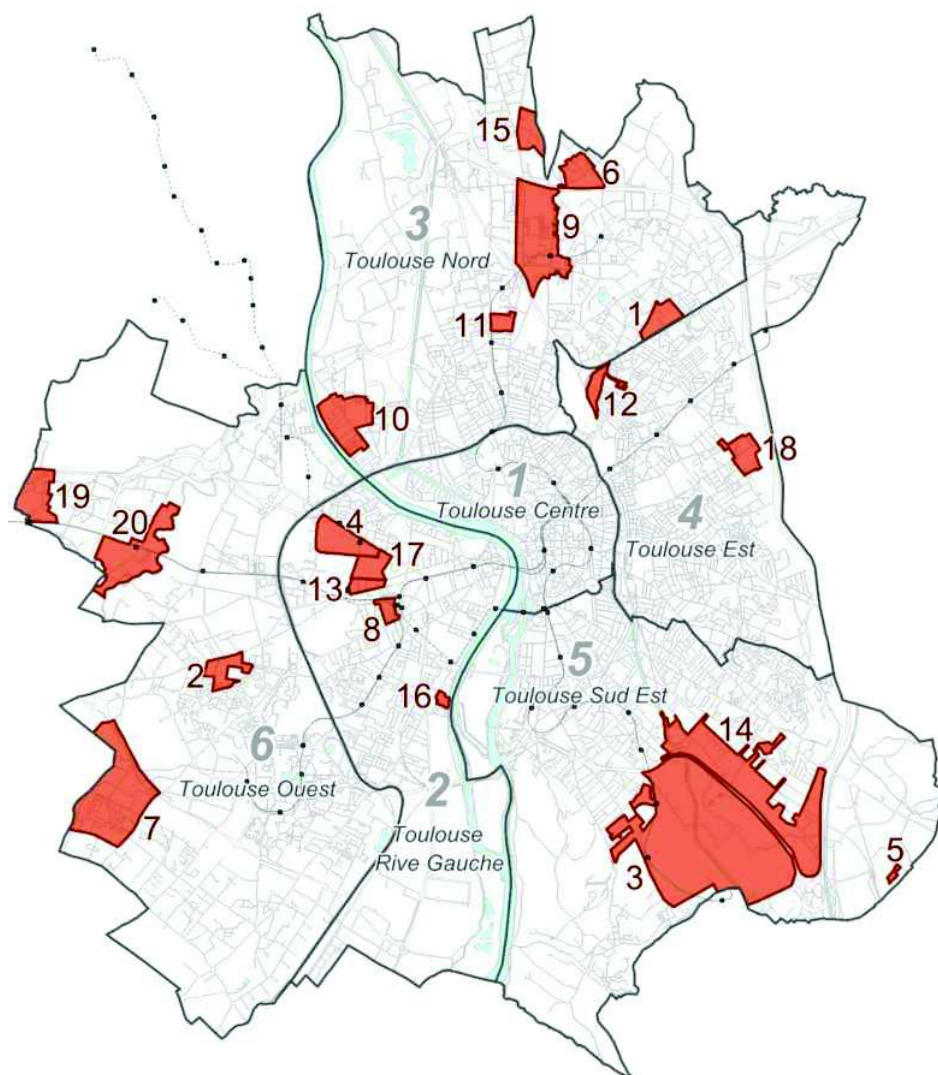


2. Les Projets d'Aménagement et de Renouveau Urbain

Lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 juin 2013, 17 territoires ont fait l'objet d'une création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de mettre en œuvre sur ces derniers un urbanisme de projet :

1. Avranches
2. Bordeblanche
3. Campus Rangueil
4. Montaudran
5. Chemin des Carmes
6. Grand Selve
7. Guilhermy
8. Impasse des Arènes
9. Izards –Trois Cocus
10. Job – Cœur de Quartier
11. La Salade
12. Lapujade
13. Lombez
14. Montaudran
15. Moulis Croix-Bénite
16. Oasis
17. Pierre Montané
18. Plana
19. Ramassiers
20. Saint-Martin – Rives du Touch



Dans le cadre de la présente procédure de modification, certaines OAP existantes font l'objet d'évolutions ou de corrections d'erreurs matérielles. Les trois nouveaux territoires suivants de projet font l'objet d'une création d'OAP :

4. Cartoucherie
5. Chemin des Carmes
19. Ramassiers

Hors secteurs d'OAP, un certain nombre d'études et de réflexion ont été menées dont les évolutions sont intégrées dans cette modification.

Secteur 1

Les Amidonniers

p. 86, 87 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte

Dans le cadre d'un projet d'aménagement situé autour du Bassin des Filtres dans le quartier des Amidonniers, des évolutions de zonage sont nécessaires afin de permettre la requalification des lieux tout en respectant leur identité.

A ce jour, l'ensemble foncier sur lequel repose l'assise du projet accueille la subdivision de Haute-Garonne de Voies Navigables de France (VNF) et le centre d'exploitation de Toulouse, ainsi que des habitations et la MJC (Maison des Jeunes et de la Culture).

Un ensemble d'habitations destiné aux agents de VNF est particulièrement identifié tout autour du Bassin des Filtres. Ces bâtiments, de type « chalet », présentent un état de vétusté nécessitant une requalification et une valorisation s'inscrivant dans la dynamique de reconquête des bords de Garonne portée par le projet Grand Parc Garonne.

Par ailleurs, les équipements et espaces plantés du quartier présentent également une certaine détérioration malgré leur diversité et la présence de plusieurs Espaces Boisés Classés (EBC): terrains de tennis, terrain de pétanque et mail classé sur la place des Amidonniers, alignements d'arbres classés autour du Bassin des Filtres...

Enjeux et principes d'aménagement

De tous ces constats se dégage un enjeu majeur : la requalification du quartier des Amidonniers tout en respectant son identité à la fois urbaine, historique, paysagère, sociale, économique...

Dans ce contexte, il est donc envisagé plusieurs aménagements (bâties, espaces publics et privés) qui s'articulent autour de la place des Amidonniers et du bassin des Filtres :

- implantation d'un immeuble tertiaire au rôle de « signal urbain » en entrée de ville, d'une résidence seniors dotée de services (restaurant, salon...) et de logements le long du Port de l'Embouchure
- implantation d'un bâtiment regroupant la MJC relocalisée, la Maison de la pêche et la Maison de quartier, de logements et commerces de proximité articulés autour de la place des Amidonniers
- démolition/reconstruction des chalets autour du bassin des Filtres, et conservation/valorisation du bâtiment de l'horloge et de la maison de l'ingénieur
- création de logements le long de la « berge habitée » au Sud du Bassin des Filtres.

Modification du zonage

Si le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) impose certaines contraintes sur le secteur de projet, il n'empêche pas son implantation de manière générale.

Par contre, ce n'est pas le cas du zonage existant dans le PLU opposable qui ne permet pas la réalisation de l'aménagement envisagé.

C'est pourquoi une évolution est nécessaire avec :

- un changement de zone UF1 en zone UI7 le long de la Garonne et du port de l'Embouchure. Il permettra l'implantation de l'immeuble tertiaire conçu comme un véritable marqueur urbain grâce à une hauteur absolue de 30 mètres (équivalant à R+9), de la résidence seniors du bâtiment regroupant la MJC, la Maison de la pêche et la Maison de quartier, des logements et commerces de proximité articulés autour du parvis (« place des Amidonniers »).
- un changement de zone UF1c en zone UM5 autour du Bassin des Filtres. Il permettra la démolition/reconstruction des chalets VNF existants (voire la réhabilitation de certains), ainsi que la réalisation de logements (« berge habitée »).

Au final, ces évolutions de zonage participent à l'aménagement d'un site dont les potentialités se trouvent améliorées et valorisées : création d'un lieu d'échanges autour de la place des Amidonniers, renforcement de la vie du quartier avec l'implantation de nouveaux équipements et commerces de proximité, production de nouveaux logements en centre-ville, composition paysagère, maintien d'un patrimoine bâti d'intérêt historique et culturel etc.

