

Quartier Guillaumet à Toulouse

Conjuguer Aménagement opérationnel
et développement des EnR »

La Rochelle 6 juin 2023



QG
TOULOUSE
Quartier Guillaumet

GROUPEMENT D'AMENAGEURS



Collectivité concédante

toulouse
métropole

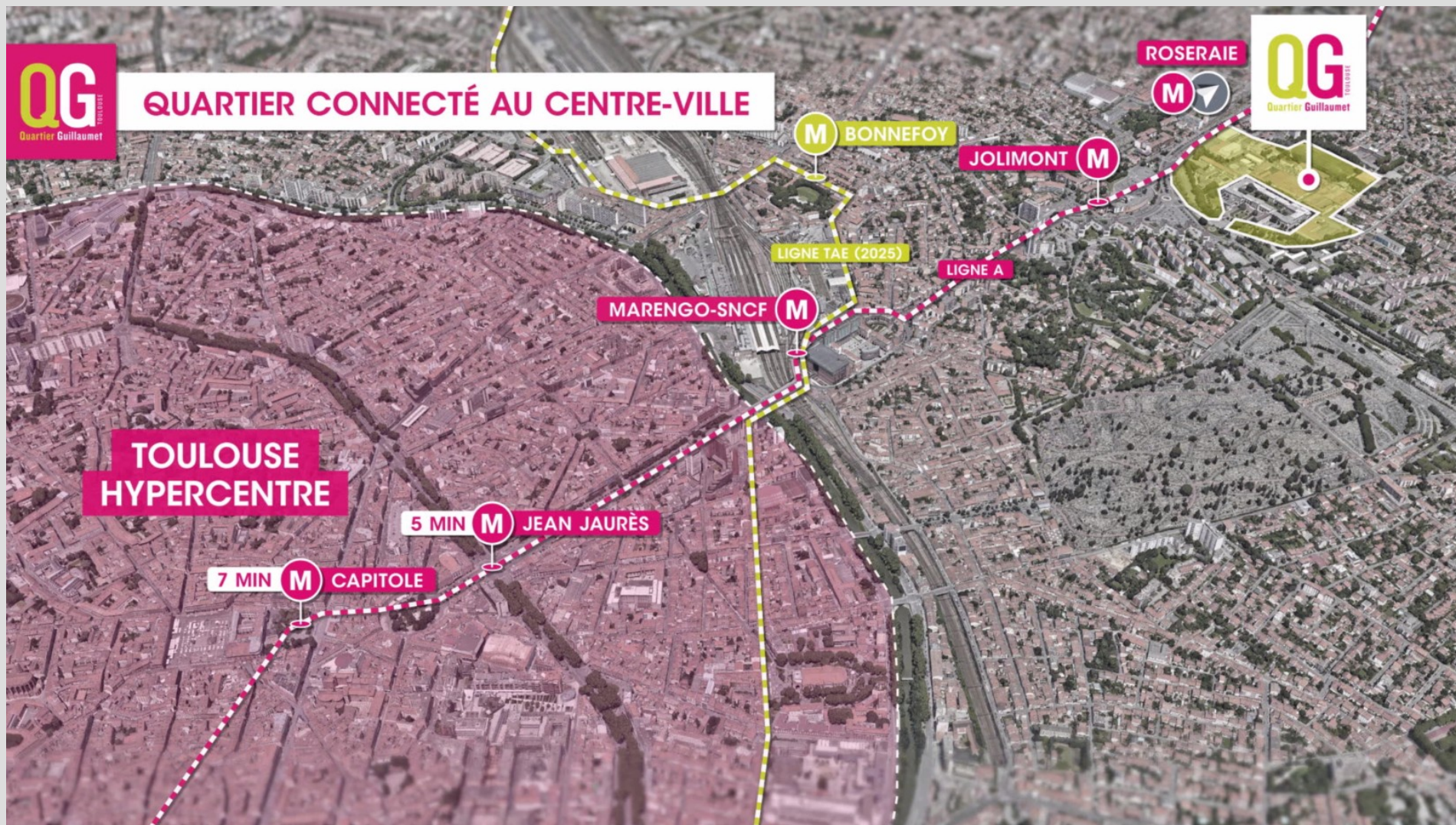


Urbaniste:
Devillers & Associés

LULI...
L'usage des lieux

Socio-Urbaniste

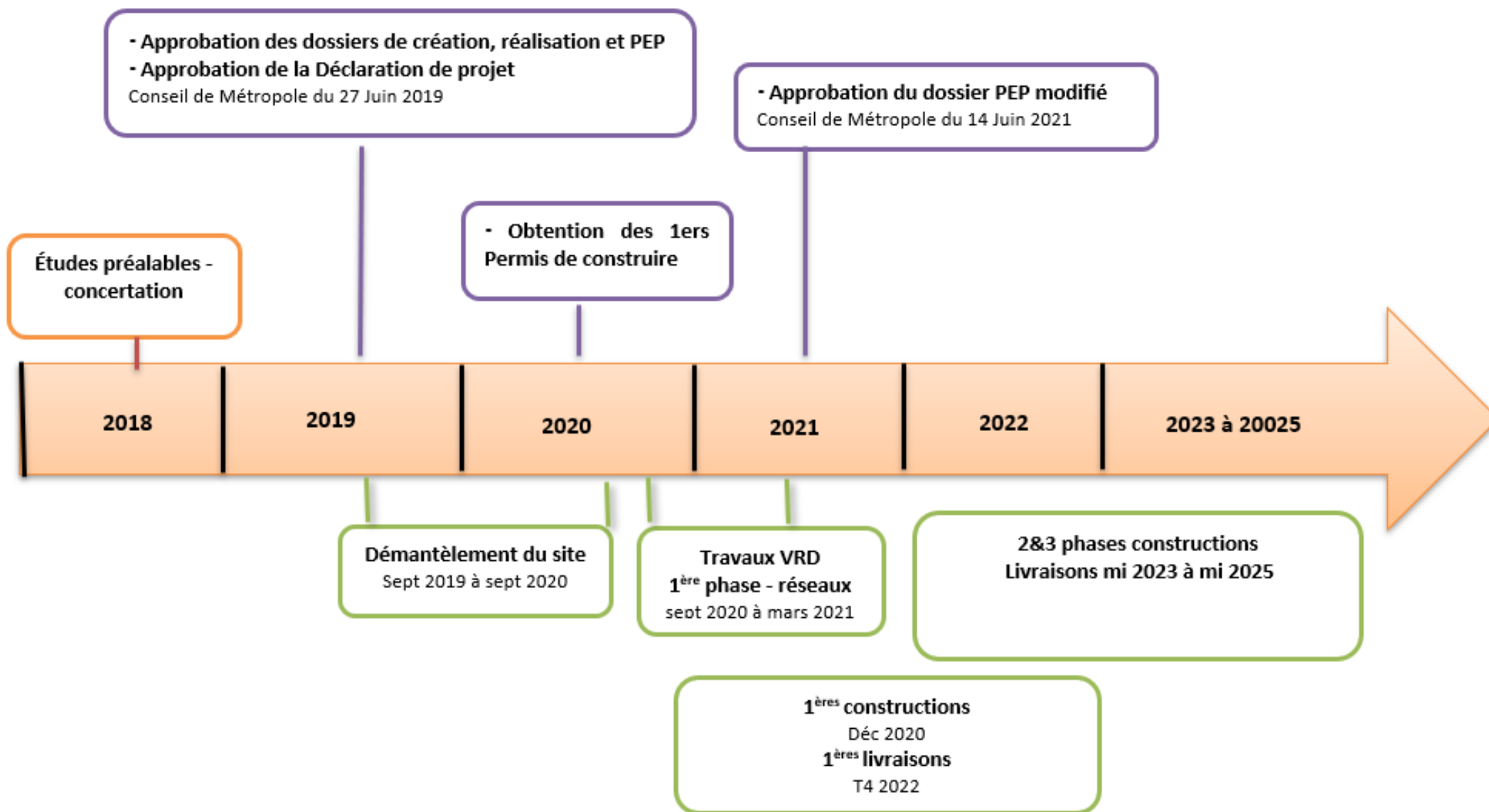
**UN SITE DE 13 HECTARES
A 1 STATION DE MÉTRO DE LA GARE MATABIAU
ET A 3 STATIONS DU CAPITOLE**



AVANCEMENT DE LA ZAC: VUE GLOBALE NOVEMBRE 2022



Le planning général



LA GOUVERNANCE

Le foncier
Une friche industrielle
appartenant à l'Etat à
revaloriser

Un appel à projet lancé
par la collectivité pour
désigner un aménageur

Une réponse de
concours basée sur le
bilan de la
concertation de 2016

Un projet bénéficiant du
dispositif de la décote Duflot
destiné à encourager la
production de logements
sociaux

QG TOULOUSE
Quartier Guillaumet

Une concertation
renforcée
Des réunions publiques,
des ateliers et d'étroites
relations avec les riverains

La Gouvernance du projet

Des Comités :

- avec la collectivité 2/mois mini
- avec les services 3 fois/an
- avec les élus 2/an
- avec l'Etat 1/an

L'aménageur
SNC Toulouse Guillaumet



Mode opératoire choisi :
La ZAC

La concession d'aménagement

La collectivité

toulouse
métropole



MAIRIE DE
TOULOUSE
www.toulouse.fr

UN PROJET MIXTE DE 104 300 M² SDP



Logements (1 250 logements)

81 000 m²



Bureaux

8 500 m²



Commerces

5 800 m²

- . Moyenne surface alimentaire
- . Restaurants
- . Commerces de proximité
- services



Equipements

4 800 m²

- . Crèche
- . **Halle aux cheminées** (tiers lieux dédié à l'éco-responsabilité avec ferme urbaine, bistrot associatif, atelier de réparation, jardins partagés ...)
- . **Soufflerie**: tiers lieux à dimension métropolitaine sur le thème de la culture



Equipements sportifs

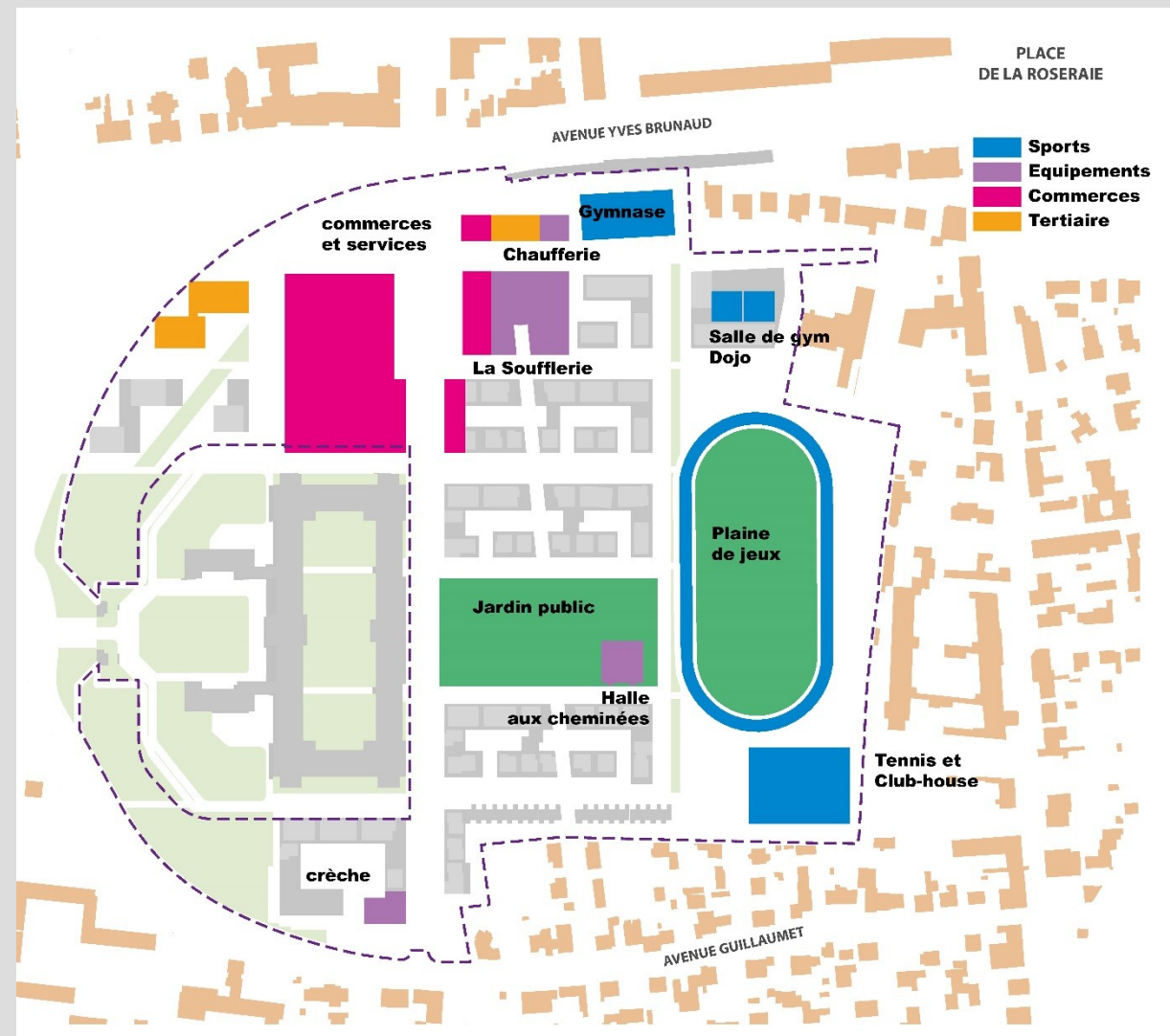
4 200 m²

- (tennis, gymnase, dojo, salle de gym, plaine des sports, fitness)



Réseau de chaleur Biomasse pour le quartier

TOTAL 104 300 m² SDP



ZOOM ÉNERGIE



Valoriser le potentiel de
production locale d'EnR

La mise en place **d'un réseau de chaleur
biomasse bois**: (Production chaleur pour le
chauffage et l'eau chaude sanitaire) permet
d'obtenir un approvisionnement en **Energie
Renouvelable de plus de 84%** avec plaquettes
forestières

Avec un Engagement d'approvisionnement de
la ressource forestière à **moins de 100km avec
80% issus de forêts gérées durablement**

- Avec appoint gaz naturel dimensionné pour :
 - L'appoint : couvrir les **besoins complémentaires en pointe**
 - Le secours : couvrir **100% des besoins** lors des arrêts pour maintenance de la biomasse

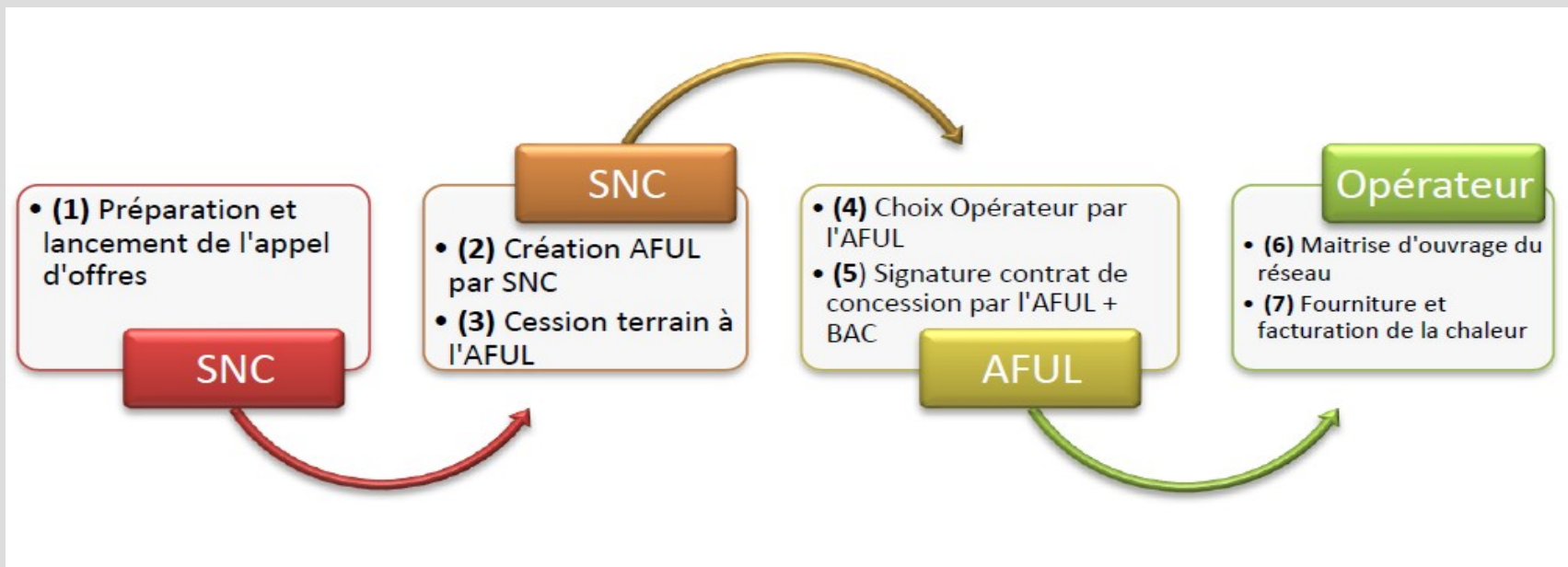


Cout au lgt moyen (€TTC/an- eau chaude et chauffage)
(T3 chauffé à 19°)

660€

Soit 55€/mois en moyenne pour un T3

GOUVERNANCE et MONTAGE JURIDIQUE



MEMBRES DE L'AFUL : TOUS LES PROPRIÉTAIRES DES BÂTIMENTS DESSERVIS PAR LE RÉSEAU

FACTURATION AUX MEMBRES DE L'AFUL

LES MEMBRES DE L'ASSOCIATION PAIERONT LEUR QUOTE-PART DES FRAIS DE CHAUFFAGE URBAIN DANS LES CHARGES DE FONCTIONNEMENT DE L'AFUL

RÉTROCESSION DES ÉQUIPEMENTS À L'AFUL À L'ISSUE DE LA CONCESSION

Missions de l'opérateur Lauréat :

- Chaufferie + Réseau
- Conception
- Construction
- Exploitation
- Maintenance
- Financement
- Vente de chaleur

Durée concession= 30 ans

DE FORTS ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

NOMBRE D'ARBRES

Existant



428

A terme

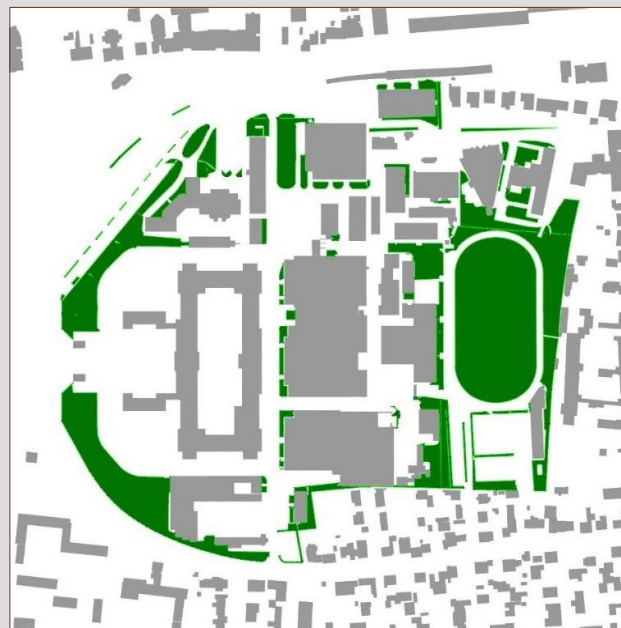


738

+ 310 ARBRES

désimperméabilisation forte du site

40 % d'espaces verts plantés
contre 26 % à l'origine



EXISTANT



Projeté

SURFACES PLANTÉES

Existant



3,5ha

(26% de la ZAC)

A terme



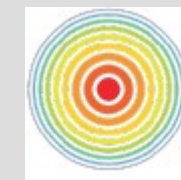
5,4 ha

(41% de la ZAC)

+ 2 HECTARES

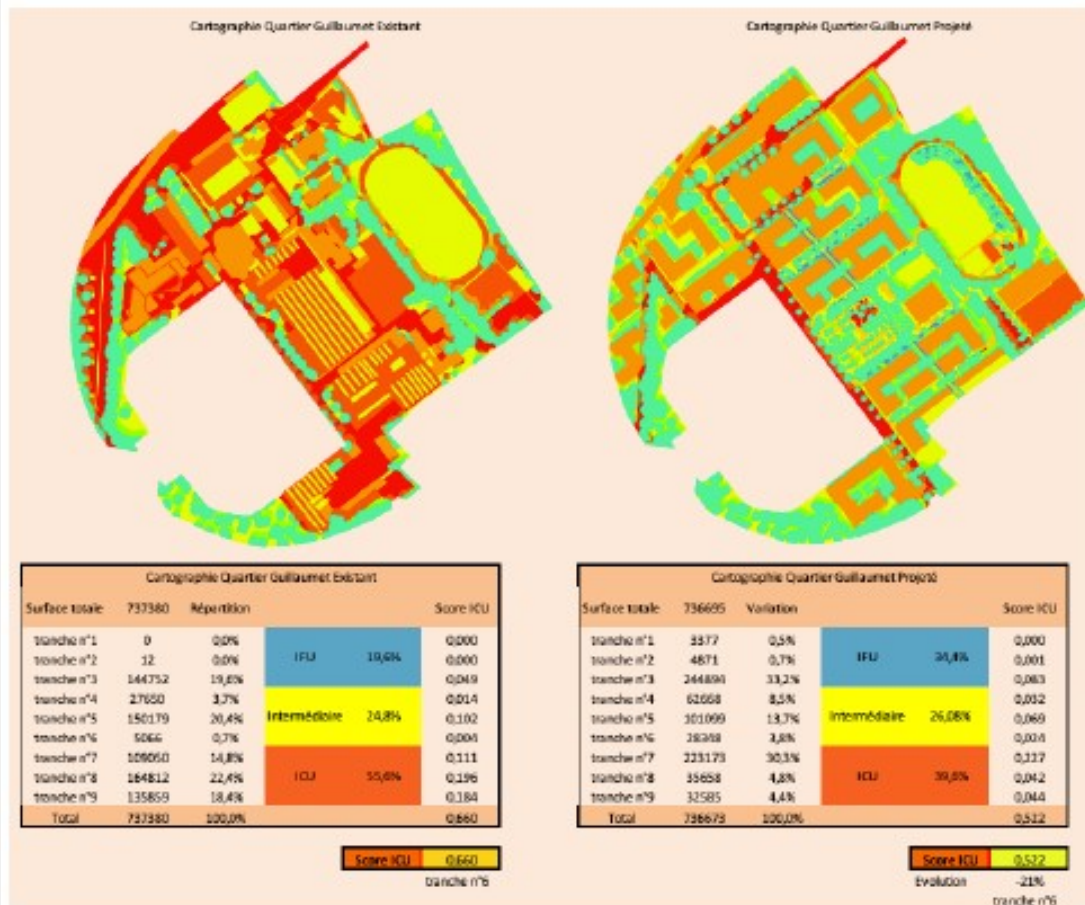
SCORE ICU- Etude des ilots de chaleur

ÉCOLOGIE



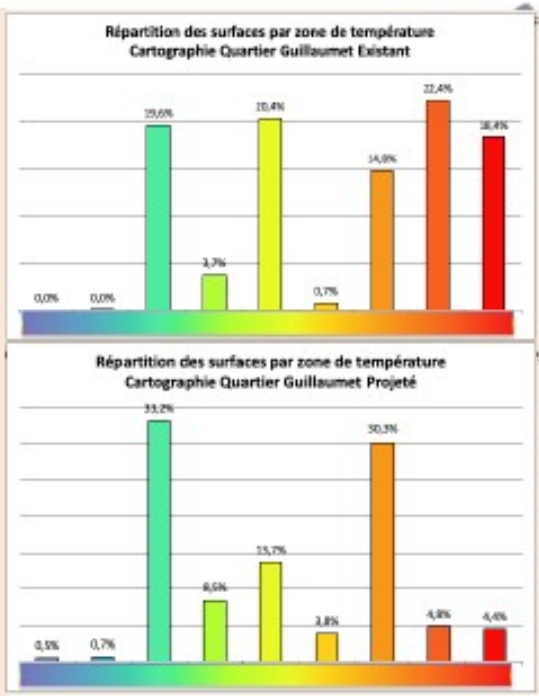
Quartier Guillaumet – Présentation des résultats des Scores ICU

GUILLAUMET - Comparatif AVANT/APRES



Score ICU 0,660

Score ICU 0,522



Score ICU et Score perméabilité
 L'outil permet de définir un score permettant d'indiquer si l'aménagement va améliorer ou dégrader le confort thermique estival lié aux ilots de chaleur urbains.
 Simulations réalisées par le E6 et l'atelier Colin et Poli Paysage

L'étude montre que le projet permet de réduire de 21% l'ICU par rapport à l'existant

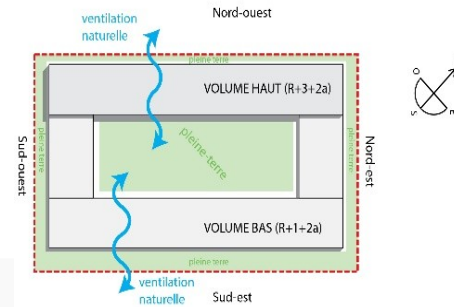


ARCHITECTURE BIOCLIMATIQUE

1

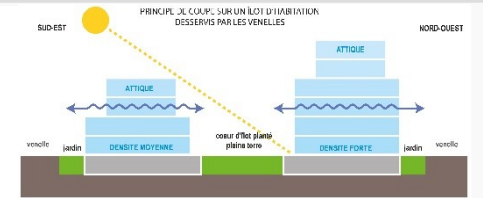
Pleine terre en cœur d'îlot et périphérie (20%) pour favoriser les îlots de fraîcheur

2

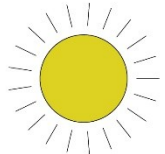


Privilégier l'ensoleillement des cœurs d'îlots avec une volumétrie maîtrisée à l'îlot

3



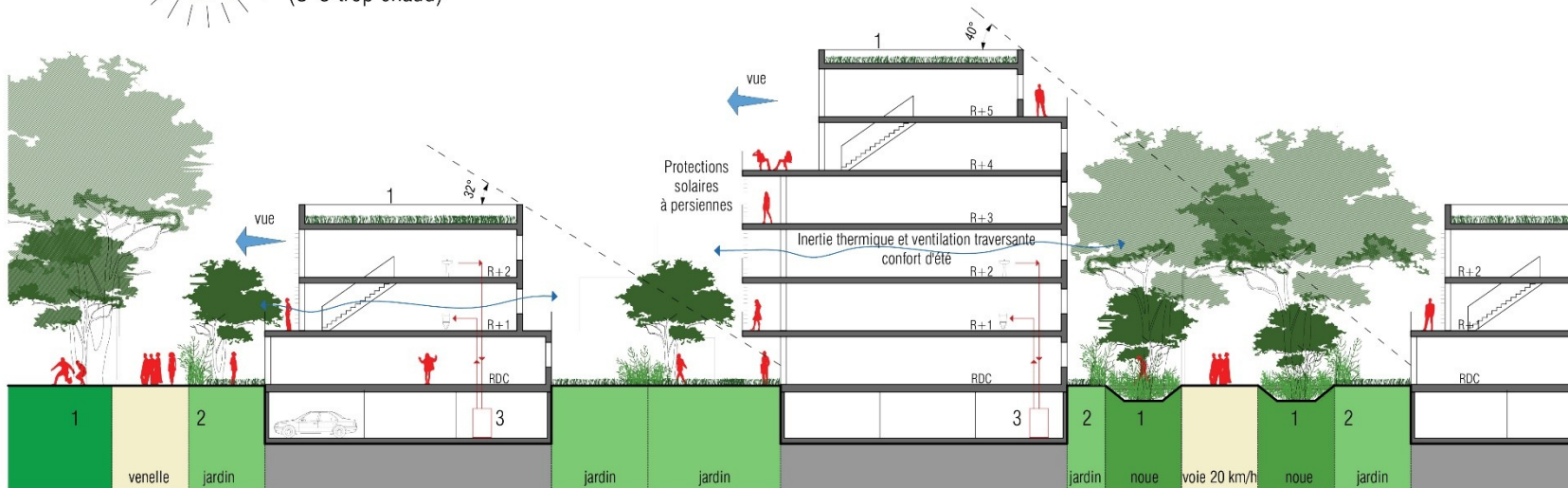
Principe de ventilation naturelle avec les logements traversants ou d'angle à partir du T3



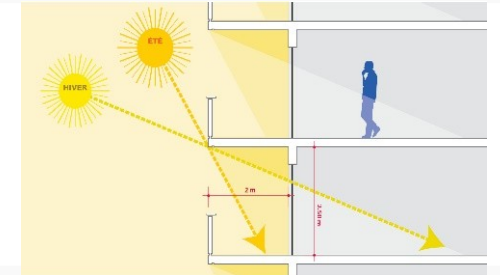
Orientation S-E la plus favorable à Toulouse (S-O trop chaud)

UNE ARCHITECTURE D'ÎLOT BIOCLIMATIQUE LOGEMENTS TRAVERSANTS ORIENTÉS S-E

Vent dominant au N-0



4



Protection solaire favorisée par le prolongement du logement par des espaces extérieurs

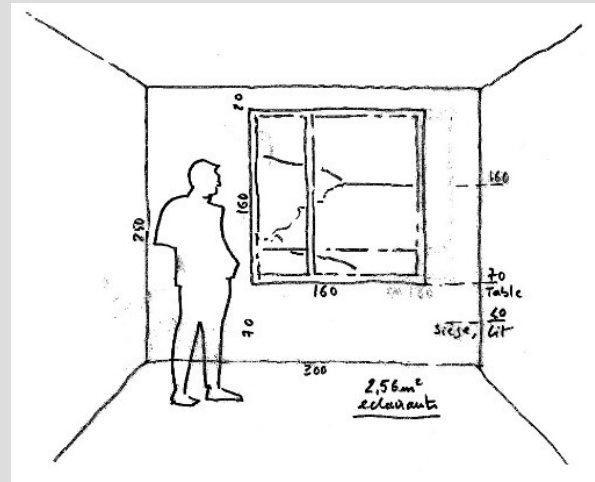
QUALITE ARCHITECTURALE

1



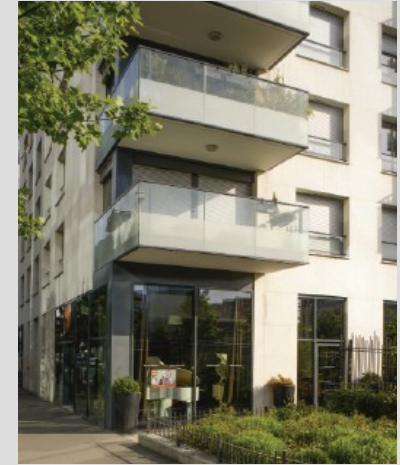
Brique sur 1/3 des façades

2



Surface vitrée
> 20% de la surface habitable
(contre 16,66% réglementaire)

3



Grands balcons avec garde-corps opaques sur les 50^{ers} cm à minima

4



Hall traversants vers le cœur d'îlot

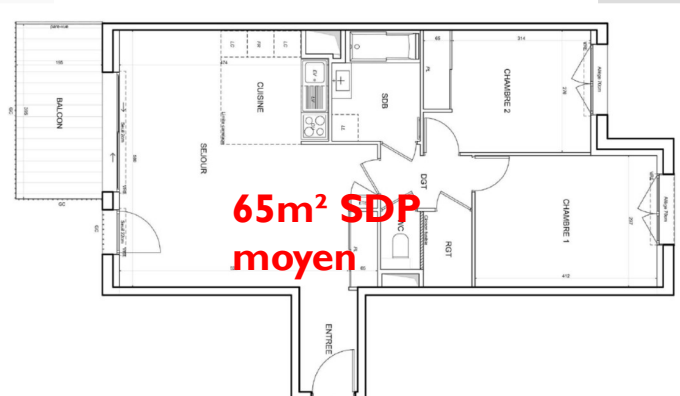
5



Traitement des limites de l'espace public :
Muret en brique surmonté d'une grille et doublé
d'une haie

CONFORT D'USAGE

1



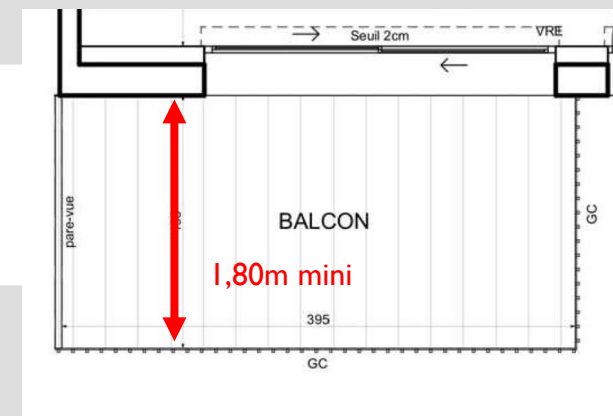
Surface moyenne programme
65m² SDP minimum soit
équivalent maxi 40% T2

2



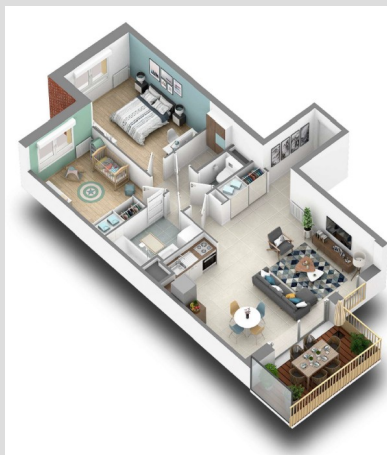
Généraliser l'accès des logements à
des espaces extérieurs privés

3



Qualité d'usage des espaces extérieurs

4



Celliers, buanderies, ou
rangements sur les balcons

6



Locaux vélos faciles d'accès, couverts
et équipés

Le jardin central et la plaine de jeux



Le jardin central



Le tiers-lieu d'éco responsabilité



projet d'architecture en cours



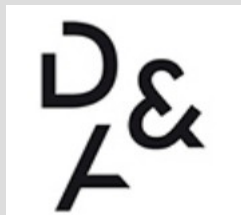
Architecte: D&A

projet d'architecture en cours



Architecte: SYN

GROUPEMENT D'AMENAGEURS



Urbaniste:
Devillers & Associés

LULI...
L'usage des lieux

Socio-Urbaniste



Des fondamentaux garants

D'une haute qualité environnementale

Une **concertation continue** au cœur de sa conception.

Une **mixité des fonctions urbaines** pour un mieux vivre ensemble.

Une **sobriété énergétique**.

Des bâtiments **bioclimatiques résilients**.

Désartificialisation des sols.

5,4 hectares d'espaces végétalisés (40% du projet), 700 arbres,
1 parc public, une plaine de jeux.

La **biodiversité valorisée**.

Réseau de chauffage biomasse, utilisant **84% d'ENR**

Les **mobilités douces encouragées**.

Un **tiers-lieu éco-responsable** engagé dans l'Economie
Environnementale, Sociale et Solidaire.

Des **habitats inclusifs**.

Un chantier responsable

75 000 tonnes de béton concassé réutilisé dans les voiries.

5% des heures travaillées réservées à des personnes en insertion :
Favorise l'insertion sociale.