensemble des promoteurs pour leur

préciser qu'il y avait une démarche de projet et un PLU en cours d'élaboration, c'est dans le respect de ce cadre que des aménagements pourraient s'opérer.

→ MOBILITE

Différents sujets ont été abordés sur le thème de la mobilité :

- Un participant a suggéré l'extension de la ligne du métro au-delà de la rocade pour le quartier Paléficat ;
- Plusieurs remarques ont été faites sur les liaisons modes doux : la dangerosité des trajets à vélo sur certaines voies de circulation ; les discontinuités des voies cyclables (véhicule garé, interruption nette de la piste), la problématique de circulation à vélo jusqu'à Launaguet notamment pour la desserte des espaces sportifs municipaux (gymnase de la Palanque, gymnase Jean Rostand).
- Quelques questions sur la création ou le réaménagement de liaisons douces ont été posées notamment : le long de la rocade jusqu'à la zone d'activité ; pour relier le collège le chemin de Virebent et le centre commercial de Launaguet ; entre la rue des Sables et le coin de l'école des Sables ; pour accéder au métro Borderouge.
- Des remarques sur la nécessité de développer des transports en commun ont été rapportées : suggestion d'extension du métro près de Paleficat, manque de liaisons en transports en commun entre les différentes communes notamment jusqu'à Colomiers.
- Une question a été posée sur le nombre de parking prévus dans les nouvelles constructions.

Premiers éléments de réponses :

Un certain nombre de projets sont en cours de réflexion à l'échelle du territoire métropolitain, tels que le réseau express vélo REV 5, (en partance de Launaguet), le REV 7 (Saint-Jory > Muret), le REV 9 (de Pechbonnieu vers Saint-Lys) ou encore le projet d'une passerelle supplémentaire au-dessus de la rocade, pour relier l'Union et la route d'Albi. A l'échelle du quartier, des aménagements cyclables sont étudiés afin d'améliorer l'existant ou de développer de nouvelles liaisons. Un travail spécifique devra être mené sur ce sujet. A l'heure actuelle, des travaux ont été réalisés sur le chemin de Virebent pour une piste cyclable. Toutefois, certains aménagements demandent des travaux structurants et des acquisitions foncières qui ralentissent les démarches. Par ailleurs, la préservation des espaces boisés et des zones humides, y compris pour les aménagements vélos sont à considérés.

Concernant le réseau de transport en commun : il a été indiqué que Tisséo, le réseau de transport en commun, de Toulouse et sa région, porte actuellement une réflexion sur le nouveau PDU (Plan de Déplacement Urbain). En parallèle, Toulouse Métropole va travailler sur un document de cohérence urbanisme/mobilité afin d'étudier la desserte future du quartier. Ce document de cohérence urbanisme/mobilité engage les collectivités dans le cadre de la construction de logements et Tisséo dans le cadre de la desserte en transports en commun.

Au sujet du nombre de stationnement prévu dans le cadre du projet urbain : il a été rappelé que l'étape de l'OAP Paléficat, qui fait l'objet de la réunion publique, ne permet pas d'aller dans ce niveau de détail. En effet, à ce stade de la réflexion, le sujet du stationnement n'est pas acté. Toutefois, des objectifs en matière de stationnement sont donnés par la Métropole au travers du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Un des objectifs de ce document est de réduire la place de la voiture à partir du moment où une offre de transports en commun permet aux piétons de se déplacer sans l'aide de la voiture. Ainsi, un équilibre devra être trouvé entre la création de stationnement et le maintien de l'objectif du PCAET. Ce sujet sera traité à une échelle macro dans le cadre du document d'urbanisme.

→ PAYSAGES ET BIODIVERSITE

Des questions ont été posées sur la gestion prévue pour la biodiversité présente sur le site (faune, flore) :

- Des précisions sur la notion de « pleine terre » ;
- Une question sur le recensement des arbres présents dans les jardins privés ;
- Une remarque a été faite sur la nécessité de prendre en compte la faune locale (sangliers) ;
- Des précisions sur l'espace protégé de Launaguet.

Premiers éléments de réponse :

Un espace de pleine terre est un espace dans lequel des arbres de hautes tiges peuvent être plantés, permettant ainsi de faire de l'ombre lors des périodes de fortes chaleurs.

Un travail de recensement est prévu afin d'identifier des arbres et espaces boisés pour les préserver. Concernant la faune, 25 hectares non construits en dehors du périmètre du projet pourront accueillir cette faune. Concernant l'espace protégé de Launaguet, la zone tampon entre la rue des Sables et les installations (maison de la petite enfance, école maternelle, etc.) restera une zone verte.

→ **CADRE DE VIE**

Les accès au parc de Paléficat ont été mentionnés par un certain nombre de riverains, dans l'objectif d'une amélioration du cadre de vie.

Premiers éléments de réponse :

Des réflexions sont en cours sur l'accès au parc du château et sur le devenir des usages du château (pour précision, celui-ci est actuellement squatté).

→ **CONCERTATION**

Le sujet de la concertation a été traité dans le cadre de plusieurs questions :

- Une question sur la mise à disposition du support de présentation de la réunion a été posée ;
- Deux remarques sur la concertation et sur sa portée dans le cadre du projet ont été faites (aboutissement du projet versus investissement des citoyens dans la concertation ; la notion de « co-construction » et ce qu'elle implique en termes de modalités) ;
- Une question sur la définition de la concertation et l'échelle de participation pour ce projet a été posée ;
- Le déroulé des chapitres de concertation à venir dans le cadre du projet urbain Paléficat-Rives de l'Hers a été questionné (modalité de la concertation sur l'OAP Paléficat se résumant à une réunion publique d'information).

Premiers éléments de réponse :

Le support de présentation de la réunion publique dédiée à l'OAP Paléficat est intégré à ce présent compte-rendu. Ce compte-rendu a été envoyé aux participants qui se sont inscrits sur la liste de diffusion au moment de l'émergence.

Concernant le degré de participation : il a été rappelé par le maire de quartier que la concertation allait très rapidement se concrétiser de manière réglementaire, à travers la création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) et à travers un certain nombre d'éléments réglementaires ce qui va rendre la concertation plus coercitive.

En définitive, le dialogue va se poursuivre au travers de nouveaux chapitres de concertation dans les mois et années à venir :

- **Une phase de travail avec les habitants pour construire un cadre commun pour le déploiement des modalités de concertation à venir sur le projet ;**
- **Une phase de concertation réglementaire sur le schéma directeur du projet urbain Paléficat pour la création de la ZAC.**
- **Une concertation continue volontaire tout au long de la vie du projet qui doit se réinterroger à chaque chapitre pour s'adapter au contexte et aux attentes des habitants.**
- **Par ailleurs, l'enquête publique relative au PLUi-H de Toulouse Métropole sous l'égide d'un commissaire enquêteur nommé par le préfet et indépendant doit permettre aux habitants de continuer à s'exprimer sur l'OAP Paléficat.**