

European 14 / TOULOUSE MÉTROPOLE

**Report of the site visit and discussions with the EUROPEAN candidates
April 7th 2017**

Sites representatives and European team present :

Mme Laigneau, deputy mayor for town planning, vice-president of Toulouse Métropole
M. Lesgourgues, mayor of 4.2 quartier, Toulouse
M. Terrail-Noves, mayor of Balma
M. Baumlin, deputy mayor of L'Union
M. Doucet, representative for the deputy mayor for transport and president of TISSEO SMTC
M. Caruhel, representative for the deputy mayor for commerce and artisanal activities
Mme Amadeu, director, development operations and urban projects
Mme Guerrero, project director
M. Ionesco, Mme Touche, urban planning agency, Toulouse
Mme Blanc, Oppidea, developer of the ZAC
Representatives of landowners and commercial operators in the area: Altarea Cogedim, Auchan, Kiabi.

SITE VISIT- The visit had four stops.

Stop nr. 1 The Argoulets leisure centre

- This leisure centre located in the commune of Toulouse is a narrow green strip set between the ring road and the suburban fabric of the Roseraie neighbourhood. The Argoulets leisure complex includes a swimming pool, an ice rink and tennis courts.
- At issue is the entrance to the city with the metro line A, the A68, the ring road and the highways (Route d'Agde on the Toulouse side, Route de Lavaur on the Balma side and RD112 in L'Union). The ring road was built in the 80s and is located in the Hers valley. It is the entrance to the city of Toulouse with a rather green pleasant facade. Should we reinforce this environmental theme of "nature" and "sport" with a decrease in density towards the fringes of the city or privilege a metropolitan entrance of offices and commerce?
- The metropolitan gateway is a green recreational base near a multimodal hub (metro, bus lines), which includes a parking house with 500 places and about 500 spaces in the parking lot.
- This leisure area makes it possible to highlight the 3 crossings at the eastern metropolitan gateway

Stop nr. 2 Hers Valley

- The Hers valley is a natural asset that the city wants to highlight; returning the banks of the Hers to a natural state has just begun, but has not yet reached this section where the river is extremely confined. The La Sausse River defines the limit between Toulouse and L'Union.
- However, the area is now very peri-urban, with railway, ring road and motorway infrastructures.

Stop nr. 3 Shopping centre

- The shopping centre, which was originally located on the outskirts of Toulouse, is developing into an urban site as a result of the metro that serves it (end station of line A) and Balma Gramont ZAC.
- Altéra Cogedim, the owner, wishes to expand onto the car parking lots. There are three car parks, an open-air lot, a parking house and an underground parking garage with a total of 650 spaces. Norauto, in the middle of a parking lot, is destined to leave.
- - Public space is virtually non-existent and of very poor quality, only a narrow pedestrian crossing makes it possible to go from the shopping centre to the metro. The city is studying improvements for two accesses to the metro.

Stop 4 Balma Gramont ZAC

- The first phase of the ZAC has been completed and consultation is underway for the second phase. This is an eco-neighbourhood with both social rental and for-purchase housing.
 - The CEAT is a military enclave that forms a border between a strip of agricultural land and the ZAC.
 - The ZAC is located near an artisanal area, an office district and very close to the shopping centre; this is the productive city in the making that should link these different zones.
- The ZAC is still isolated with difficulties to get to the metro on foot and a lack of continuum of environmentally friendly transport modes and public transport.

SITE PRESENTATION

Site presentation by Ms. Laigneau

Toulouse is a very dynamic city with significant growth on the order of 8000 to 10,000 additional inhabitants and 150,000 jobs created over the last 10 years. It is a young city and our project is to build the city of tomorrow. The urban planning project is ambitious and is developing on scale with the metropolis. We are going to build a third subway line and there are many on-going projects, for example;

- The Matabiau station project, the arrival of the TGV and especially Daniel Libeskind's "Occitanie Tower" are going to be creating a new identity for this neighbourhood. The Toulouse-Euro-Sud-Ouest (TESO) site is 200 hectares in the heart of the city with 50,000 square metres of shops and services and, in 2024, the multimodal station with 10,000 square metres.
- The renovation of Place Saint Sernin and the creation of the "ramblas" on the Allées Jean Jaurès
- The European competition concerns an important area, the Porte Métropolitaine Est, where it is necessary to establish an inter-communal vision that integrates all the actors in order to give an identity to this city entrance.

Presentation by Mr. Lesgourgues, Mayor of Gramont neighbourhood

This territory of diverse functions and typologies is in full transformation. Housing is 45% social housing and there is an important residential sector. The green area of Argoulets is an important green lung for the city. The RD 112 penetrates forcefully towards the city centre and, with traffic jams at peak times, requires specific consideration. This territory needs coherence and perspectives.

Presentation by Mr. Terrail-Noves, Mayor of Balma

This territory must undergo major transformations to improve its attractiveness and image. The eastern gateway to Toulouse is a municipal concern. The vitality of the neighbourhoods on the site is greatly hindered by difficulties of movement. For example, office buildings remain relatively far from the subway; or the bus in its separate lane does not serve the ZAC nor the Prat Gimont quarter. The RD112 should be developed into an urban boulevard.

Presentation by Mr. Baumlin, deputy mayor of L'Union

L'Union has 12,000 inhabitants and is currently under strong real estate pressure. The municipality has put an end to excessive urbanization, especially on the European site, which is far from L'Union city centre and difficult to reach.

The Montredon neighbourhood is a diverse area of habitat, economic and artisanal activities, which would be good to maintain on the site.

Presentation by Mr. Doucet, head of urban planning and mobility

Projects dealing with mobility and timeframes for 2020, 2025 and 2030 have been set up to address three issues:

- building a network that is consistent with the challenges of urban development
- benefit the economic zones of the periphery
- connect territories and rely on multimodal exchanges

Presentation by M. Caruhel, head of commerce and artisan

The objective is to form a partnership with all the economic players on the site, leading to a shared urban vision. Today, the commercial zone lacks legibility. What could be done to move towards a better functional, urban planning and architectural organization?

QUESTIONS AND ANSWERS

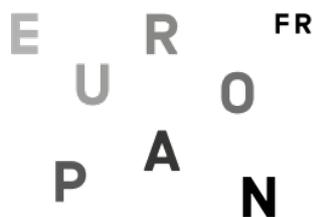
- ***Does artisanal activity have to be maintained on site?*** It is an issue for the city to keep its craftsmen on a territory not too far from the city centre, especially Montredon and Prat Gimont. (See economic study in the appendices of the site file)
- ***On what scale should we respond for this very large site?*** The city, neighbourhood and architectural dimensions are an integral part of the European website. The question for the site is to have an intelligent vision of the various factors and find coherence, a common thread that runs through the different dimensions.
- ***Does the project involve the relocation of certain activities?*** 1. Answer from Isabelle Moulin; What tools are available to us? The city today is in movement, the territory is being created each day with all the actors. The projects proposed will, in order to share the city's ambition, have to adapt to the operators. 2. Response of Elsa Amadiou. The community does not wish to carry out a public development operation. However the city will accompany the winner's intension. It is possible to set up a public / private partnership from the project.
- ***Is there a real estate map?*** Yes, it will be downloadable on the complet site folder. The candidates who subscribed for this site will be informed by mail.
- ***Has a study been done for a new crossing?*** There are requests for a crossing at L'Union but there is no funding. A footbridge from the lake to the shopping centre arriving near the metro station has been planned and financed
- ***Why are there two park-and-ride lots?*** These two parking lots were designed for motorists arriving from both directions of the ring road. They are relatively saturated. To open up the site there will certainly have to be a multimodal response.
- ***What do shopping centre owners and operators expect from the contest?*** The shopping centre is old and has undergone successive extensions. We have a double ambition, attracting powerhouse companies for leisure and a redesign the shopping centre's interior. We also want to build and increase the density of the area. The area reserved for the parking must change to allow the shopping centre to orient towards the city. We want to have diversity, leisure and offices on this site and, therefore, to very significantly increase the density.
- ***Is there any need for public facilities on the site?*** The cultural and sporting facilities are municipal, those leisure based are metropolitan. No need has been identified to date because the Argoulets centre is, in terms of sports facilities, sufficient.

- ***How is the Balma Gramont ZAC progressing?*** The Vidailhan neighbourhood has been completed and a consultation is underway for the second part of the ZAC. The ZAC covers a total area of 106 hectares.
- ***What studies are there for Toulouse?*** Studies on the five sectors are underway but have not yet been made public. They provide information for the PLUIH (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal together with Plan Local de l'Habitat). However, the study for eastern Toulouse does not focus on the European site, given the precise approach and the fact that this territory is inter-communal (sector studies are carried out by the city of Toulouse).
- ***Should agricultural activity be maintained on the site?*** The city wants to maintain the agricultural sector.
- ***What issues concern users of the commercial spaces?*** They want to have a good business front and are concerned about logistics and access issues in this highly congested area.

The ambition of the metropolitan area is that this district becomes an open, diverse and diversified neighbourhood. This entrance to the city must be defined and the transportation issues are huge. It is a question of finding a territorial coherency that can be linked to the larger landscape and that goes beyond communal limits.

DOCUMENTS ADDED TO THE COMPLET SITE FOLDER

FR-TOULOUSE-SS-M07 : land property map – Gramont sector



Europan 14 / TOULOUSE MÉTROPOLE

Compte rendu de la visite du 7 Avril 2017

Présents :

Mme Laigneau, adjointe au maire déléguée à l'urbanisme, vice-présidente de Toulouse Métropole
M. Lesgourgues, Maire de quartier 4.2, Toulouse
M. Terrail-Noves, Maire de Balma
M. Baumlin, adjoint au Maire de l'Union
M. Doucet, représentant l'adjoint au Maire délégué aux transports et Président de TISSEO SMTC
M. Caruhel, représentant l'adjoint au Maire délégué au commerce et à l'artisanat
Mme Amadeu, Directeur, opérations d'aménagements et des projets urbains
Mme Guerrero, Chef de projet
M. Ionesco, Mme Touche, Agence d'Urbanisme d'aménagement Toulouse
Mme Blanc, Oppidea, aménageur de la ZAC
Représentants des propriétaires fonciers et exploitants commerciaux de la zone : Altarea Cogedim, Auchan, Kiabi.

VISITE DU SITE - La visite du site comprend 4 arrêts.

Spot N°1 La base de loisirs des Argoulets

- Cette base de loisirs située dans la commune de Toulouse est une étroite bande verte enchâssée entre la rocade et le tissu pavillonnaire du quartier de la Roseraie. La base de loisirs des Argoulets comprend une piscine, une patinoire et des tennis.
- Il s'agit de gérer la problématique d'une porte métropolitaine avec la ligne A du métro, l'arrivée de l'A68, le passage de la rocade et la pénétrante (route d'Agde côté Toulouse / route de Lavour côté Balma et L'Union - RD112). La rocade a été créée dans les années 80 et se loge dans le lit de la vallée de l'Hers, c'est le seuil de la ville de Toulouse avec une façade plutôt verte et qualifiante. Doit-on conforter cette thématique environnementale à la fois « nature » et « sportive » avec une décélération de la densité vers les franges de la ville ? ou privilégier une porte métropolitaine dédiée aux bureaux et au commerce?
- La porte métropolitaine a cette particularité d'avoir une base verte de loisirs située à proximité d'un pôle d'échange multimodal (métro, lignes de bus) qui comprend un parking silo de 500 places complété par environ 500 places au sol.
- Cette zone de loisirs permet de mettre en valeur les 3 franchissements de la Porte métropolitaine Est

Spot N°2 La Vallée de l'Hers

- La vallée de l'Hers est un atout paysager du site que la ville souhaite mettre en avant, il y a un début de renaturation des berges de l'Hers en cours, mais pas sur cette section où la rivière est très encaissée. La rivière, La Sauses constitue la limite entre Toulouse et l'Union.
- Cependant le paysage est aujourd'hui très péri-urbain, avec un nœud d'infrastructures composé de la voie ferrée, de la rocade et de l'autoroute.

Spot N°3 Le Centre Commercial

- Le centre commercial qui était à l'origine situé en périphérie de Toulouse est en train d'élaborer sa mutation et de devenir un site urbain, grâce à la station de métro qui le dessert (terminus de la ligne A) et à la création de la ZAC Balma Gramont.
- Altéra Cogedim, propriétaire, souhaite réaliser une extension et intervenir sur les parkings. Il existe 3 parkings, un de plein air, un silo et un parking souterrain qui totalisent 650 places. Norauto, situé au milieu d'un parking, est voué à partir.
- L'espace public est pratiquement inexistant et très peu qualifié, seul un passage piéton étroit permet de lier le centre commercial et le métro. La ville mène des réflexions afin d'améliorer les deux accès au métro.

Spot 4 ZAC Balma Gramont

- La première phase de la ZAC est terminée et une consultation est en cours pour la seconde phase Il s'agit d'un éco-quartier avec une mixité entre logements aidés et logements en accession.
 - On aperçoit le CEAT, une enclave militaire, qui forme une frontière entre une bande de terrain agricole et la ZAC.
 - La ZAC se situe en mitoyenneté d'un quartier artisanal, d'un quartier dédié au bureau et très proche du centre commercial ; nous voilà dans la ville productive qu'il reste à faire pour lier ces différentes zones.
- La ZAC reste encore enclavée avec des difficultés pour rejoindre le métro à pied, un manque de continuités modes doux ou de transports en commun.

PRÉSENTATIONS DU SITE

Présentation du site par Mme Laigneau

Toulouse est une ville très dynamique, avec une croissance importante, de l'ordre de 8000 à 10 000 habitants supplémentaires et 150 000 créations d'emploi au cours des 10 dernières années. C'est une ville jeune, et notre projet est de construire la ville de demain. Le projet urbain est ambitieux et il se développe à l'échelle de la Métropole. Nous allons construire une troisième ligne de métro, et il y a de nombreux projet en cours, comme par exemple ;

- Le projet de la gare Matabiau avec l'arrivée du TGV et surtout « l'Occitanie Tower » de Daniel Libeskind qui va donner une nouvelle identité à ce quartier. Le site Toulouse-Euro-Sud-Ouest, (TESO), c'est 200 hectares au cœur de la métropole avec 50 000M2 de commerces et services et des 2024, la gare multimodale comptera 10 000M2.
- La rénovation de la place Saint Sernin et la création des « ramblas » sur les allées Jean Jaurès
- La consultation European concerne un territoire important, la Porte Métropolitaine Est, où il s'agit de mettre en place une vision intercommunale afin de donner une identité à cette entrée de ville qui intègre l'ensemble des acteurs concernés.

Présentation de M. Lesgourgues, Maire du quartier Gramont

Ce territoire, mixte dans ses fonctions et ses typologies, est en pleine mutation. Il comprend 45% de logements sociaux et un secteur pavillonnaire important. La zone verte des Argoulets représente un poumon vert important pour la ville. La RD 112, grande pénétrante vers le centre-ville, nécessite une réflexion spécifique du fait de son engorgement complet aux heures de pointe. Ce territoire a besoin de cohérence et de perspectives.

Présentation de M. Terrail-Noves, Maire de Balma

Ce territoire doit subir une mutation importante afin de renforcer son attractivité et son image. Cette réflexion est une réflexion métropolitaine, qui prendra en compte la question de la Porte Est de Toulouse. A l'échelle du site, les difficultés de déplacement sont très pénalisantes pour le dynamisme des quartiers. Par exemple, les immeubles de bureaux restent relativement éloignés de la sortie de métro ; ou encore la voie de bus en site propre ne dessert ni la ZAC ni le secteur de Prat Gimont. La RD112 est à réaménager afin de devenir un boulevard urbain.

Présentation de M. Baumlin, adjoint au Maire de l'Union

L'Union compte 12 000 habitants et subit actuellement une forte pression foncière. La municipalité a mis un frein à cette urbanisation à outrance, et particulièrement sur le site European, éloigné du centre-ville de l'Union, d'accès difficile.

Le quartier de Montredon est un quartier mixte avec de l'habitat, des activités économiques et de l'artisanat qu'il est souhaitable de conserver sur place.

Présentation de M. Doucet, responsable urbanisme et mobilité

Des projets mobilité à échéance 2020,2025 et 2030 sont mis en place pour répondre à 3 enjeux :

- Construire un réseau en cohérence avec les enjeux du développement urbain
- Desservir les zones économiques de la périphérie
- Relier les territoires et s'appuyer sur les poteaux d'échanges multimodales

Présentation de M. Caruhel, responsable commerce et artisanat

L'objectif est d'enclencher une démarche de partenariat avec tous les acteurs économiques présents sur le site, qui débouche sur une vision urbaine partagée. Aujourd'hui la zone commerciale manque de lisibilité. Quelles pourraient être les actions à mener pour aller vers une meilleure organisation fonctionnelle, urbaine et architecturale ?

ECHANGE DE QUESTIONS

- **Doit-on maintenir l'activité artisanale sur le site ?** C'est un enjeu pour la métropole de conserver ses artisans sur un territoire pas trop éloigné du centre-ville, particulièrement à Montredon et à Prat Gimont. (Voir l'étude économique dans les annexes du dossier de site)
- **A quelle échelle doit-on répondre sur ce site très grand ?** Les 3 échelles, celle de la métropole, l'échelle du quartier et l'échelle architecturale font partie intégrante dans l'ensemble des sites du concours European. La question pour ce site est d'avoir une vision qui mette les différents facteurs en intelligence, et de trouver une cohérence, un fil conducteur qui se déploie aux différentes échelles.
- **Le projet peut-il impliquer le déménagement de certaines activités ?** 1. Réponse d'Isabelle Moulin ; Quels sont les outils à notre disposition ? La ville aujourd'hui est en mouvement, le territoire se fait tous les jours avec l'ensemble des acteurs, Les projets proposés devront s'adapter aux différents opérateurs pour partager l'ambition de la Métropole. 2. Réponse d'Elsa Amadiou. La collectivité ne souhaite pas réaliser une opération publique d'aménagement. Cependant la ville accompagnera la vision donnée par le lauréat. C'est à partir du projet, qu'un partenariat public/privé pourra se mettre en place.
- **Existe-t-il une carte qui définit le foncier ?** Oui, elle sera mise à disposition au téléchargement dans le dossier de site complet. Les candidats inscrits seront prévenus par mail.
- **Existe-t-il une étude réalisée pour un nouveau franchissement ?** Il y a des demandes pour un franchissement au niveau de L'Union mais il n'y a pas de financement. Une passerelle est prévue et financée entre le lac et le centre commercial et qui arrivera à proximité du métro
- **Pourquoi existe-t-il deux parkings relais ?** Ces deux parkings relais ont été conçus pour s'adresser aux automobilistes en provenance de la rocade, dans les deux sens. Ils sont

relativement saturés. La réponse pour le désenclavement du site doit absolument être une réponse multimodale.

- **Quelles sont les attentes du concours pour les propriétaires et exploitants du centre commercial ?** Le centre commercial est ancien et a subi des extensions successives. Nous avons une double ambition, attirer des enseignes « locomotives » pour le loisir et reprendre le design intérieur du centre commercial. Nous souhaitons également densifier la zone avec du bâti. La place réservée au parking doit évoluer afin que le centre commercial se tourne vers la ville. Nous souhaitons avoir une mixité, loisirs et bureaux sur ce site, et donc densifier très sensiblement.
- **Existe-t-il des besoins d'équipement sur le site ?** Les équipements culturels et sportifs sont de compétences communales, la base de loisirs est de compétence métropolitaine. Il n'y a pas de besoin identifié à ce jour car le pôle des Argoulets est très complet du point de vue équipements sportifs.
- **Quel est l'avancement de la ZAC Balma Gramont ?** Le quartier Vidailhan est terminé, une consultation est en cours pour la seconde partie de la ZAC. La ZAC a une superficie totale de 106 hectares.
- **Qu'en est-il des autres études sur Toulouse ?** Les études sur les 5 secteurs sont en cours et n'ont pas été rendues publiques. Elles alimentent le PLUIH. Toutefois, l'étude sectorielle portant sur l'Est de Toulouse n'a pas développé de zoom sur le site European, compte tenu de la démarche engagée justement et du fait que ce territoire est intercommunal (les études de secteur étant menées par la Ville de Toulouse).
- **Qu'en est-il de l'activité agricole, faut-il la maintenir sur le site ?** La ville souhaite maintenir le secteur agricole.
- **Quels sont les enjeux pour les utilisateurs des surfaces commerciales ?** Ils souhaitent avoir une façade commerciale qualifiée, et sont soucieux des questions de logistique et d'accès dans ce secteur très saturé

L'ambition de la métropole est que ce quartier devienne un quartier ouvert, mixte et diversifié. Cette entrée de ville doit être qualifiée et les questions de déplacements sont importantes. Il s'agit de trouver une cohérence territoriale qui peut être liée au grand paysage et qui va au-delà des limites communales.

DOCUMENTS AJOUTÉS AU DOSSIER DE SITE COMPLET

FR-TOULOUSE-SS-M07 : analyse foncière –secteur Gramont