



FICHE DE PRÉPARATION DE L'ÉVALUATION

ZAC ROUTE DE TOULOUSE

Phase 2 : Projet

Phase 3 : Conception Espaces Publics et Bâtiments

FICHE D'IDENTITÉ

Localisation : Communes de Bègles et Villenave d'Ornon

Aménageur : La FAB – Fabrique de Bordeaux Métropole

Equipe de maîtrise d'œuvre :

- OMA / Coloco / Egis (2014)
- Pranas-Descours PDAA / Agence TER/ALTO Step / Sepia (2015)

Surface : 15,1ha, environ 100 630m² SP de construction

- environ 43 500 m² à céder par l'aménageur et 25 000 m² par des opérateurs immobiliers

Programme : mixte habitat/tertiaire autour des axes de transports publics :

- environ 93 000m² SP dédié à l'habitat soit environ 1 300 logements sociaux et privés
- environ 7 700m² SP de surfaces commerciales et d'activités
- équipements scolaires (1 classe pour Villenave d'Ornon et 3 classes pour Bègles)
- espaces publics

Les équipements publics de superstructure ne sont pas intégrés au programme de construction dès lors qu'ils seront réalisés sous maîtrise d'ouvrage des villes hors du périmètre de la ZAC.

Maîtrise foncière : Partielle. L'aménageur acquiert une partie des emprises foncières. Les îlots conventionnés seront réalisés à l'initiative privés ou publics et seront assujettis au versement d'une participation constructeur.

ORGANISATION DE L'ATELIER

Chef de projet La Fab : Aurélie Héraut

Chef de projet Bordeaux Métropole :

Chef de projet d'évaluation : Céline Gerbeau-Morin

Appui Écologie Urbaine : Sophie Lebreton

Dates : Réunion avec La Fab : 26 avril 2016

Atelier d'évaluation : 27 septembre 2016

PRÉPARATION DE L'ÉVALUATION

Entretiens réalisés :

- J.M. Gipoulou, DGA (Bègles) - 25 mai 2016
- J.E. Surlève-Bazeille, DGA (Bègles) - 25 mai 2016
- M. Poignonec, 1er Adj. Maire (Villenave d'Ornon) - 14 juin 2016
- L. Ibos, chef du service Espaces Publics (Bègles) - 25 mai 2016
- S. Chauveau, chef de projet tramway (Bordeaux Métropole) - 14 juin 2016
- J.P. Pranas-Descours, architecte-urbaniste - 20 juillet 2016
- Agence TER, paysagiste

Documents :

- Le dossier de création
- Le dossier de réalisation
- L'étude de sécurité publique
- La notice de l'AVP des espaces publics
- Les plans d'aménagement des 3 espaces publics
- Les notes d'orientation des IT Labro et Aristide Briand
- La fiche de lot technique environnementale de l'îlot CA1'
- Le dossier de pré PC sur l'îlot D
- Une esquisse sur l'IT
- L'étude de programmation commerciale

QUELQUES ÉLÉMENTS CLEFS DU PROJET

HISTORIQUE

La construction de 50 000 logements autour des axes de transports collectifs de l'agglomération constitue un des principaux objectifs politiques de Bordeaux Métropole. La FAB participe à la mise en œuvre de cet objectif avec des projets urbains et immobiliers au niveau des pôles d'attractivité créés par la présence des lignes de tramway. La ZAC Route de Toulouse, sur les communes de Bègles et Villenave-d'Ornon, est un des secteurs de projet pour lequel La FAB mène des études de mise au point du projet urbain en vue d'entrer dans sa phase de réalisation en 2016 pour une durée de 10 ans. La future desserte de cet axe par l'extension de la ligne C du tramway, de la station Terre Sud jusqu'au terminus au sud de la rocade, constitue donc l'opportunité d'une mutation urbaine profonde.

La phase de conception et de mise au point du projet urbain :

- les études (urbaines, foncière, de programmation commerciale, environnementale et de stationnement) ont démarré mi 2013 et ont été achevés mi 2014 (Maître d'œuvre : OMA/Coloco/Egis)
- la concertation règlementaire sur le projet d'aménagement a été débutée fin de 2013. Le processus de concertation engagé avec les habitants se poursuit lors de la phase de réalisation du projet d'aménagement
- en 2015, phase d'actualisation du projet urbain et de conception de ses espaces publics et bâtiments. (Maître d'œuvre : Pranas-Descours PDAA/Agence TER ; VRD+DD : ALTO Step/Sepia)
- La consultation des deux ilots témoins a été lancée en 2013.

A ce stade, les études PRO de la maîtrise d'œuvre des espaces publics sont en voie d'achèvement. Les premiers travaux d'aménagement des espaces publics débiteront mi 2017.

- Le dossier de création de la ZAC a été réalisé en septembre 2015 et le dossier de réalisation approuvé en mars 2016. Trois permis de construire ont été déposés.

ENJEUX

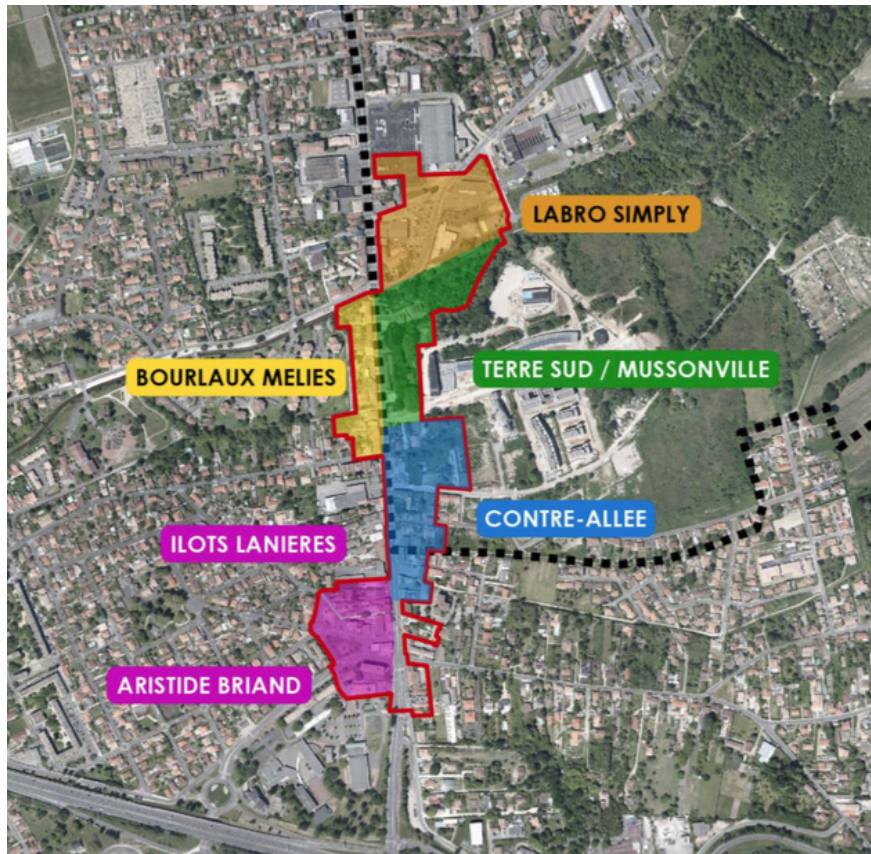
- Contextualiser la Route de Toulouse dans le territoire. Cette contextualisation s'appuie, d'une part, sur les structures majeures du paysage du nord au sud, et d'autre part, sur les différents modes d'occupation actuels du parcellaire.
- La mutation progressive de la Route doit se faire en s'appuyant sur la trame parcellaire et sur la permanence d'un certain nombre de bâtiments qui ne muteront qu'à très long terme. L'échelle urbaine pourrait ainsi conserver un profil assez proche de la situation actuelle (R+2/R+3) cohérent avec la largeur de cette voie et de son identité faubourienne.
- Le doublement de la Route par une contre allée doit permettre d'amorcer un certain nombre de transversalités en renforçant le réseau viaire et en lui faisant jouer un rôle majeur dans la relation de transparence entre la Route de Toulouse et la contre-allée.
- La Route de Toulouse est aujourd'hui le principal axe d'accès à Bordeaux depuis le sud de la métropole et l'arrivée du tramway sur ce site doit engendrer des changements dans les déplacements et comportements de riverains
- Les projets d'habitat et de transport en commun sont accompagnés de l'aménagement des espaces publics tout en prenant en compte les enjeux écologiques du site.
- La dynamique commerciale existante sur la Route de Toulouse doit être conservée, mais aussi retravaillée.
- Le projet est une grande opportunité pour créer une centralité et une identité paysagère du bâti.

AMBITIONS ET OBJECTIFS DU PROJET

- Une densification de l'axe de la Route de Toulouse pour évoluer vers une condition plus urbaine, avec une priorité au développement de la fonction logement en phase avec le développement d'un transport public ;
- La production diversifiée de logements visant à répondre aux objectifs du programme local de l'habitat décliné sur chacune des deux communes ;
- Le développement d'une stratégie d'accompagnement des mutations commerciales et de renforcement de l'offre commerciale, en lien avec la question du stationnement ;
- La création d'espaces publics attractifs de qualité, permettant la création des lieux d'intensité urbaine en lien avec les nouvelles stations de tramway ;
- la mise en réseau des espaces publics avec les grands espaces de nature du secteur et la préservation des éléments naturels du territoire, avec le confortement des trames naturelles est-ouest permettant de créer des séquences à l'échelle de l'axe de la Route de Toulouse ;
- la mise en œuvre du schéma de déplacements tous modes : tramway et réseau bus, modes doux et automobile ;
- l'épaississement de la Route de Toulouse lié à l'implantation du tramway sur la contre-allée afin de réfléchir à différentes transversalités de cet axe urbain.

Ces objectifs seront mis en œuvre et financés sur la base des différentes politiques publiques portées par Bordeaux Métropole : les politiques de l'habitat, de développement économique et de préservation de l'équilibre ville-nature.

LES SÉQUENCES DU PROJET



Ce projet se décline en plusieurs séquences urbaines, composantes du projet d'ensemble réfléchi à partir de deux polarités (Terres Sud et Place Aristide Briand) :

- **Labro Simply** a vocation à développer une offre de logements (402 logements) quasi inexistante sur de grandes emprises foncières et d'accueillir des activités commerciales et artisanales. Ce secteur permettra de conforter l'offre commerciale existante de la Route de Toulouse, en lien avec le Simply Market. Les espaces ouverts seront de différentes natures (sous gestion privée et sous gestion de l'autorité publique).
- **Bourlaux Méliès /Terre Sud** consiste en une structuration du tissu existant visant à développer, d'une part, une offre de commerces qualitative nouvelle, plus structurée, devenant la future polarité liée à l'arrêt de tramway Terre Sud, et d'autre part, une offre de logement très qualitative tournée vers le paysage du Delta Vert. Une gradation de l'espace public permet une transition entre la polarité minérale (station de tramway et ses abords) et l'espace vert majeur (parc de Mussoville).
- **Ilots lanières** s'appuie sur le tissu existant de lanières étroites et profondes, proposant une densification douce et progressive, permettant de respecter l'existant. Le principe d'aménagement retenu vise à développer une offre commerciale sur la façade de la Route de Toulouse puis, en retrait, une offre de logement.
- **Contre-allée** s'appuie sur la création d'une voie nouvelle liée au passage du tramway, permettant de réaliser de part et d'autre des constructions nouvelles de logement créant une nouvelle façade sur la Route de Toulouse et un tissu urbain faisant le lien avec le quartier Terre Sud.
- **Aristide Briand** consiste en un développement de nouveaux commerces, services et logements autour d'une place de centre-ville requalifiée.

Le projet d'aménagement de la Route de Toulouse est voisin d'autres opérations programmées sur le secteur :

- L'extension de la ligne C du tramway (fin de travaux prévue pour le 31 décembre 2018)
- L'aménagement de l'avenue Georges Clemenceau entre la Route de Toulouse et le Chemin du pas de la cote ayant l'objectif de mise en sécurité des déplacements des différents usagers (automobilistes, piétons et cyclistes)
- L'aménagement du quartier Terre Sud sur la commune de Bègles : réalisation de logements, un lycée et un groupe scolaire, espaces verts, aires de jeux, parcelles de maraîchage de proximité.

L'ÉTAT INITIAL

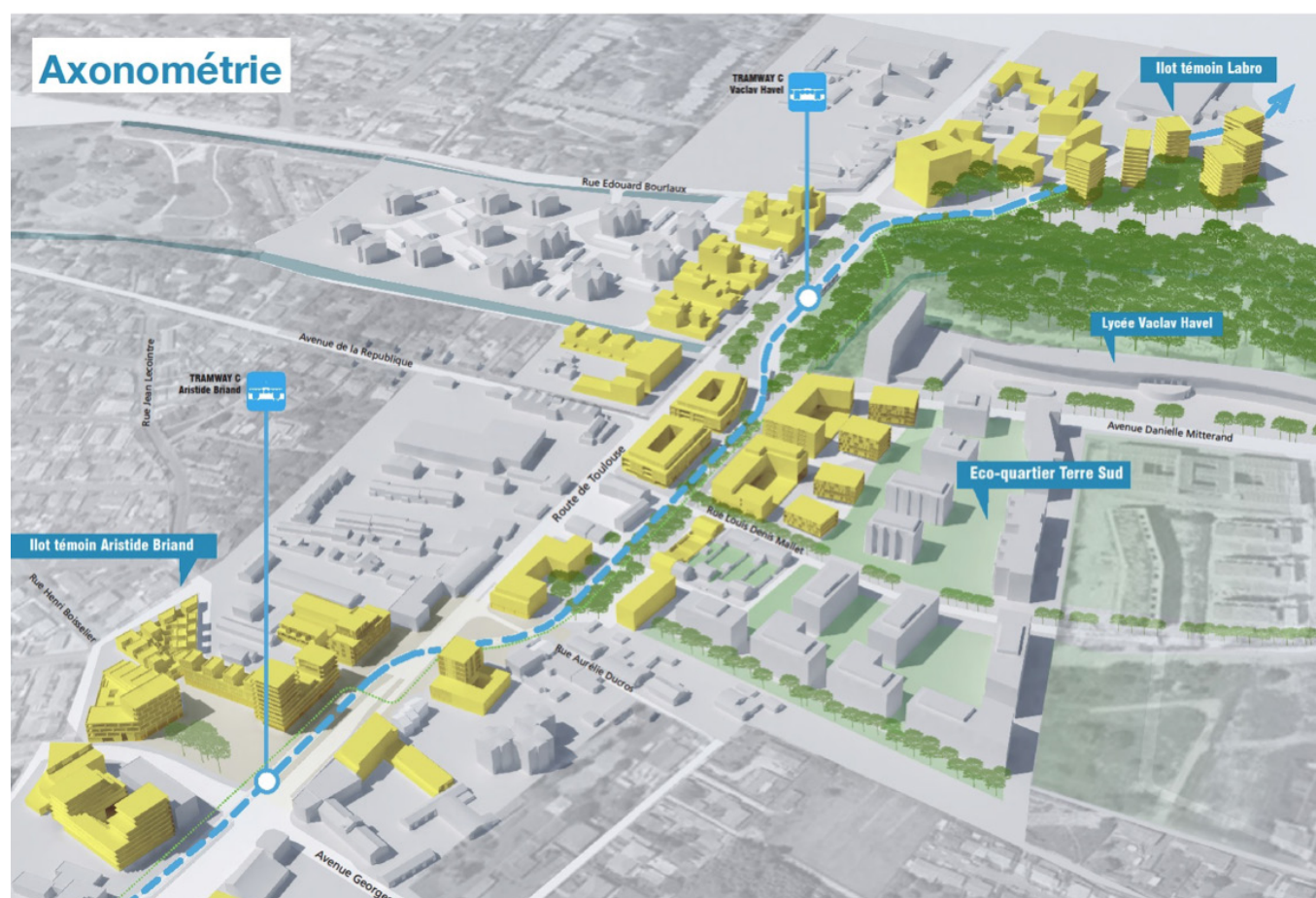
À ce jour, le site de la Route de Toulouse et ses abords sont marqués par une absence d'homogénéité, des situations urbaines disparates et une entrée de ville présentant une faible qualité urbaine :

- une infrastructure déstructurée dédiée à la circulation automobile et aux bus avec un manque de repères et de végétation ;
- un tissu commercial diversifié et dynamique, marqué par une densité importante d'enseignes disposées de manière anarchique, ainsi qu'une surenchère publicitaire et une alternance entre commerces de proximité et commerces spécialisés ;
- une urbanisation linéaire peu dense en termes d'étages, avec des constructions hétéroclites générant des espaces de livraison ou de stationnements ou des vides et des arrières de parcelles mal définis ;
- une connexion à des espaces naturels majeurs tels que le Delta vert sur Bègles (parc de Mussonville) et des parcs sur Villenave-d'Ornon, supports d'une trame bleue à « renaturer » et valoriser.

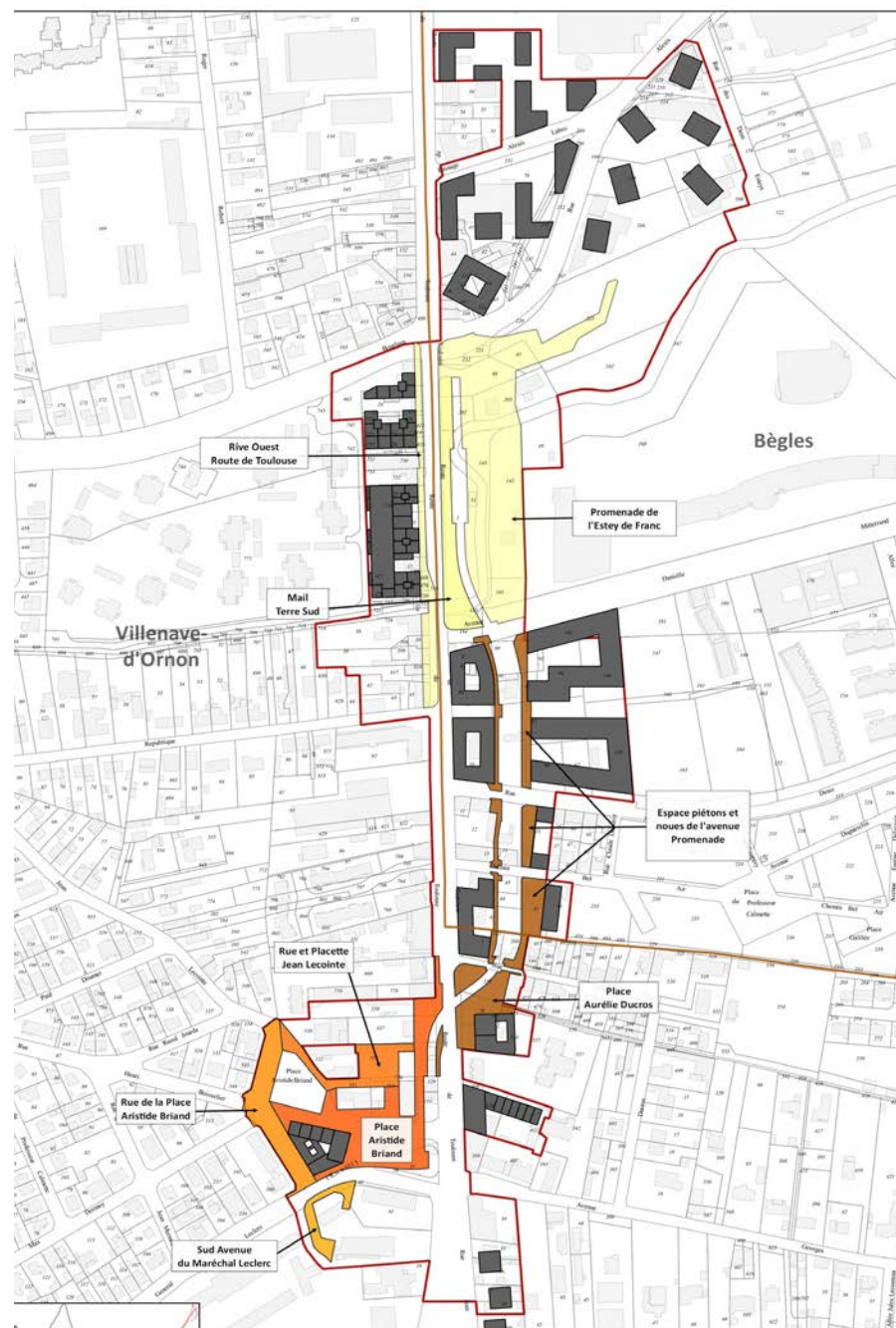
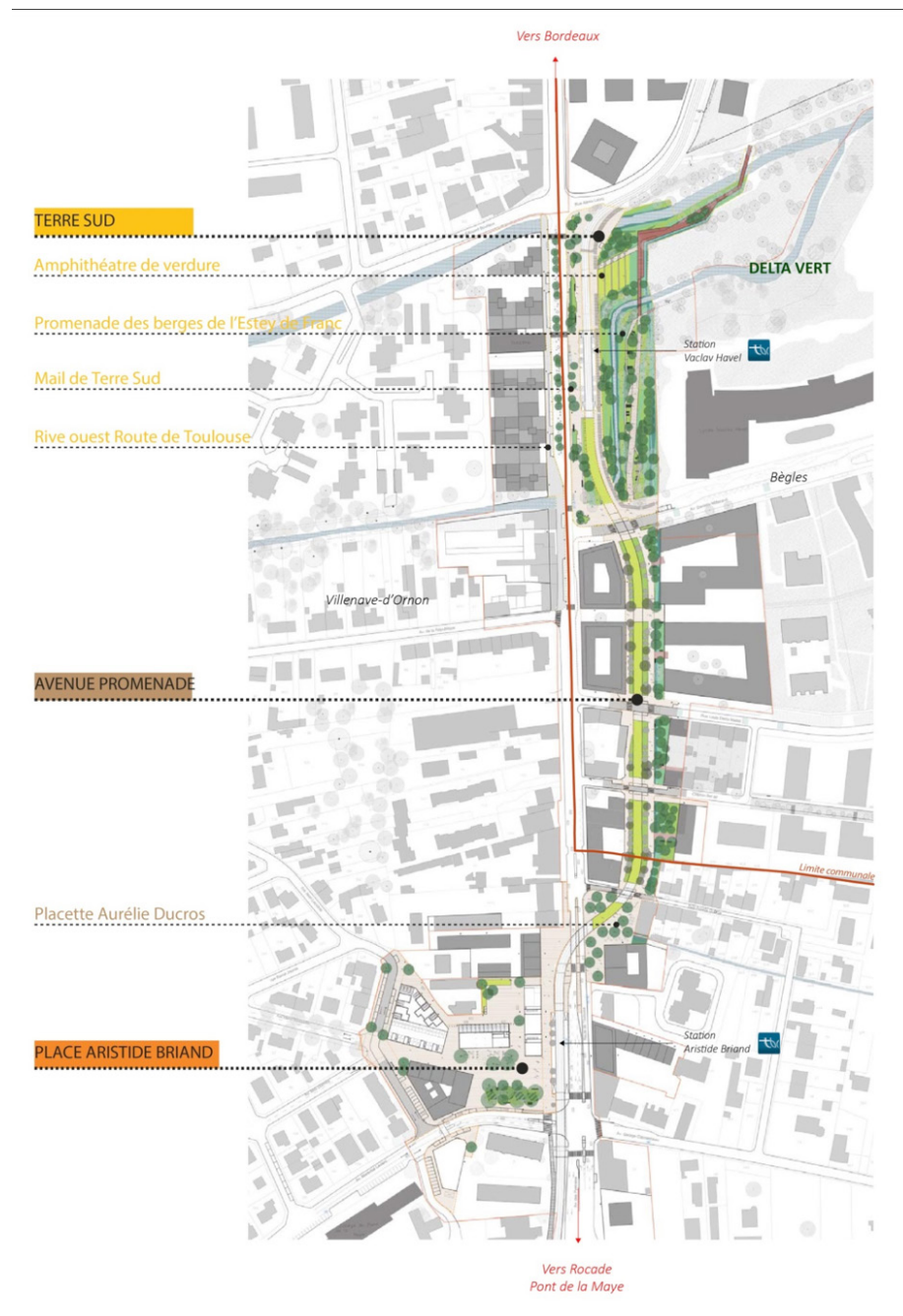
GOVERNANCE ET PILOTAGE

L'avenue promenade sera réalisée en coordination étroite avec le projet de tramway réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Bordeaux Métropole. L'aménageur La Fab réalisera le revêtement définitif de l'ensemble des certains espaces publics, dont l'emprise aménagée excède celle du projet tramway et le reste des plantations définitives.

La nature intercommunale du projet a constitué un facteur de complexité et a pu générer des retards au stade des validations du montage opérationnel de l'opération d'aménagement. La dynamique du projet urbain a toutefois permis de dépasser les clivages. Selon le DGA de la ville de Bègles, ce projet permet de montrer comment est fabriquée la Métropole au plus près du terrain.



ESPACES PUBLICS



ESPACE PUBLIC TERRE SUD (Bègles et Villenave d'Ornon)

Situé de part et d'autre de la Route de Toulouse, s'articulant avec la station de tramway, il a vocation à constituer une nouvelle polarité urbaine et commerciale ainsi qu'une entrée sur le Delta Vert :

• Le mail Terre Sud

Espace public exclusivement piéton avec un caractère très passant et à dominante minérale présentant une lisière plantée et des poches de plantation. Un amphithéâtre de verdure en gradins offrera des lieux d'assise tournés vers la presqu'île du parc de Mussonville.

• La promenade de l'estey de Franc :

Espace vert, dédié aux circulations douces, se décomposant en une promenade sur les berges de l'estey avec des lieux de pause (assises et mobilier urbain) ainsi qu'une entrée au parc Mussonville et une passerelle piétonne.

• La rive Ouest de la Route de Toulouse au niveau de l'îlot Bourloux Méliès

Situé sur la rive Ouest, cet espace public généré par la réalisation de l'îlot Bourloux Méliès est lié au respect des emprises de servitude de l'aqueduc de Budos. Cet espace minéral sera constitué d'un trottoir et de stationnements.



AVENUE PROMENADE (Bègles et Villenave d'Ornon)



Lien entre la polarité Labro/Simply/place Terre Sud et la place Aristide Briand :

• L'avenue promenade

Parallèle à la Route de Toulouse, cette « contre-allée » sera dédiée au tramway et aux circulations douces. Elle sera à dominante minérale, mais offrant des espaces verts en continuité avec le parc de Mussonville et la promenade de l'estey de Franc.

• La placette "Aurélié Ducros"

Cette placette piétonne constitue une transition entre l'avenue promenade et la place Aristide Briand. Espace dédié au tramway et circulations douces, à dominante minérale, avec un traitement similaire à celui de la place Aristide Briand.

PLACE ARISTIDE BRIAND (Villenave d'Ornon)

En articulation avec une future station de tramway. L'objectif est de requalifier un espace public existant en vue de le restructurer en une place de centre-ville.

• La place centrale

La place Aristide Briand sera transformée en une nouvelle polarité, place de centre-ville piétonne et animée. Elle sera traitée à prédominance minérale et accueillera de plantations ainsi qu'un "salon" végétal.

• La rue Jean Lecoite et la placette

Cet espace public minéral avec des plantations sur la placette a vocation à accueillir des circulations automobiles en double sens (résidentielles, livraisons, collecte des déchets ménagers).

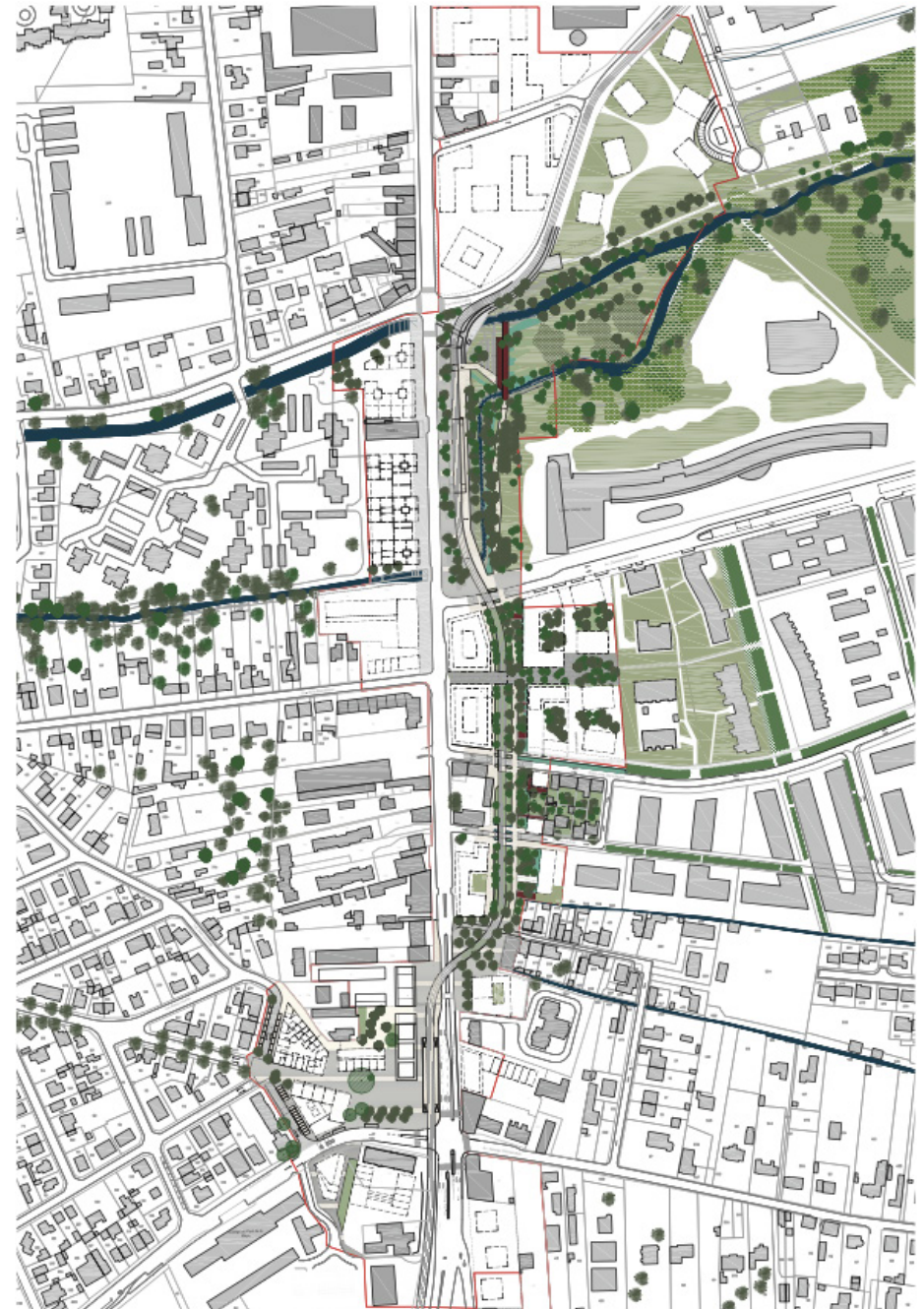
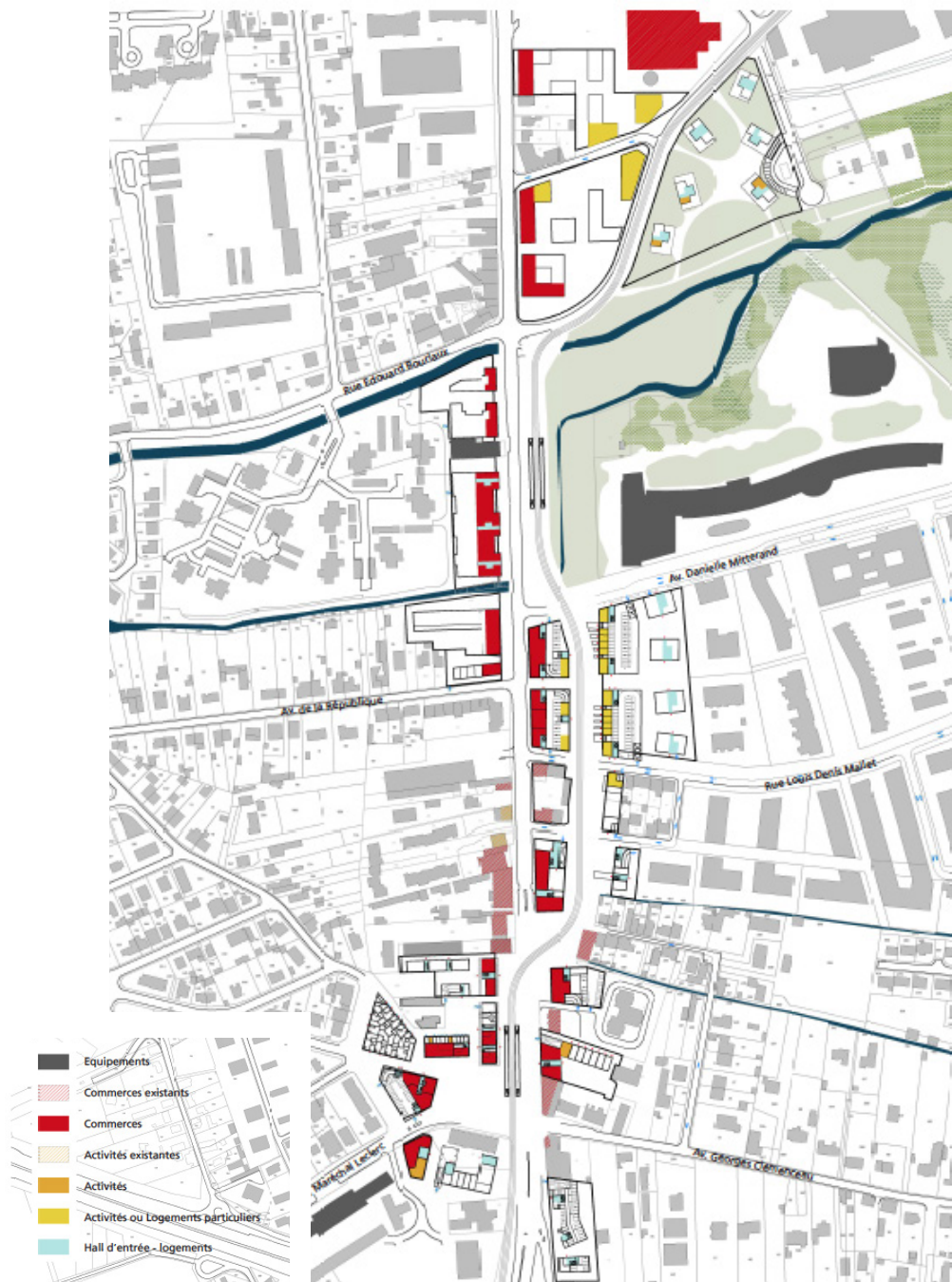
• La rue de la place Aristide Briand

La voie existante sera requalifiée par l'aménagement d'un plateau de transition, la reprise des trottoirs, l'aménagement de places de stationnement.

• Le sud de la place Aristide Briand

Les trottoirs seront requalifiés, en accompagnement de la réalisation de constructions nouvelles. Des places de stationnement seront également réalisées.





USAGES

USAGES ET PRATIQUES

• La clairière centrale du projet Labro : espace avec des jeux pour enfants, et en périphérie, des équipements sobres de remise en forme ainsi qu'une table de ping pong et un babyfoot. Cet espace sera également utilisé comme lieu pour installation des événements temporaires, comme des repas de quartiers.

• Avenue Promenade : des équipements type mobilier urbain ont été prévus dans les espaces verts autour de la voie verte.

• Place Aristide Briand : cet espace public piéton sera constitué d'un espace central libre adapté pour accueillir des terrasses, mais également des événements et animations ponctuelles, comme des marchés, ainsi qu'un lieu de pause au sud de la place avec le mobilier urbain adapté.

SÛRETÉ

La composition urbaine et programmation ont été réfléchi afin de réduire les risques :

- Accessibilité, visibilité et surveillance naturelle depuis la Route de Toulouse ;
- Programmation mixte entre habitat, commerces et service permettant une meilleure surveillance naturelle ;
- Découpage du projet en plusieurs séquences urbaines afin d'échelonner les zones en chantier ;
- Présence d'une contre-allée le long de la Route de Toulouse pour réduire l'impact sur les flux de la Route ;
- Restructuration urbaine de la Route de Toulouse avec des nouveaux fronts bâtis générant une vie urbaine qui participeront à limiter les détournements d'usage et pratiques inciviques.

EQUIPEMENTS ET ACTIVITÉS

Cet espace public piéton sera constitué d'un espace central libre adapté pour accueillir des terrasses, mais également des événements et animations ponctuelles, comme des marchés, ainsi qu'un lieu de pause au Sud de la place avec le mobilier urbain adapté.

Bègles :

- Création d'un groupe scolaire (1 classe maternelle et 2 classes élémentaires). Les besoins estimés sur le secteur élargi pour la ville sont estimés à 8 classes, mais elles seront réalisées hors périmètre de la ZAC.
- Élargissement de l'équipement petite enfance avec 15 places de crèche

Villenave d'Ornon :

- Extension du groupe scolaire La Cascade d'une classe maternelle.

URBAIN

MOBILITÉ

Le projet de ZAC apporte une stratégie qui s'inscrit dans un schéma de déplacement métropolitain et local :

- Assurer la continuité, l'accessibilité, la qualité des cheminements doux vers les polarités, les lieux de forte densité et les espaces verts à travers des cheminements doux (pistes cyclables, zones de rencontre, voies et traversées piétonnes) et la création des espaces publics piétons tout au long du périmètre de la ZAC ;
- Limiter les obstacles aux piétons et améliorer la cyclabilité (des espaces verts autour des pistes) ;
- Prendre en compte l'évolution de la part modale du vélo dans le cadre de la conception des locaux de stationnement des parcelles privées et des aménagements des espaces publics ;
- Encourager l'intermodalité modes doux/tramway (ex : parking vélo sécurisé, installation de bornes VCUB) ;
- Étude de circulation automobile a été faite pour maintenir le même niveau de circulation une fois les aménagements finis.

STATIONNEMENT

Chaque séquence développe sa propre stratégie de stationnement. Les ratios de stationnement sont prescrits en fonction de la localisation suivant, par exemple, la distance par rapport à la position d'une station de tramway. Les ratios varient entre 1 place/logement (Labro, CA1, CA2, CA3, CA3') et 1.5 places/logement (Aristide Briand). Les principes et modalités de stationnement varient à chaque séquence urbaine, en fonction des typologies et des morphologies d'habitat : stationnement souterrain, semi-enterré, en étages, individuel, en rez-de-chaussée des constructions, ou en petite poche aérienne. Le programme prévoit, pour l'ensemble du secteur de projet, du stationnement résidentiel, mais aussi du stationnement pour les visiteurs, notamment des commerces présents en

COMMERCE

- Enjeu en phase de réalisation du projet : maintenir la dynamique commerciale existante
- Après la réalisation d'une étude de programmation commerciale, en phase pré opérationnelle, engagement d'un travail fin avec un AMO sur l'attribution, la conception des rez-de-chaussée commerciaux, la réalisation des transferts et l'encadrement des valeurs vénales
- Réflexion plus particulière menée sur la pérennité des commerces implantés et sur l'installation de commerçants indépendants

ÉCOLOGIE & NATURE

ASPECT PAYSAGER

Chaque séquence a un projet paysagère spécifique :

- Terre Sud : espace public à dominante minérale avec lisière plantée, des poches de plantation et un espace en balcon sera aménagé sous la forme d'un « amphithéâtre de verdure », aménagement d'un parc promenade connectant le projet au parc de Mussonville par une passerelle piétonne.
- Labro : trois strates de végétation avec des essences économes en besoin d'eau et de taille. L'installation de vivaces, de couvre-sol et de prairies diminuera les surfaces de sol nu notamment sur le parking.
- Avenue Promenade : Espace public linéaire paysagé et végétalisé visant à prolonger le parc de Mussonville vers le Sud



PRÉSERVATION DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES

- Préserver et confronter les milieux naturels le long de l'estey ainsi que la zone arborée patrimoniale ;
- Lutter contre le phénomène de propagation d'espèces invasives sur l'ensemble du secteur ;
- Connecter le nord du site à la zone écologique le long de l'Estey et aux espaces naturels de l'Ecoquartier à l'est ;
- Créer une épaisseur végétale et paysagère le long du tramway et dans le prolongement de l'avenue de la République en lien avec l'Ecoquartier Terre Sud ainsi que sur les espaces publics ;
- Compenser la destruction des milieux naturels par la création d'un habitat similaire sur le secteur ;
- Poursuivre l'objectif de l'agglomération : 50% ville, 50% nature à l'échelle du secteur.

GESTION DE L'EAU

Objectifs majeurs :

- Economiser la ressource en eau (réutiliser les eaux de pluie pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des voiries, gérer de façon différenciée les espaces verts) ;
- Éviter les pollutions liées aux activités et à la circulation ;
- Imposer un coefficient d'imperméabilisation globale ambitieux sur l'ensemble de la surface des espaces privés ;
- Concevoir autant que possible les surfaces perméables et semi-perméables (cf. cheminements en béton hydrosablé) ;
- Créer des zones de continuité hydrique encourageant une gestion alternative et aérienne des eaux de pluie dans les espaces publics (des noues paysagères de rétention le long de la Contre-Allée).

RISQUES

- Végétaliser la zone inconstructible en lien avec le corridor écologique lié à l'Estey ;
- Prendre en compte le risque de remontée de nappe dans la conception de la chaussée et du bâti ;
- En contrepartie de la servitude de l'aqueduc de Budos, végétaliser la contre-allée et les cœurs d'îlot ;
- Prendre en compte l'existence d'une zone inconstructible induite par le PPRI ;
- Prendre en compte les deux sites BASIAS sur le secteur et les risques sanitaires liés à des pollutions résiduelles

RISQUES ET POLLUTIONS

- Objectif de dégager des porosités est/ouest et y limiter les barrières au vent d'été ;
- Réalisation des études d'ensoleillement afin de limiter les masques solaires ;
- Favoriser les alignements d'arbres à feuilles caduques, limitant les apports solaires et les surchauffes en façade sud ;
- Concevoir une zone fraîche et aérée, véritable îlot de fraîcheur du quartier (par exemple, les clairières du projet Labro proposent alternativement des lieux ombragés et frais et des lieux ensoleillés et chaleureux) ;
- Optimiser la sobriété énergétique en fixant des critères de performance des bâtiments et en ayant recours à des énergies renouvelables ;
- Considérer l'impact sonore du trafic lié à la Route de Toulouse ;
- Prévoir un choix de l'éclairage (niveau, durée, type) en fonction de chaque zone. Une gestion différenciée dans le temps sera proposée pour un meilleur respect des cycles animaux et végétaux ;

BIOCLIMATIQUE

- Objectif de dégager des porosités est/ouest et y limiter les barrières au vent d'été ;
- Réalisation des études d'ensoleillement afin de limiter les masques solaires ;
- Favoriser les alignements d'arbres à feuilles caduques, limitant les apports solaires et les surchauffes en façade sud ;
- Concevoir une zone fraîche et aérée, véritable îlot de fraîcheur du quartier (par exemple, les clairières du projet Labro proposent alternativement des lieux ombragés et frais et des lieux ensoleillés et chaleureux) ;
- Optimiser la sobriété énergétique en fixant des critères de performance des bâtiments et en ayant recours à des énergies renouvelables.

DÉCHETS

- Tri de déchets organisé en : verre, emballages recyclables et OMR. Pas d'intégration de compostage ;
- Créer des abris poubelles dédiés pour les commerces au niveau de la Route de Toulouse ;
- Implanter des bornes d'apport volontaires pour le verre à raison d'une borne pour 600 usagers ;
- La collecte des déchets d'entreprises et d'activités sera réalisée en porte-à-porte via le service Bordeaux Métropole ou bien gérée par un prestataire privé.

MATÉRIAUX

- Le matériau de base pour le revêtement du sol est le béton sablé (ou béton hydrolysable) avec différentes nuances de gris jusqu'à gris clair.



BATIMENTS

ÎLOT TÉMOIN : LABRO (BÈGLES)

Promoteur : Immobilière Sud Atlantique
 Bailleur Social : Groupe Logement Français
 Architecte Mandataire : Local architecture
 Architecte Associé : VAAM
 Paysagiste : Base
 Bureaux d'étude : Alto Ingénierie, Khephren

Ce projet s'inscrit dans une réflexion à l'échelle du territoire suivant deux axes majeurs : la continuité verte, avec le grand parc vert et piéton, et la Route de Toulouse, important axe urbain reliant Bègles au centre de Bordeaux. Le projet architectural vise créer une transition entre les différentes échelles à travers une variation volumétrique de ces différents cinq volumes (total de 190 logements). Les nouveaux bâtiments sont placés autour d'une clairière, futur espace de rencontre (prévision de l'installation d'événements temporaires) et de jeux pour tout le quartier.



ÎLOT TÉMOIN : ARISTIDE BRIAND (VILLENAVE D'ORNON)

Maîtres d'ouvrage : Idéal, AQUIPIERRE, Brémond, Lamotte
 Bailleur Social : Gironde Habitat
 Architectes : Charles-Henri Tachon, MG-AU

Ce projet prévoit 158 logements (10 500m²) et 1590m² de commerce organisés en 5 îlots. L'idée est construire une densité progressive depuis l'existant (essentiellement pavillonnaire) jusqu'à la place. Le projet architectural vise à réaliser quelques bâtiments plus hauts, marquant le paysage urbain de l'entrée de ville ainsi que la nouvelle centralité. L'objectif est bien de développer une architecture conjuguant échelle métropolitaine et de proximité.

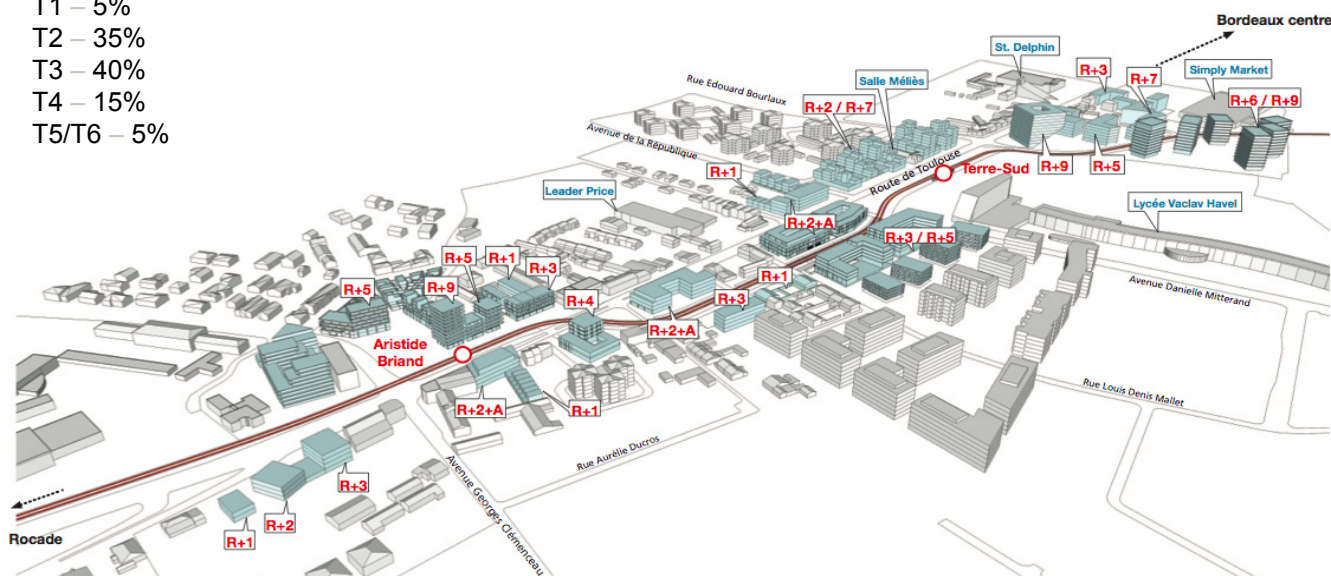
Le premier PC de l'îlot D a été déposé le 1er août 2016



USAGE

TYPLOGIE DES LOGEMENTS

- T1 – 5%
- T2 – 35%
- T3 – 40%
- T4 – 15%
- T5/T6 – 5%



PROGRAMMATION DE LOGEMENTS

Locatif Social		35%
Accession Social	prix de vente entre 2100 et 2400 €/m ² TTC parking compris	9 à 10%
Accession Abordable	prix de vente de 2500 €/m ² TTC parking compris	9 à 10%
Libres		46%

• Labro

Superficie îlot : 13 500 m²
Logements : 192 (13 489 m²)
Commerces et activités : 0 m²

• Labro Simply

Superficie îlot : 11 350 m²
Logements : 260 (18 270 m²)
Commerces et activités : 800 m²

• Simply

Superficie îlot : 9 866 m²
Logements : 110 (8 535 m²)
Commerces et activités : 0 m²

• Bourlaux (B)

Superficie îlot : 3 400 m²
Logements : 31 (2 090 m²)
Commerces et activités : 315 m²

• Méliès (M)

Superficie îlot : 4 720 m²
Logements : 76 (5 039 m²)
Commerces et activités : 1 430 m²

• CA2

Superficie îlot : 1 427 m²
Logements : 31 (2 359 m²)
Commerces et activités : 594 m²

• CA3

Superficie îlot : 816 m²
Logements : 17 (1 238 m²)
Commerces et activités : 0 m²

• CA3'

Superficie îlot : 623 m²
Logements : 4 (458 m²)
Commerces et activités : 0 m²

• CA1

Superficie îlot : 2 925 m²
Logements : 79 (5 666 m²)
Commerces et activités : 912 m²

• CA1'

Superficie îlot : 9 439 m²
Logements : 200 (14 532 m²)
Commerces et activités : 355 m²

• CA4

Superficie îlot : 1 300 m²
Logements : 21 (1 482 m²)
Commerces et activités : 415 m²

• Aristide Briand

Superficie îlot : 16 650 m²
Logements : 150 (10 500 m²)
Commerces et activités : 1 800 m²

• CA5

Superficie îlot : 2 375 m²
Logements : 23 (1 852 m²)
Commerces et activités : 414 m²

• Pagès Ouest

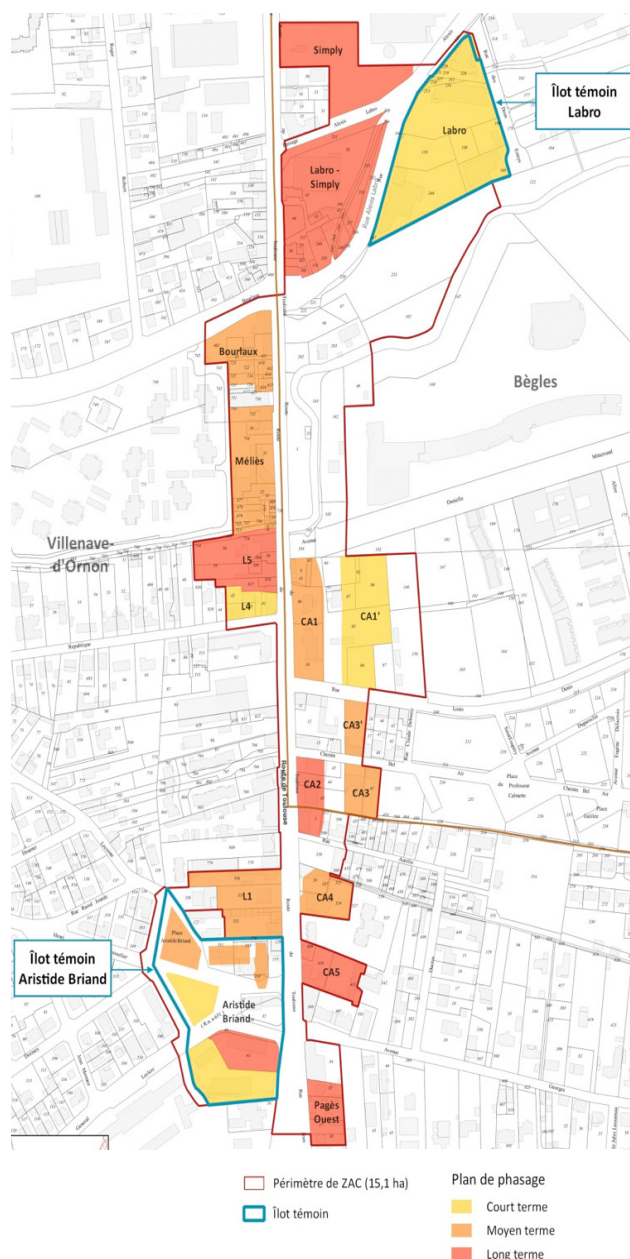
Superficie îlot : 3 006 m²
Logements : 24 (1 648 m²)
Commerces et activités : 0 m²

• L1

Superficie îlot : 2 692 m²
Logements : 32 (2 219 m²)
Commerces et activités : 176 m²

• L4/L5

Superficie îlot : 4 395 m²
Logements : 50 (3 513 m²)
Commerces et activités : 518 m²



ÉVOLUTIVITÉ ET RÉVERSIBILITÉ

• Secteur Contre-allée : La programmation des rez-de-chaussée de part et d'autre de la contre-allée est flexible pour s'adapter aux évolutions du quartier. Une offre commerciale traditionnelle ne semble pas envisageable actuellement, mais il est possible de proposer des rez-de-chaussée en surhauteur et évolutifs qui pourront s'adapter à différents programmes (locaux d'activités, ateliers d'artistes, logements en duplex, etc.).

ÉCOLOGIE & NATURE

ÉNERGIE

- Des simulations de l'ensoleillement ont été fait par îlot afin de trouver un impact limité des ombres créées par les bâtiments ;
- Viser un niveau Effinergie+ pour les bâtiments ;
- Couvrir une partie des besoins en ECS thermique des logements par des panneaux solaires thermiques ;
- Favoriser les apports solaires en hiver tout en les réduisant l'été (traversées est-ouest) ;
- Prévoir des reculs suffisants sur les axes nord-sud pour limiter les ombres portées des bâtiments le uns les autres ;
- La performance énergétique suit les prescriptions RT 2012.

RISQUES ET NUISANCES

- Mettre en œuvre des méthodes constructives adaptés à l'aléa de retrait/gonflement d'argile ;
- Réfléchir à l'orientation et la hauteur bâtiments exposés à la nuisance sonore notamment de la Route de Toulouse ;
- Respecter la réglementation en matière d'isolation acoustique pour les constructions neuves à usage d'habitation.

GESTION DE L'EAU

- Mise en place des dispositifs pour économiser l'eau potable ;
- Mettre en place des équipements hydroéconomes au sein des bâtiments ;
- Déterminer un coefficient d'imperméabilisation à la parcelle ;
- Récupérer et réutiliser les eaux de pluie pour l'arrosage des cœurs d'îlots ;
- Imposer dans les cahiers des charges de cession de terrain le respect d'un débit de fuite à la parcelle de 3 L/s/ha

DÉCHETS

- Une système de collecte par point d'apport volontaire est mis en oeuvre sur la place ARistide Briand et sur la rive Est de l'avenue promenade. Sur les îlots situés sur la Route de Toulouse, la collecte sera réalisée en bacs.

MATÉRIAUX

- Matériaux d'isolation à moindre impact environnemental et sanitaire

PILOTAGE

GOUVERNANCE

- Les espaces publics réalisés par l'aménageur seront remis à la Métropole, à l'exception des espaces verts, du mobilier et de la promenade de l'estey de franc.
- Quant aux noues, elles feront l'objet d'une double gestion en tant qu'espaces verts et ouvrages hydrauliques.

PARTICIPATION

HABITANTS ET USAGERS

- Des îlots témoins déjà lancés et d'autres à prévoir bientôt ;
- Une concertation a été menée sur l'ensemble du projet ainsi que des ateliers de concertation plus spécifiques sur le projet Aristide Briand ;
- Création d'une maison des associations pour la ville dans l'îlot Labro ;
- Une mission d'AMO sur l'animation, de médiation et la participation du projet urbain a été lancée par La Fab. L'objectif est de mettre en place une stratégie d'ensemble permettant l'appropriation du projet, mais aussi l'instauration d'usages nouveaux sur le quartier. L'AMO fera des propositions sur la question de la maison du projet ;
- Un projet de jardin partagé est prévu dans le secteur Labro.