

# PROJET D'ECOQUARTIER GUILLAUMET

Requalification urbaine de l'ancien CEAT



Réunion d'information d'ouverture de l'enquête publique  
04 Février 2019

LE GROUPEMENT D'AMÉNAGEURS

 CRÉDIT AGRICOLE  
IMMOBILIER

 ALTAREA  
COGEDIM

MAIRIE DE  TOULOUSE  
[www.toulouse.fr](http://www.toulouse.fr)

 toulouse  
métropole

---

# 1. PRÉSENTATION DU PROJET & PROGRAMMATION

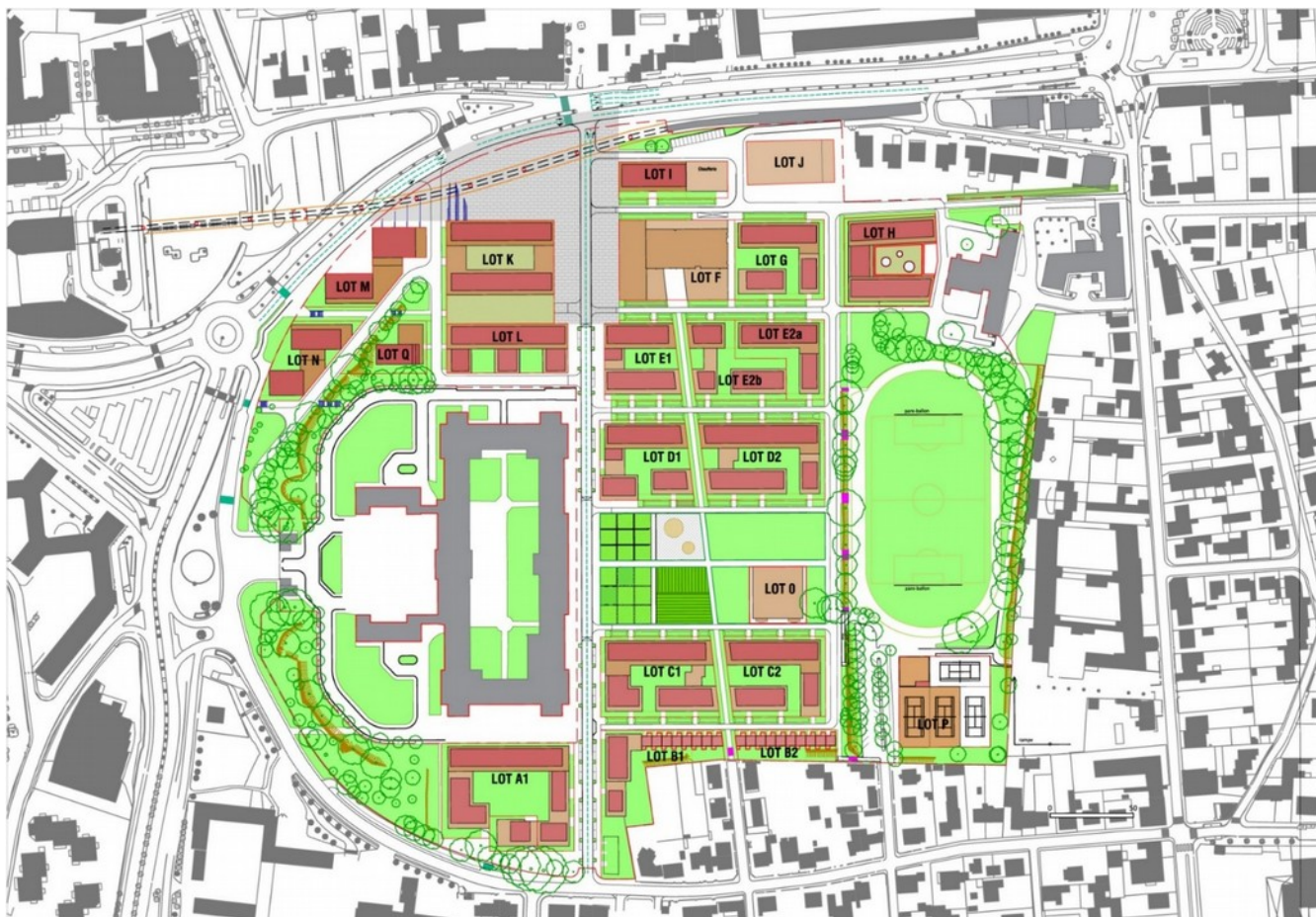


# VUE AERIENNE ET EMPRISE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT



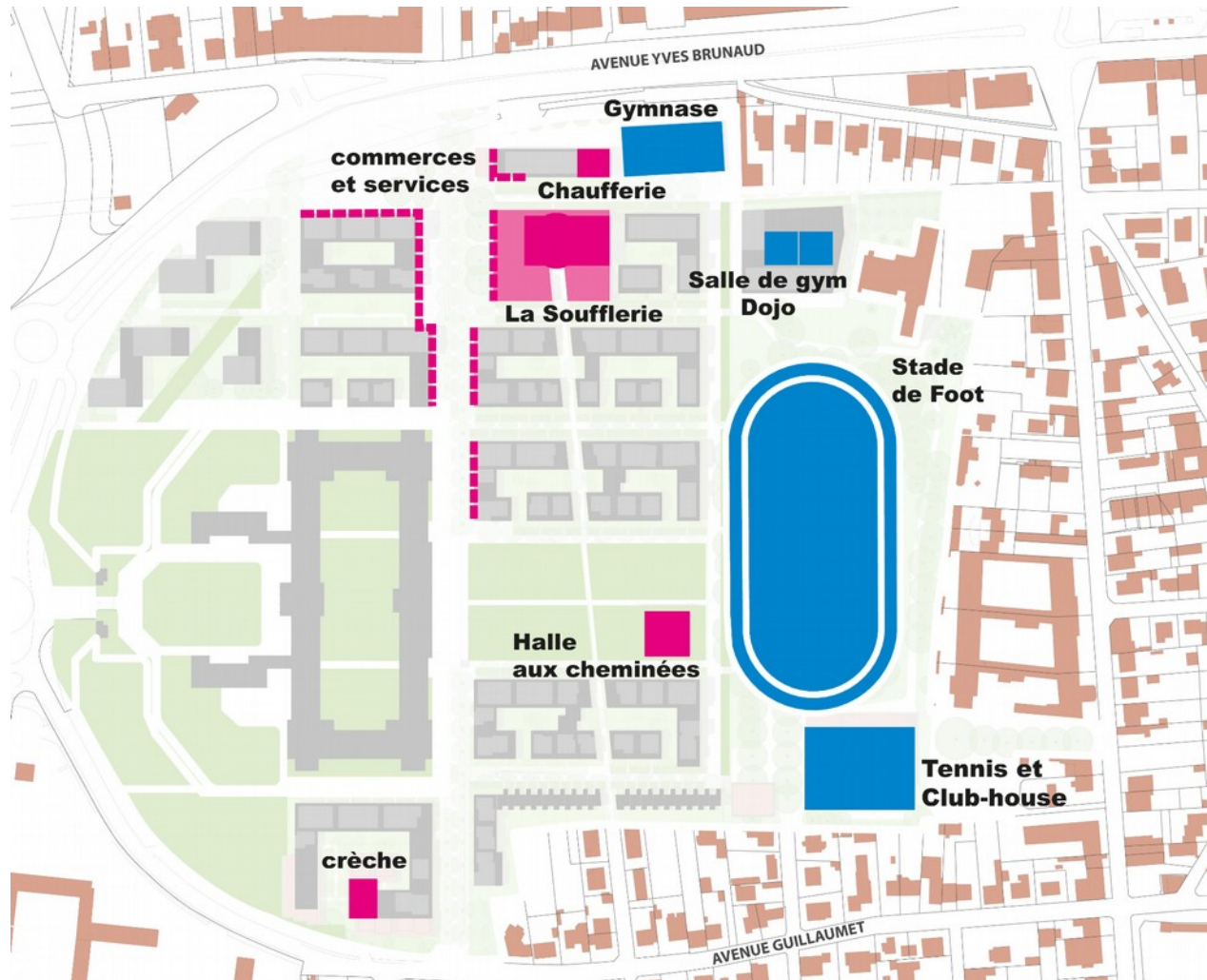


# PLAN DIRECTEUR



Logements : (1 200 logements)	78 000 m <sup>2</sup>
Bureaux :	7 500 m <sup>2</sup>
Commerces et services :	5 800 m <sup>2</sup>
Équipements sportifs et assimilés :	5 800 m <sup>2</sup>
Équipements publics et privés :	4 200 m <sup>2</sup>

# PLAN DE LOCALISATION DES PRINCIPAUX EQUIPEMENTS



Logements : (1 200 logements)	78 000 m <sup>2</sup>
Bureaux :	7 500 m <sup>2</sup>
Commerces et services :	5 800 m <sup>2</sup>
Équipements sportifs et assimilés :	5 800 m <sup>2</sup>
Équipements publics et privés :	4 200 m <sup>2</sup>

## ESPACES VERTS EXISTANTS



3,5 ha

## ESPACES VERTS PROJETES

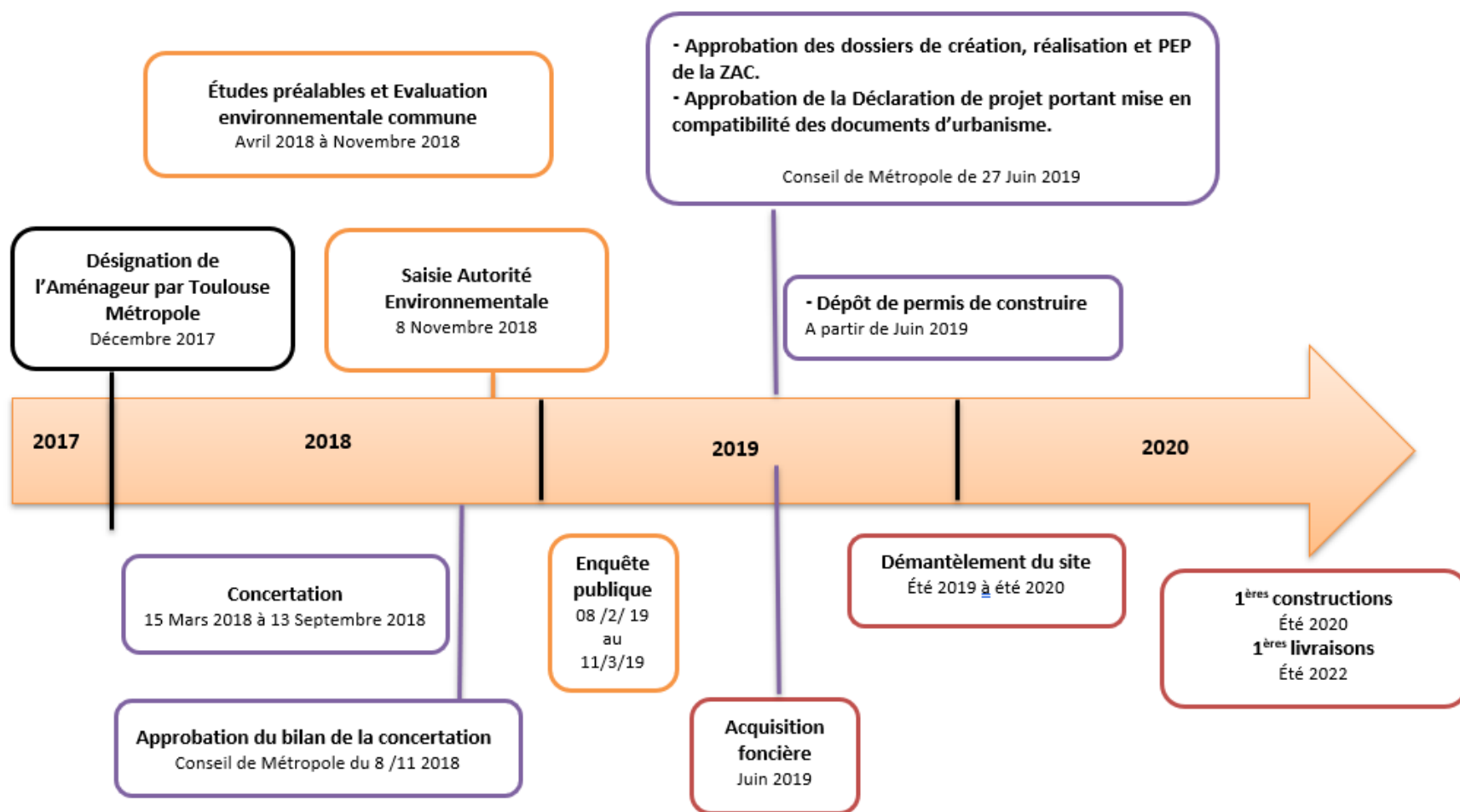


5,9 ha



---

## 2. PLANNING PRÉVISIONNEL





---

# 3. ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 8 Février au 11 Mars 2019

# OBJETS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- L'évaluation environnementale du projet ;
- L'intérêt général du projet de création d'un nouveau quartier sur le site de l'ex-CEAT ;
- La mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H de Toulouse Métropole avec ce projet.

# COMMENT PARTICIPER ?

Le public pourra consigner ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête du vendredi 8 février 2019 9h au lundi 11 mars 2019 18h inclus :

- Sur le registre numérique accessible 7j/7j et 24h/24h depuis le site de Toulouse Métropole.
- Sur les registres d'enquête papiers établis sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, mis à sa disposition au siège de Toulouse Métropole et à la Maison de la Citoyenneté Est.
- Par voie postale en adressant un courrier au Président de la Commission d'enquête au siège de l'enquête à Toulouse Métropole, Service Planification Urbaine, 6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5.
- Par courrier électronique à l'attention du commissaire-enquêteur : [projet.guillaumet@toulouse-metropole.fr](mailto:projet.guillaumet@toulouse-metropole.fr)



---

# 4. DOCUMENTS SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

## **A - Evaluation environnementale**

- A1 - Résumé non technique
- A2 - Etude d'impact
- A3 - Annexes de l'étude d'impact
- A4 - Consultation et avis de la MRAe, et réponse du maître d'ouvrage
- A5 - Consultation et avis de la Ville de Toulouse

## **B - Dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité**

- B1 - Notice de mise en compatibilité des documents d'urbanisme
- B2 - Examen conjoint des personnes publiques associées

## **C - Pièces administratives**

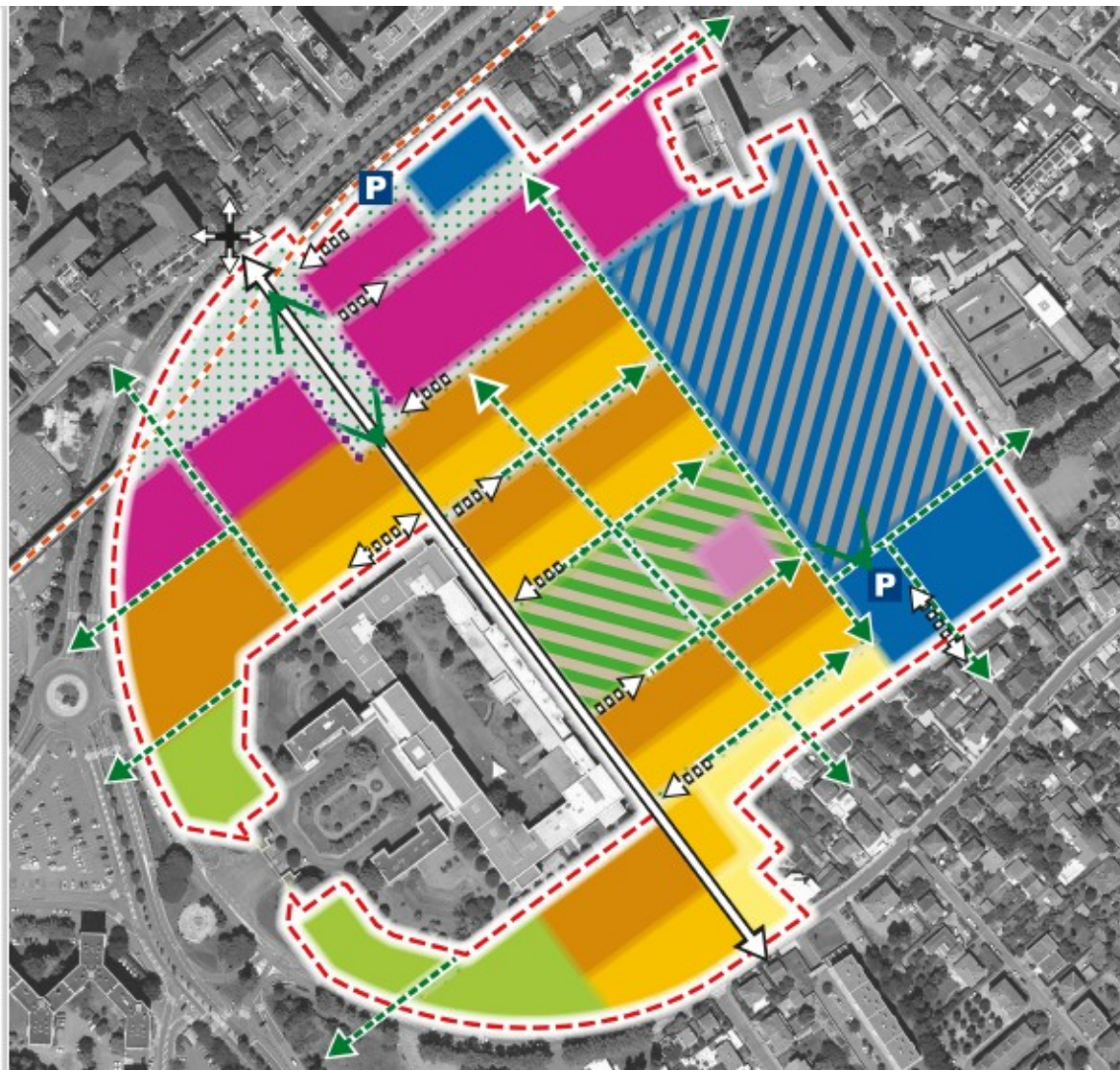
- C1 - Note relative au projet Guillaumet et à l'enquête publique
- C2 - Délibérations
- C3 - Actes administratifs
- C4 - Publicité
- C5 - Avis émis par les personnes publiques associées
- C6 - Pièces complémentaires

---

# VOLET MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME



# ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



---

# VOLET ETUDE D'IMPACT

# OBJET DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE = ETUDE D'IMPACT

## SYNTHESE

- A. Analyse de l'état actuel du site
- B. Analyse des impacts du projet sur l'environnement (positifs  
ou négatifs)
- C. Bilan



# A. ANALYSE DE L'ÉTAT ACTUEL

- Un site héritier de son passé industriel
- Un site désaffecté et fermé, ne favorisant pas l'accès au métro

# B. ANALYSE DE L'IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

## PRINCIPALES INCIDENCES IDENTIFIEES

1. Incidences sur la démographie et la socio-économie
2. Incidences liées aux chantiers
3. Incidences liées aux déplacements
4. Incidences liées à l'énergie
5. Incidences liées à la qualité des sols
6. Incidences sur la biodiversité

# 1. Incidences sur la démographie et la socio-économie

## ENJEU : Réussir l'insertion du nouveau quartier dans son environnement

- Ouverture du site
- Création de lieux de centralité
- Ouverture des espaces sportifs
- Création d'espaces verts
- Perméabilités vers le métro
- Présence de commerces de proximité

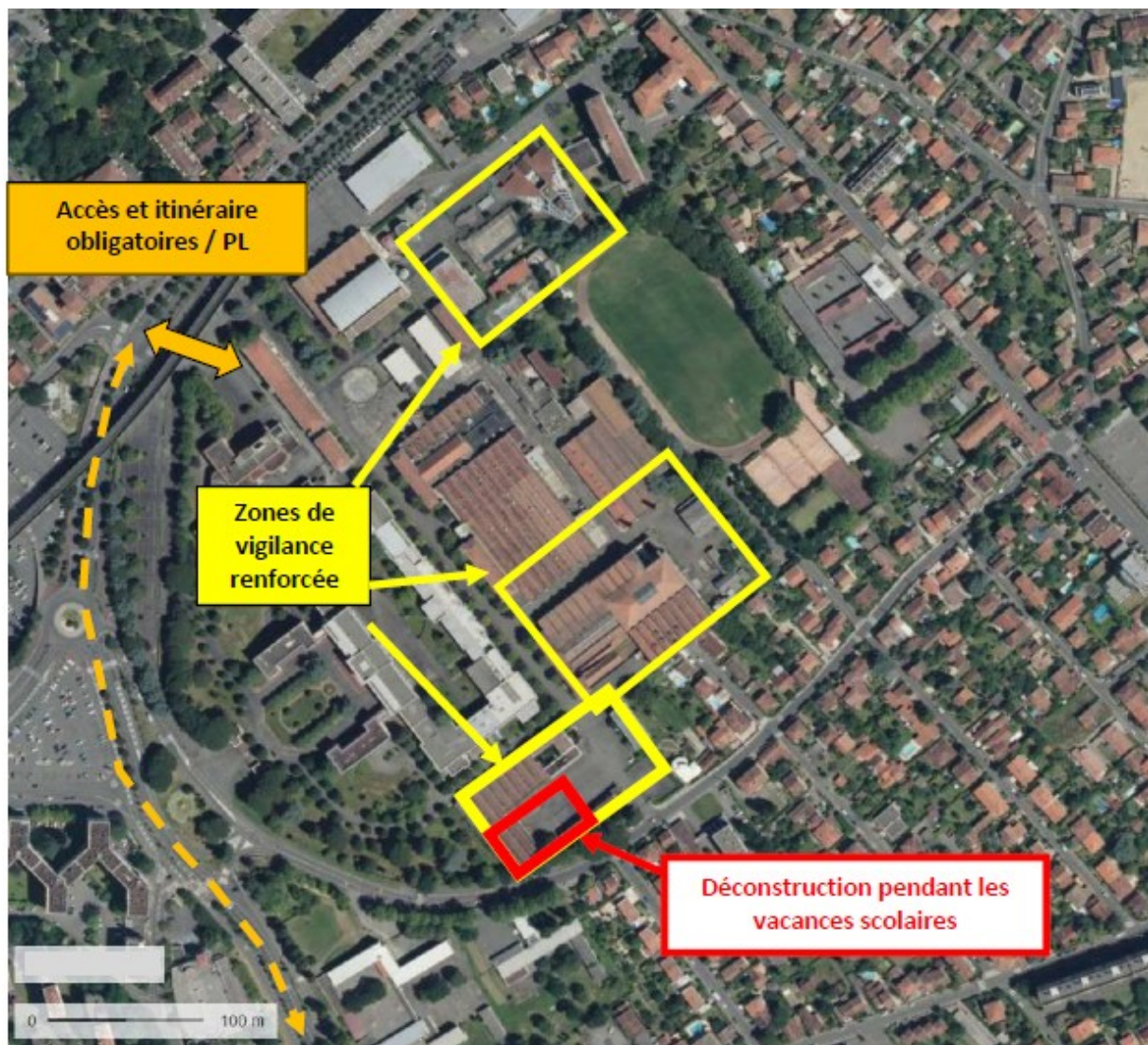
## 2. Incidences liées aux chantiers

### Bruit :

- Principales sources sonores liées à la démolition et au recyclage du béton
- Détermination de périmètres d'interventions particuliers
  - ✓ Vigilance renforcée / riverains
  - ✓ Préservation groupe scolaire

### Accès chantier et évacuation des déblais :

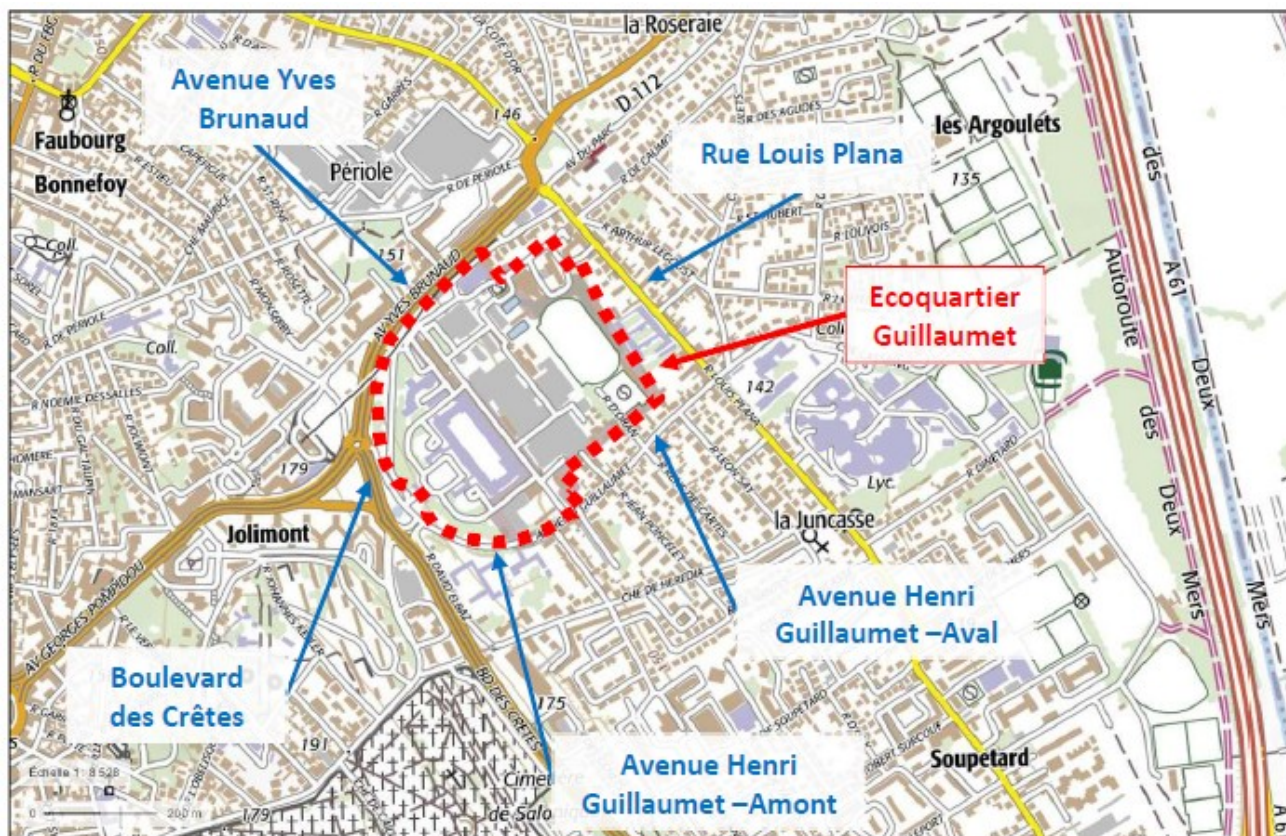
- Itinéraire spécifique





# 3. Incidences liées aux déplacements

## 3.1. Sur réseau routier

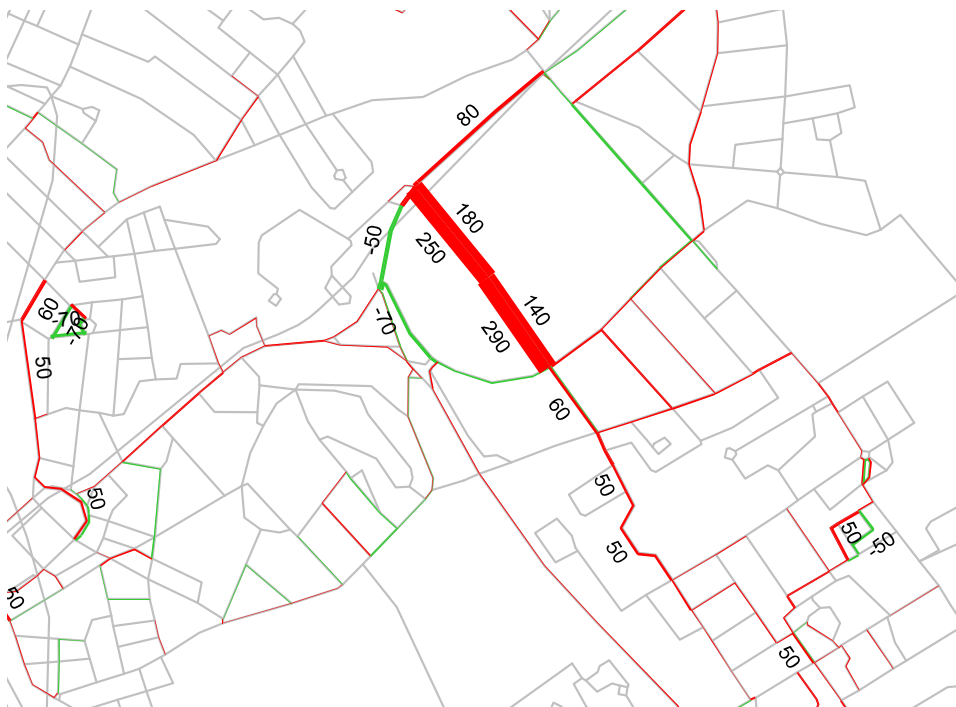


- Analyse réalisée par le bureau d'études RR&A avec l'outil multimodal développé par l'AUT pour l'agglomération toulousaine: SGGD
- Situation de référence : horizon 2030 hors projet
- Projet : hypothèse majorante = conservation des pratiques de déplacement actuelles



# 3. Incidences liées aux déplacements

## 3.1. Sur réseau routier



### SITUATION DE RÉFÉRENCE :

- Intégrant les projets urbains du secteur (TESO, Latécoère) hors Guillaumet
- Intégrant les projets de développement transports en commun (3<sup>ème</sup> ligne métro, extension BHNS Linéo)
- Progression attendue 2030 / actuel :
  - + 3% sur Boulevard des Crêtes
  - + 6% sur route d'Agde
  - + 13% sur Louis Plana

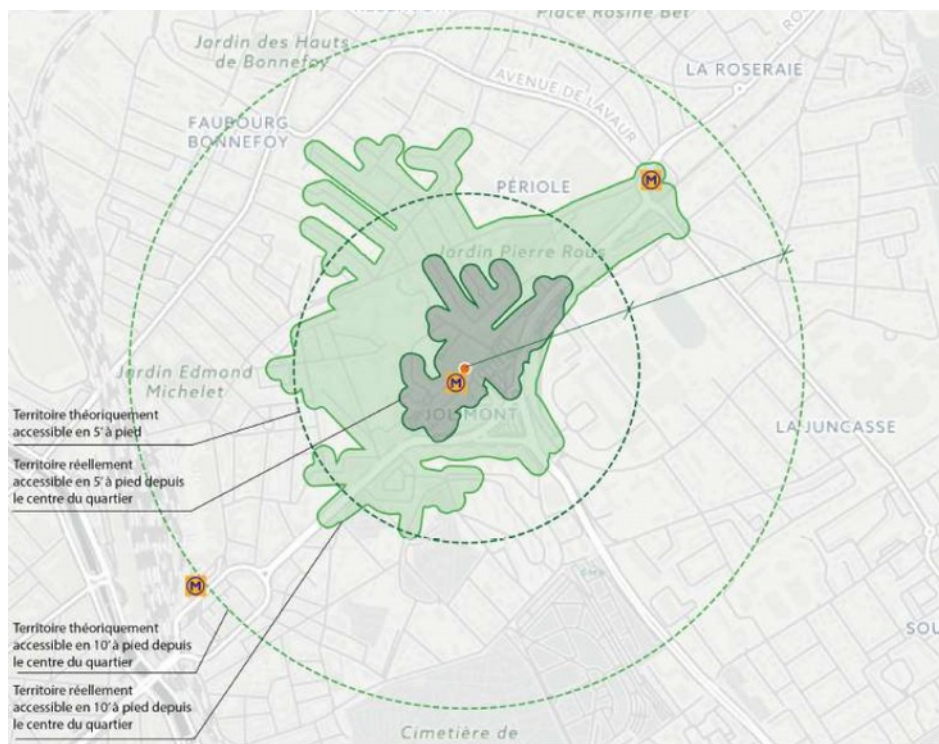
### INCIDENCES DU PROJET :

- + 500 v/h aux heures de pointe
- Représentant moins de 1% d'augmentation sur le réseau local

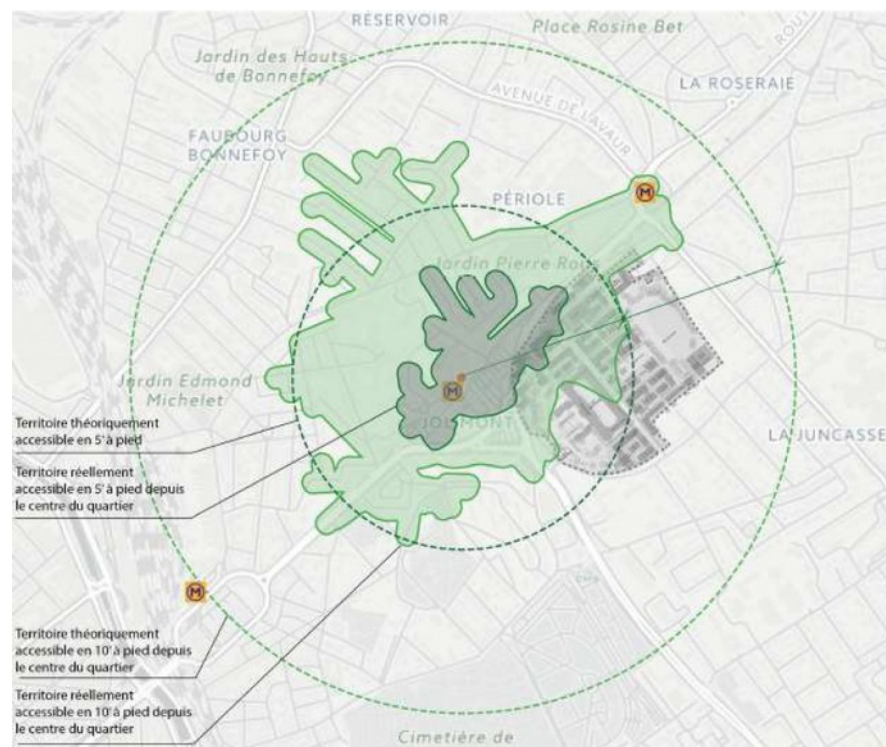
# 3. Incidences liées aux déplacements

## 3.2. Sur les modes actifs et accès aux transports en commun

*Isochrone station métro Jolimont, **état actuel***

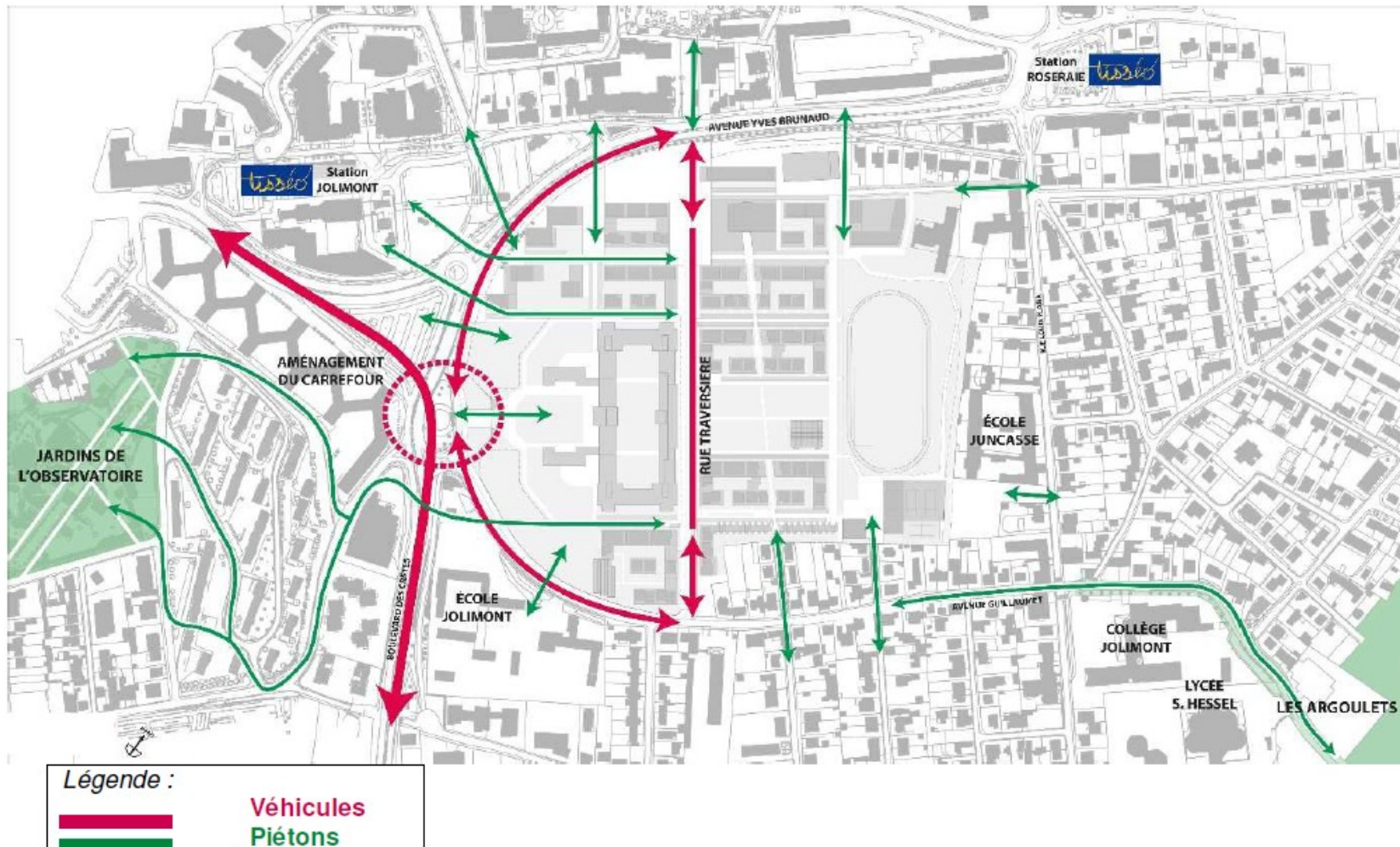


*Isochrone station métro Jolimont, **état futur***



# 3. Incidences liées aux déplacements

## LES OUVERTURES SUR LE QUARTIER





# 4. Incidences liées à l'énergie

Energie	Utilisation	Analyse opportunités
Eolien	Production d'électricité	Intérêt limité à cause de l'encombrement au sol des installations conventionnelles et de la hauteur nécessaire pour l'obtention de bons rendements
Solaire Photovoltaïque	Production d'électricité	Intérêt modéré de l'intégration au bâti pour un appoint d'approvisionnement en fonction des typologies de bâtiment et des volumétries de l'opération
Solaire Thermique	Chauffage ECS	Bon intérêt pour l'intégration aux logements, mais ne permet pas d'assurer une part d'ENR importante
Géothermie / Hydrothermie	Chauffage Climatisation ECS	Potentiel limité au droit de l'opération selon l'atlas du BRGM pour la géothermie Très Basse Energie
Biomasse	Chauffage ECS	Ressource disponible sur le territoire, très bon intérêt pour l'opération si création d'un réseau de chaleur
Chaleur des eaux usées	Chauffage Climatisation ECS	Intérêt limité pour l'opération car nécessité de débits importants pour assurer la rentabilité des installations à l'échelle du quartier
Réseaux de chaleur existants	Chauffage Climatisation ECS	Les réseaux présents sur le territoire sont trop éloignés de l'opération

Extrait de l'étude d'approvisionnement en énergies renouvelables (EnR)

Choix de l'Energie pour Chauffage & ECS:

**Boucle de chaleur biomasse bois avec appoint gaz**

## 4. Incidences liées à l'énergie

SCENARIO	Réduction GES /1990 (obj – 40%)	part d'ENR/EF (obj 32%)
N°1 conventionnel	-47%	10%
N°1.1 variante panneaux solaires	-69%	29%
N°2 chaufferie gaz + réseau chaleur	-38%	8%
N°2.1 variante récupération chaleur eaux usées	-41%	10%
N°3 chaufferie biomasse + réseau chaleur	-73%	47%

➔ Le scénario biomasse est le plus avantageux en performance globale : réduction des émissions de GES et de la dépendance énergétique.



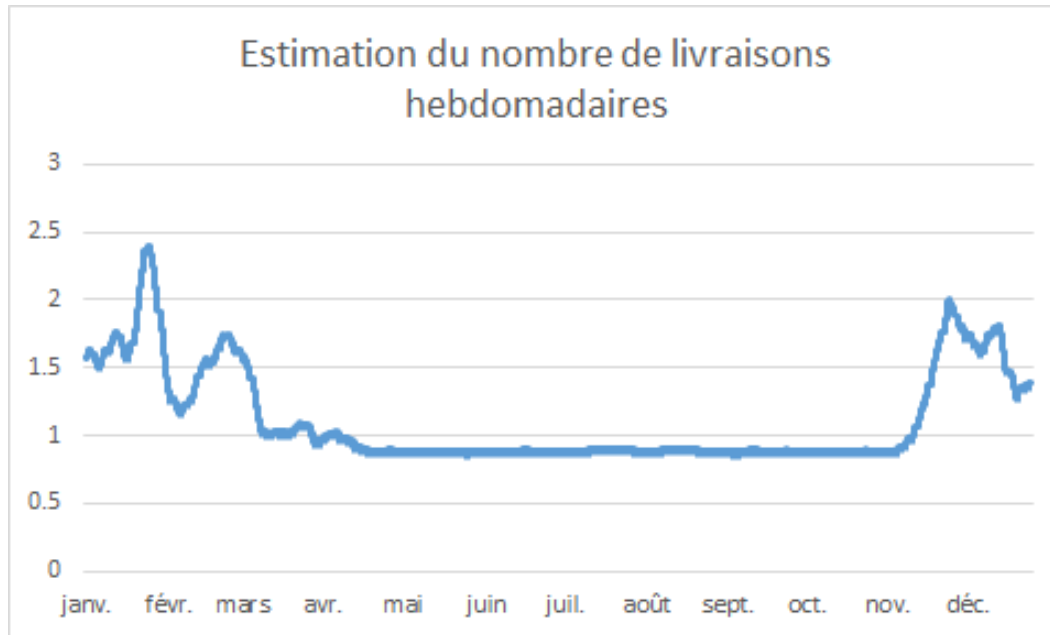
## 4. Incidences liées à l'énergie

Substance	Objectif de qualité de l'air	Zone	Qualité actuelle (en $\mu\text{g} / \text{m}^3$ ) (cf. carte Atmo)	Impact max du projet en moyenne annuelle (en $\mu\text{g} / \text{m}^3$ )	Conclusion
NOx	40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Place de la Roseraie	50 $\pm$ 10	$\approx$ 0,2	Variation indécélable, non significative par rapport à l'atteinte de l'OQA
		Milieu de l'avenue Yves Brunaud	36 $\pm$ 4	$\approx$ 0,4	Variation très faible, non significative par rapport à l'atteinte de l'OQA
		Centre de l'écoquartier	20 $\pm$ 4	$\approx$ 1,6	Variation faible, non significative par rapport à l'atteinte de l'OQA
Poussières	30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Place de la Roseraie	28 $\pm$ 4	$\approx$ 0,014	Variation indécélable, non significative par rapport à l'atteinte de l'OQA
		Milieu de l'avenue Yves Brunaud	20 $\pm$ 4	$\approx$ 0,023	Variation indécélable, non significative par rapport à l'atteinte de l'OQA
		Centre de l'écoquartier	16 $\pm$ 4	$\approx$ 0,073	Variation très faible, non significative par rapport à l'atteinte de l'OQA

➔ Impact non significatif sur la qualité de l'air

Réunion d'information et ouverture de l'enquête publique  
- Projet d'Ecoquartier Guillaumet - 04 Février 2019

## 4. Incidences liées à l'énergie



- Le gisement de la filière bois énergie est très important dans la zone du projet avec la présence de filières d'approvisionnement bien structurées.
- Les plaquettes forestières utilisées bénéficieront du label PEFC ou FSC.
- L'approvisionnement sera réalisé par des semi-remorques de 90m<sup>3</sup>. Le nombre de livraisons est estimé à : **2 livraisons par semaine en hiver avec 3 livraisons pendant la semaine la plus froide et à 1 livraison par semaine l'été**
- Soit, moins de 80 camions /an

## 5. Incidences liées à la qualité des sols

➤ Trois familles de polluants ont été identifiées sur site :

- HAP (Hydrocarbures)
- COHV (Solvants)
- PCB (pyralènes contenus dans des transformateurs)

➤ Les travaux de réhabilitation permettront une remise en l'état du site compatible avec les usages futurs.

➤ L'avis MRAE du 25 janvier dernier précise que les mesures de gestion proposées semblent adaptées à ce stade.

# 6. Incidences sur la biodiversité



## L'ENJEU

## CHIROPTERES

### Légende

- Aire d'étude
- Secteur Lemareshquier hors emprise projet)

### Habitats des espèces

- Bâtiments avec potentialités d'accueil pour les chiroptères
- Alignements d'arbres avec présence de cavités favorables aux chiroptères
- Arbre à cavité favorable aux chiroptères
- Territoire de chasse pour les chiroptères

Réunion d'information d'ouverture de l'enquête publique  
- Projet d'Ecoquartier Guillaumet - 04 Février 2019

# 6. Incidences sur la biodiversité

## IMPACT NEGATIF

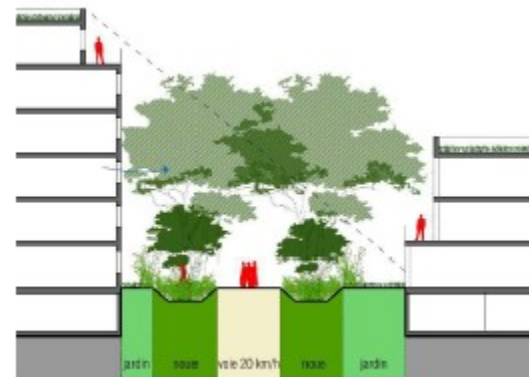
- Disparition des gîtes à chiroptères lors de la déconstruction des bâtiments actuels.

## IMPACTS POSITIFS

- Création de 50% d'espaces verts sur une surface aujourd'hui majoritairement imperméabilisée .
- Création de couloirs écologiques (venelles).
- Création d'habitats de substitution des habitats impactés.

## NOS ACTIONS

- Dépôt d'un dossier de dérogation pour la destruction d'espèces protégées avec méthodologie de démantèlement spécifique pour éviter la destruction des gîtes chiroptères.
- Avis sans réserves de la DREAL
- Dossier en cours d'instruction au CNPN





## ESPACES VERTS EXISTANTS



3,5 ha

## ESPACES VERTS PROJETES



5,9 ha



# PERSPECTIVES D'AMBIANCE D'UNE VENELLE





# 6. Incidences sur la biodiversité

## ENJEU MAJEUR

- Préservation du rôle écologique des havres de biodiversité urbaine du site : le parc Lemareshquier, le stade et sa frange boisée.
- Renforcement de leurs fonctionnalités respectives, par la communication offerte par le jardin central.



Réunion d'information d'ouverture de l'enquête publique  
- Projet d'Ecoquartier Guillaumet - 04 Février 2019

## C. BILAN

- Répondre à la hausse de la croissance démographique et s'intégrer dans les objectifs de renouvellement urbain.
- Développer un Ecoquartier.

# RAPPEL DES PERMANENCES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

- Au siège de Toulouse Métropole, 6 Rue René Leduc à Toulouse (*Métro ligne A - station Marengo*) :
  - vendredi 8 février, de 9h à 12h
  - mercredi 6 mars, de 14h à 17h
  
- A la Maison de la Citoyenneté Est, 8 bis, avenue du Parc 31500 Toulouse (*Métro ligne A – station Roseraie*) :
  - samedi 16 février, de 9h à 12h
  - lundi 25 février, de 14h à 17h
  - lundi 11 mars, de 14h à 17h