

Délibération n°DEL-16-0103

**Commune de Toulouse - Site Guillaumet - Opération
d'aménagement : Lancement de la procédure et approbation du
programme prévisionnel**

L'an deux mille seize le jeudi dix-huit février à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	88
Procurations :	40
Date de convocation :	12 février 2016

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE
Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Guy LAURENT, Mme Josiane MOURGUE
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON, M. Daniel DEL COL
Cugnaux	Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES, Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Jean-Louis MIEGEVILLE
Toulouse	Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, Mme Charlotte BOUDARD, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, 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 Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Jean-Luc LAGLEIZE, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, M. Laurent LESGOURGUES, Mme Marthe MARTI, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothee NAON, Mme Evelyn NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	M. Patrick BEISSEL, M. Claude RAYNAL
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Marie-Dominique VEZIAN
Mme Roseline ARMENGAUD	Monique COMBES
Mme Lysiane MAUREL	Francis SANCHEZ
Mme Sophie LAMANT	Vincent TERRAIL-NOVES
M. Laurent MERIC	Danielle PEREZ
M. Maurice GRENIER	Robert MEDINA
M. Bernard KELLER	Michel FRANCES
M. Bernard LOUMAGNE	Jean-Louis MIEGEVILLE
M. Michel ALVINERIE	Gérard ANDRE
M. Patrick JIMENA	Michèle BLEUSE
M. Damien LABORDE	Anne BORRIELLO
Mme Elisabeth MAALEM	Guy LAURENT
Mme Karine TRAVAL-MICHELET	Joël CARREIRAS
M. Michel AUJOULAT	Pascale LABORDE
M. Gilles BROQUERE	Thierry FOURCASSIER
Mme Corinne VIGNON ESTEBAN	Ida RUSSO
M. Robert GRIMAUD	Aline FOLTRAN
M. Patrick DELPECH	Patrice RODRIGUES
M. Bernard SANCE	François LEPINEUX
M. Edmond DESCLAUX	Joseph CARLES
M. Jacques SEBI	Michel ROUGE
M. Bruno COSTES	Marie-Jeanne FOUQUE
M. Jacques DIFFIS	Raymond-Roger STRAMARE
M. Bernard SOLERA	Aviv ZONABEND
M. Christophe ALVES	Christine ESCOULAN
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Emilion ENSAULT
M. Franck BIASOTTO	Annette LAIGNEAU
M. Jean-Jacques BOLZAN	Sacha BRIAND
Mme Marie-Pierre CHAUMETTE	Nicole MIQUEL-BELAUD
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Francis GRASS
M. Romain CUJIVES	François BRIANCON
Mme Vincentella DE COMARMOND	Isabelle HARDY
Mme Marie DEQUE	Charlotte BOUDARD
M. Djillali LAHIANI	Philippe PLANTADE
M. Antoine MAURICE	Régis GODEC
Mme Claude TOUCHEFEU	Pierre COHEN
Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD	Jean-Claude DARDELET
Mme Mireille ABBAL	Claude RAYNAL
M. Daniel FOURMY	Monique DURRIEU
M. Jacques TOMASI	Martine BERGES

Conseillers excusés

Colomiers	M. Arnaud SIMION
Cugnaux	M. Philippe GUERIN
Gagnac	M. Michel SIMON
Toulouse	Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Jacques ROUCH
Tournefeuille	Mme Danielle BUYS

Délibération n° DEL-16-0103

Commune de Toulouse - Site Guillaumet - Opération d'aménagement : Lancement de la procédure et approbation du programme prévisionnel

Exposé

Par délibération du 18 février 2016, le Conseil de la Métropole a autorisé le Président à mener les démarches nécessaires à l'acquisition du site Guillaumet et à approuver le pré-programme d'équipements du site.

Pour mener à bien la réalisation de l'aménagement d'ensemble du site, Toulouse Métropole envisage la mise en œuvre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme.

Périmètre de l'opération d'aménagement :

Le site Guillaumet se prête tout particulièrement par ses caractéristiques à la réalisation d'une opération d'aménagement bien intégrée dans le tissu urbain. Il représente, compte tenu de sa superficie - 16,6 ha - et de sa localisation, un potentiel très important et donc un enjeu de développement pour la Ville de Toulouse et sa Métropole.

Il est en effet idéalement situé à l'est immédiat du centre de la ville de Toulouse, à 1km de la gare Matabiau (autant de la future gare TGV) et à 2 km de la rocade en accès direct, entre l'avenue Yves Brunaud, l'avenue Henri Guillaumet et la rue Louis Plana, dans un environnement plutôt pavillonnaire.

Il est en outre desservi par deux stations de la ligne A du métro : arrêt Jolimont côté ISAE et arrêt Roseraie côté CEAT.

Il supporte actuellement :

- les installations désaffectées du Centre d'Essais Aéronautiques de Toulouse (CEAT) ;
- les installations désaffectées de l'Institut Supérieur de l'Aéronautique et de l'Espace (ISAE), école issue du rapprochement de SUPAERO et de l'ENSICA. Le bâtiment principal du site est un bâtiment de type Art Déco, en très bon état d'entretien et représentant un intérêt architectural certain. Ce bâtiment a été construit en 1937 par l'architecte Le Maresquier ;
- des installations sportives gérées par la commune de Toulouse dans le cadre d'une convention d'occupation temporaire.

Dans les années 1990, le transfert de l'ensemble des activités du CEAT sur un site unique à Balma a été décidé dans le cadre de l'opération CEAT 2000. Ce déménagement ayant été mené à bien, toutes les activités industrielles ont cessé sur le site de Guillaumet en 2007.

Parallèlement, il a été décidé de transférer l'ISAE (ex ENSICA) sur le site de SUPAERO dans la zone universitaire de Toulouse Rangueil. Le déménagement de cette école a eu lieu courant 2015.

Une étude de reconversion du site par les services de l'Etat en association avec les collectivités locales a débuté fin 2006. Elle a donné lieu, au fil du temps, à divers scénarii qui ont permis de déboucher sur le programme de l'opération d'aménagement.

Le site est actuellement implanté sur les parcelles suivantes:

section	N°	adresse	contenance
834 AD	85	23 avenue Henri Guillaumet	15 ha 50 a 77 ca
834 AD	101	159 rue Louis Plana	40 a 13 ca
834 AD	117	159 rue Louis Plana	7 a 44 ca
834 AD	118	159 rue Louis Plana	64 a 97 ca

Soit une superficie cadastrale totale de : 16 ha 63 a 31ca.

Ces terrains sont actuellement classés en PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, en zone UIC1.

De par sa composition, d'une part, en bâti destiné à être démoli (partie CEAT) et, d'autre part, en bâti tertiaire fortement valorisable, il a une triple vocation d'habitation, de tertiaire et de service.

Afin de valoriser au mieux l'emprise, de permettre la construction rapide de logements et d'élaborer, dans le temps, une stratégie en matière d'implantations tertiaires, le site a été scindé en deux lots :

- Le lot 1, d'une surface d'environ 132 350 m², qui correspond globalement à la partie occupée par le CEAT, les installations sportives et les locaux de l'ENSICA, à l'exception du bâtiment Le Maresquier, a une vocation de logements, de services et d'équipements de quartier.
- Le lot 2, d'une surface d'environ 34 550 m², est constitué du bâtiment Le Maresquier et des espaces libres qui le jouxtent et qui contribuent à la composition paysagère du site. Le bâtiment Le Maresquier sera cédé directement par l'Etat.

L'opération d'aménagement porte sur le lot 1 mais devra prévoir la desserte et le bon fonctionnement du lot 2.

Le projet urbain :

Le projet urbain que Toulouse Métropole développe tient compte du rôle d'articulation du site à l'intersection de plusieurs quartiers et de son statut futur en lien avec Toulouse Euro Sud-Ouest.

Le site est au contact avec des quartiers sociologiquement et typologiquement très différents, du pavillonnaire aux grands ensembles.

C'est pourquoi, le projet devra prendre en compte des hauteurs différenciées, respectueuses de l'environnement et du bâtiment maintenu. Ces hauteurs devront tenir compte de la position des infrastructures de transport en commun (métro enterré – métro aérien).

Le projet devra créer un maillage viaire de liaison entre les différentes parties du quartier en privilégiant l'accessibilité depuis les stations Jolimont et Roseraie.

Le projet devra développer une offre de services aux quartiers existants mais aussi aux futurs occupants, habitants, enseignants, étudiants,...

a – Le bâtiment Le Maresquier

La transformation du bâtiment de l'ISAE vers un autre équipement d'intérêt public passe par la conservation de l'architecture du bâtiment pour la conservation d'une unité de lieu en préservant la composition paysagère du site.

b – La mise en scène de l'équipement

Par le jeu de terrasses de site, une mise en scène du bâtiment est souhaitée. Elle vise à donner à l'équipement la quatrième façade qui lui manque aujourd'hui.

c – Les équipements

Les équipements sportifs existants seront maintenus ou restitués dans le site. Les équipements commerciaux et de services, créés, seront implantés au cœur du site pour densifier la centralité du lieu.

d – Les logements

Les programmes seront distribués suivant des hauteurs et des implantations différentes qui tiendront compte des tissus urbains existants autour du site.

Un choix de discontinuité du bâti est proposé pour ménager des passages, des placettes et des parcs au sein d'îlots ouverts.

Des programmes de logements adaptés seront positionnés au Sud du site en contact avec le boulevard et de part et d'autre de l'équipement public central.

Programme prévisionnel de l'opération d'aménagement:

L'opération d'aménagement vise à la réalisation d'un morceau de ville de qualité, offrant un habitat diversifié, tant par ses formes, ses tailles et par la multiplicité des produits proposés. L'accession à la propriété est un objectif poursuivi, au même titre que le logement locatif.

Le programme prévisionnel des constructions à édifier figure dans la délibération autorisant le Président à signer un protocole d'intention entre l'Etat et Toulouse Métropole :

* Programme prévisionnel des constructions : 99 000 m² de surface de plancher répartis comme suit :

* Programmes résidentiels : 78 000 m² de surface de plancher de logements diversifiés avec la répartition suivante :

- accession: 55% dont 10% d'accession à coût maîtrise PSLA,
- locatif: 45% dont 30% de locatif social PLUS/PLAI et 15% de locatif intermédiaire PLS.

* Programmes tertiaires, d'activités et de services : 21 000 m² de surface de plancher avec la répartition suivante :

- 6 500 m² de programmes tertiaires,
- 2 500 m² de surfaces commerciales de distribution,
- 2 000 m² de surface d'activités de service, dont la nature reste à préciser pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs du quartier,
- 4 180 m² de surface d'équipements publics et privés dont 1 680 m² destinés aux occupants du site et 2 500 m² destinés à l'ensemble du quartier. La nature exacte de ces équipements reste à préciser et sera déterminée à l'issue de la concertation publique,
- 5 820 m² d'équipements sportifs couverts.

A cela, s'ajoutent des équipements sportifs extérieurs pour une superficie de 17 200 m².

Le programme prévisionnel des équipements publics d'infrastructure à réaliser comporte notamment:

- un maillage urbain à réaliser en continuité des voiries extérieures au site afin d'assurer une porosité entre le site Guillaumet et le reste du quartier. Aucune voirie nouvelle ne sera créée vers la rue Louis Plana ; seuls des accès piétons et cycles seront aménagés vers cette rue ;
- la viabilisation et la desserte des opérations de construction par les réseaux nécessaires, avec la réalisation d'un système de collecte enterrée des déchets ;
- la mise en valeur des espaces boisés existants qui sont destinés à recevoir des cheminements piétons du et vers le nouveau quartier.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 18 février 2016 autorisant le Président à signer un protocole d'intention entre l'Etat et Toulouse Métropole pour l'acquisition du site Guillaumet,

Vu l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 21 janvier 2016,

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

Décide :

Article 1

D'approuver le périmètre de l'opération d'aménagement du site Guillaumet tel qu'annexé.

Article 2

D'approuver le programme prévisionnel de cette opération d'aménagement et le programme prévisionnel des équipements publics d'infrastructure à réaliser.

Résultat du vote :

Pour	88
Contre	40 (Mmes CALVET, MAUREL, TRAVAL-MICHELET, PEREZ, HARDY, MOURGUE, FOLTRAN, MAALEM, BLEUSE, CROQUETTE, DE COMARMOND, DURRIEU, TOUCHEFEU, VEZIAN, VERNIOL, ABBAL, BERGES, MM. ANDRE, SANCHEZ, KELLER, LAURENT, BRIANCON, JIMENA, CARREIRAS, ALVINERIE, ROUGE, LACAZE, COHEN, RODRIGUES, CUJIVES, MAURICE, GRIMAUD, DELPECH, SEBI, GODEC, FRANCES, FOURMY, RAYNAL, TOMASI, MERIC.)
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le 23/02/2016
Reçue à la Préfecture le 25/02/2016

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

Jean-Luc MOUDENC



Réalisé le : 05/02/2016

Site CEAT

Commune de Toulouse

Site CEAT

- Lot A (env. 130 950 m²)
- Lot B (env. 34 550 m²)
- EBC : PLU de Toulouse

© TOULOUSE-METROPOLE Reproduction interdite

Échelle : 1 / 2 000 en A3

Mairie de Toulouse

toulouse métropole

2015-265_OV_PM Source : TM - DSI

Direction des Opérations d'Aménagement - 4477