



**COMMISSION
DE QUARTIER**

Octobre 2023

LES RÉFLEXIONS DE LA COLLECTIVITÉ SUR LA FUTURE CESSION DE LA CITÉ ADMINISTRATIVE PAR L'ÉTAT

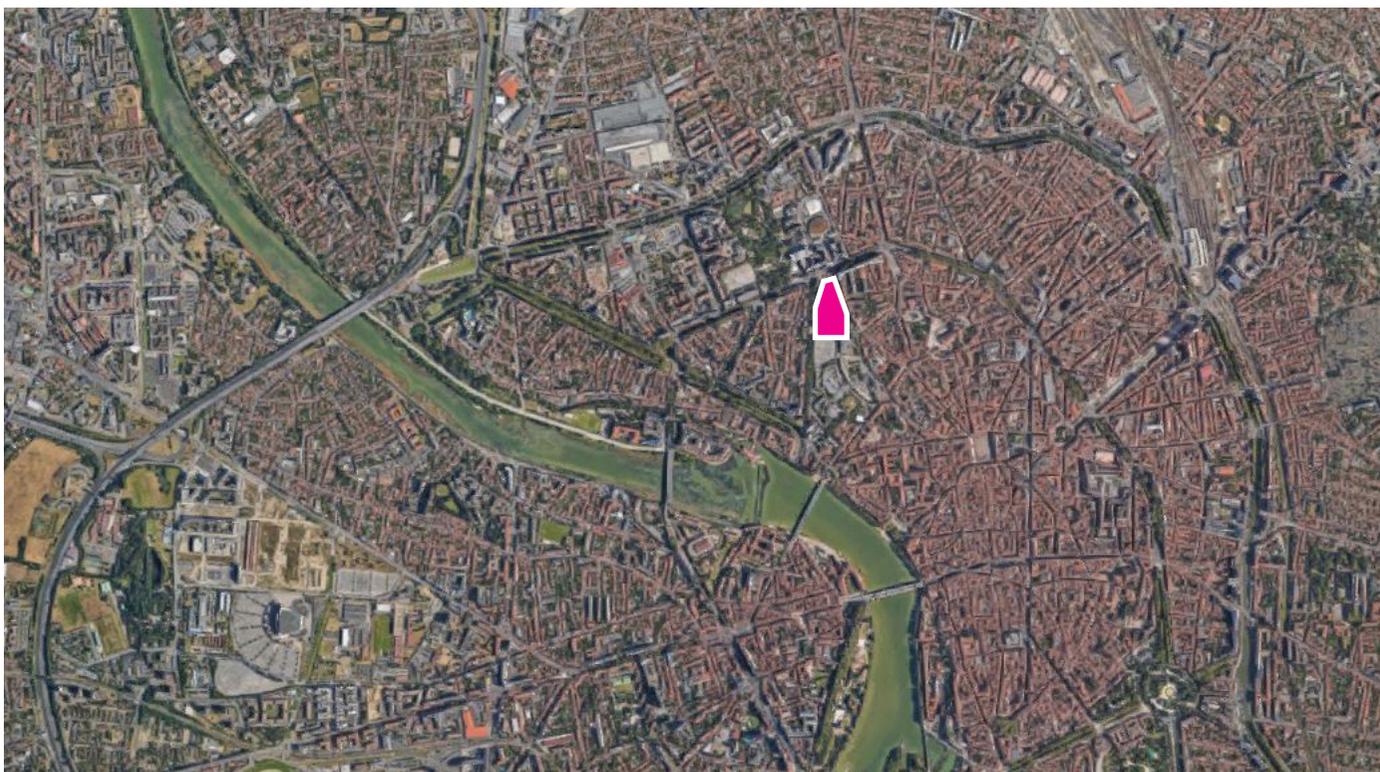


OLM
paysagistes & urbanistes

toulouse
métropole

ACCOMPAGNER LA REQUALIFICATION DE LA CITÉ ADMINISTRATIVE

- » Suite à la décision des transferts des services vers le site Lemaresquier, **l'Etat souhaite céder le site de la Cité Administrative**
- » **Un potentiel de renouvellement d'une rare ampleur** est ainsi libéré au sein du centre historique de la ville.
- » Toulouse Métropole souhaite alors mener **une réflexion en mesure d'orienter le travail des futurs acquéreurs du site** : en termes de programmation, d'ambitions urbaines, de qualité architecturale et paysagère, etc.



LES PRINCIPAUX ACTEURS DE LA TRANSFORMATION DE LA CITÉ ADMINISTRATIVE



Direction Régionale des Finances Publiques

- A décidé du déménagement
- Vend le site

Architecte des Bâtiments de France (ABF)

- Donne un avis conforme (=avis décisif) sur autorisation d'urbanisme*

Toulouse

MAIRIE - MÉTROPOLE

Compétence d'aménagement du territoire

- Elabore le PLUi-H (dont OAP)
- Donne son avis à l'Etat pour les grandes étapes liées au choix d'un projet sur la Cité Administrative
- Instruit la demande d'autorisation d'urbanisme*

Promoteur(s) [non désigné(s) à date]

- Achète le foncier
- Soumet une autorisation d'urbanisme*
- Vend les surfaces construites

Désigne via appel d'offre

Missionné pour réaliser une étude urbaine



*Autorisation d'urbanisme = Permis de Construire, Permis d'Aménager...

LE DÉROULÉ DE LA PRÉSENTATION

A / LE DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL (20 MIN)

B / LES PREMIERS ENJEUX ET LES VOCATIONS POTENTIELLES POUR LE SITE (10 MIN)

ECHANGE AVEC LE PUBLIC (5 MIN)

**C / LE SCHÉMA DE COMPOSITION PRIVILÉGIÉ POUR L'ÉLABORATION DE L'OAP
(10 MIN)**

ECHANGE AVEC LE PUBLIC (10 MIN)



LE DIAGNOSTIC URBAIN, PAYSAGER ET ARCHITECTURAL

LA CITÉ ADMINISTRATIVE DANS LA VILLE

UN SITE AU CROISEMENT DES QUARTIERS ET DES CHEMINEMENTS

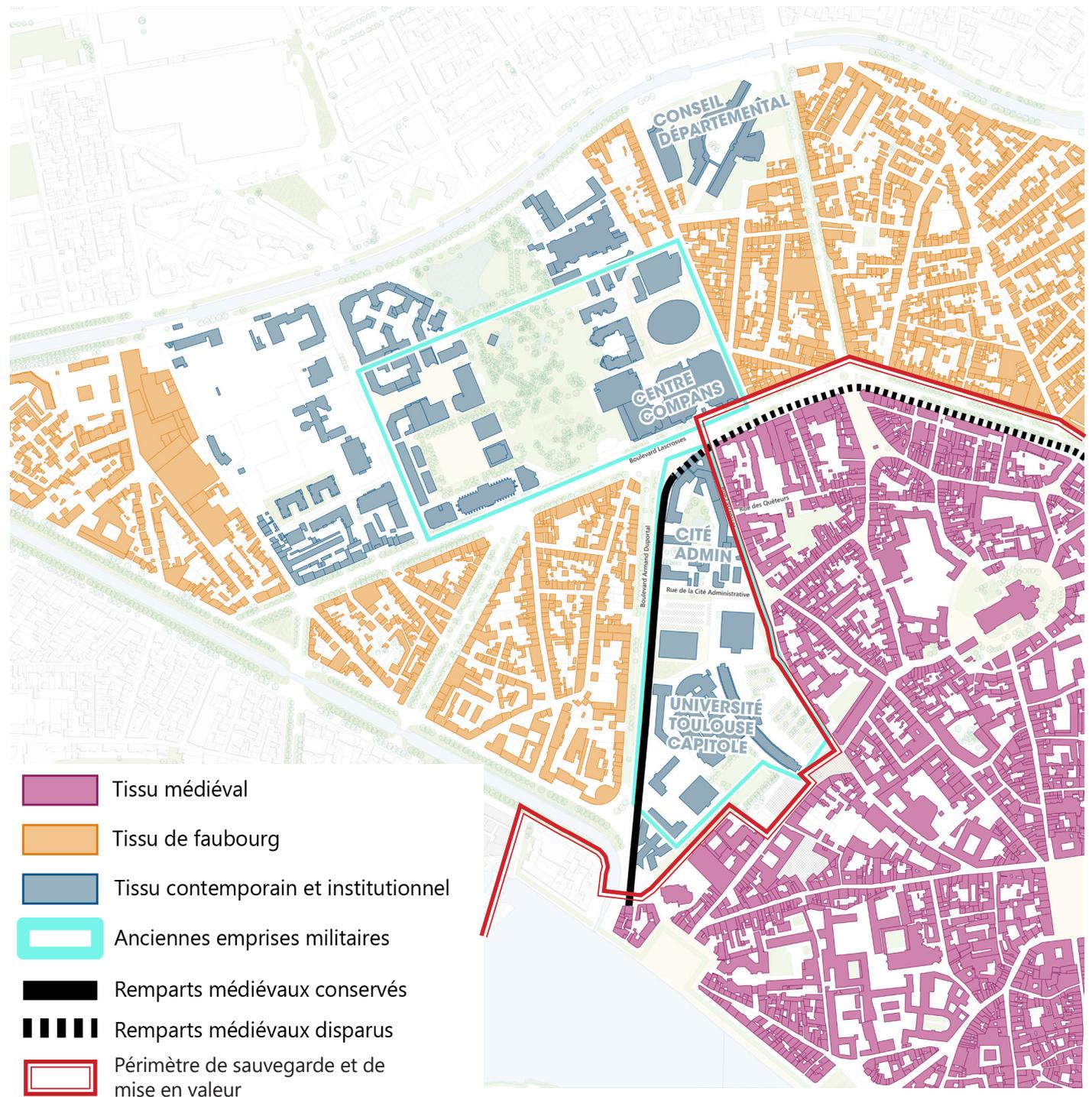
- » **Un point de contact entre quartiers**, entre Arnaud Bernard et Compans
- » **Un nœud de transports en commun**
- » **Une interface avec le cœur historique**, un vaste espace situé entre les remparts médiévaux toujours existants et le cœur historique
- » **Une position à équidistance des voies d'eau**, à mi-chemin entre le Canal du Midi et la confluence entre Canal de Brienne et berges de la Garonne
- » **Une position le long des grands itinéraires piétons**



LES TISSUS URBAINS ENVIRONNANTS

UN SITE AU CROISEMENT DE QUARTIERS CONTRASTÉS

- » **Le tissu médiéval à l'Est**, caractérisé par ses ruelles sinueuses et étroites, son bâti dense ponctué de places et placettes
- » **Le tissu de faubourg à l'Ouest** avec ses rues plus rectilignes, ses bâtiments de faible hauteur organisés autour de cœurs d'îlots jardinés.
- » **Le tissu contemporain et institutionnel au Nord**, qui rassemble des équipements à l'architecture moderne ou contemporaine, accompagnés d'immeubles résidentiels et de bureaux
- » **D'anciennes emprises militaires** remplacées à partir des années 1950 par des institutions publiques, des pôles tertiaires ou commerciaux



LES PROJETS PAYSAGERS ET D'ESPACES PUBLICS

DE NOMBREUX PROJETS ALENTOURS À METTRE EN RELATION

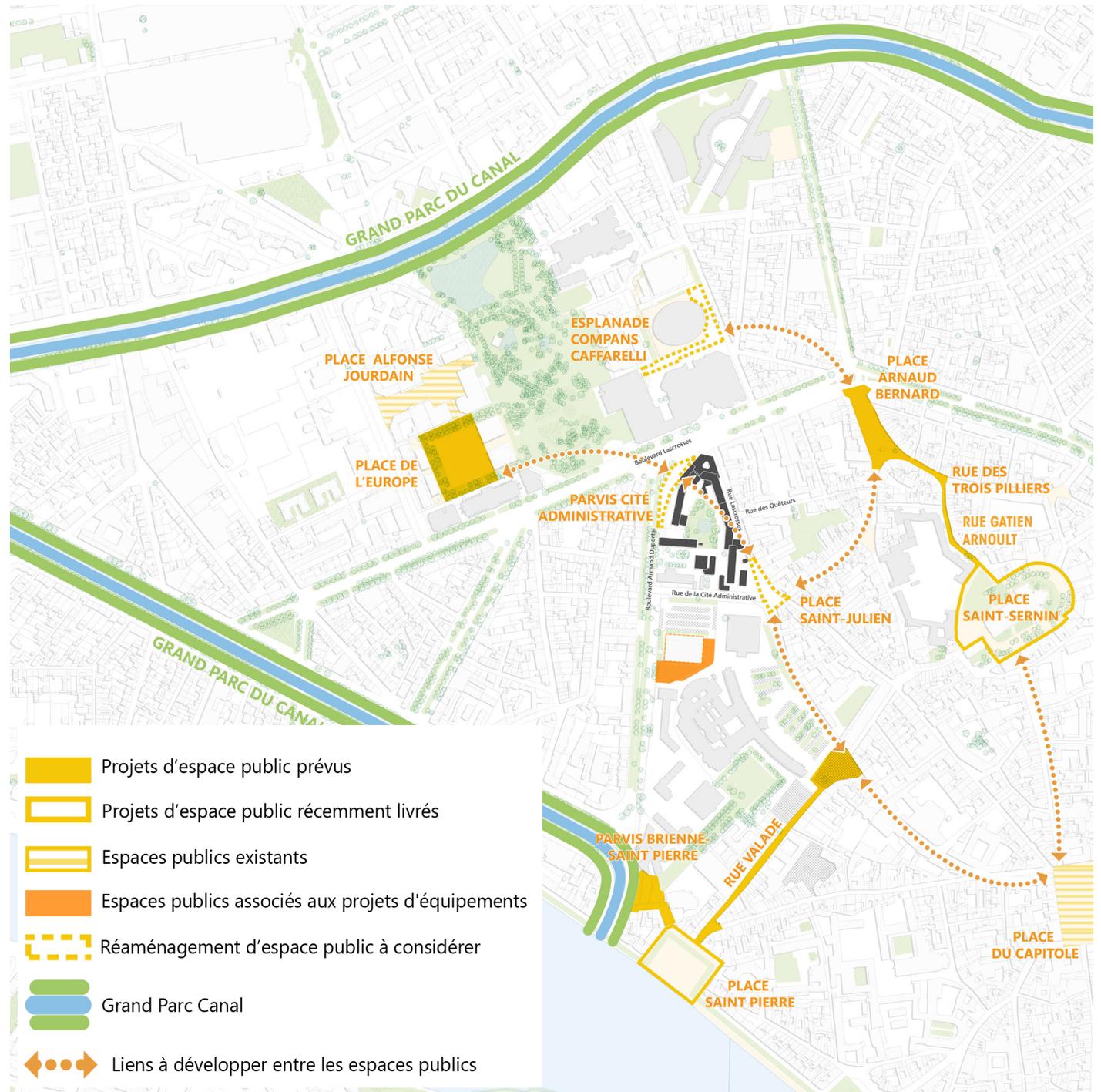
» Des projets d'espaces publics autour du site :

Après Saint-Sernin et Saint-Pierre, réaménagement prévu pour la place Arnaud Bernard, la rue des Trois Piliers, la rue Valade et du parvis Brienne-Saint-Pierre, et la place de l'Europe.

» Des potentiels de requalification d'espaces publics environnants :

le parvis de la Cité Administrative, la place Saint-Julien et l'esplanade Compans-Caffarelli présentent un important potentiel d'évolution.

» Des liens à créer, une trame piétonne à renforcer entre les espaces publics existants, ceux en projet, et ceux qui pourraient être rénovés.



LA PERCEPTION DU SITE DEPUIS SES ENVIRONS

LE FRONT URBAIN, SUR LE BOULEVARD LASCROSSES



Face à la sortie de métro et le Centre Compans, c'est la proue de la Cité Administrative

LA PERCEPTION DU SITE DEPUIS SES ENVIRONS

LA FAÇADE DU REMPART, LE LONG DE L'AVENUE DUPORTAL



Des bâtiments modernes installés à l'arrière du rempart médiéval, longés par une promenade arborée débouchant sur la Garonne.

LA PERCEPTION DU SITE DEPUIS SES ENVIRONS

LA FAÇADE INTERQUARTIER, SUR LA RUE DE LA CITÉ ADMINISTRATIVE



Un rue à caractère routier, faiblement aménagée, mais offrant une vue sur la basilique

LA PERCEPTION DU SITE DEPUIS SES ENVIRONS

LA FAÇADE ARRIÈRE, FACE AU CENTRE HISTORIQUE



Un fort contraste entre hauts immeubles modernes et les façades anciennes du centre historique

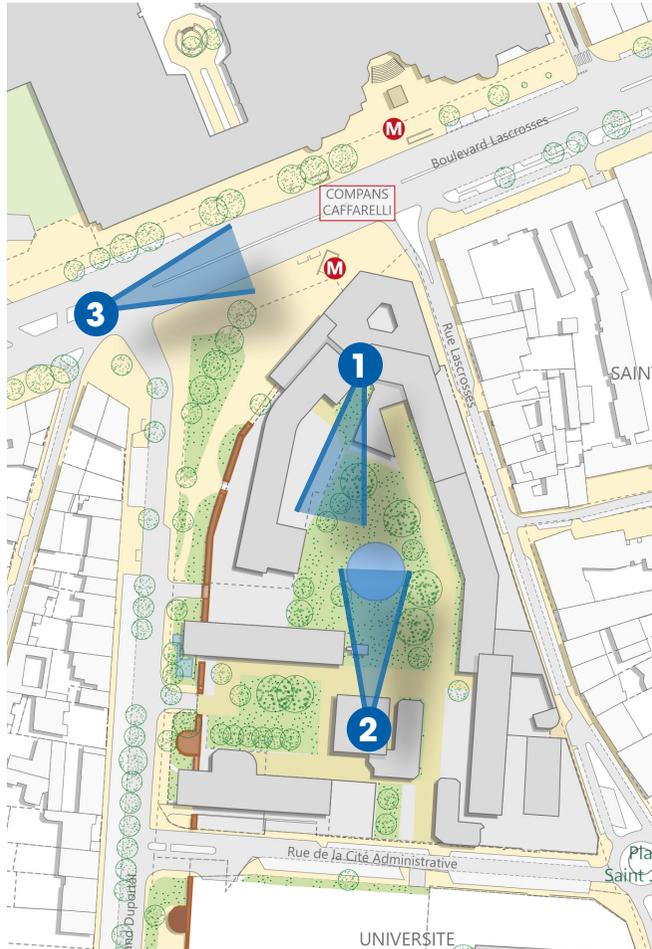
LE CONTEXTE ENVIRONNANT

LA CITÉ ADMINISTRATIVE DANS SON QUARTIER



LE CONTEXTE ENVIRONNANT

UN QUARTIER PONCTUÉ D'IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR



Le bâtiment E, tour de 13 étages, qui définit une hauteur de référence pour l'ensemble du quartier

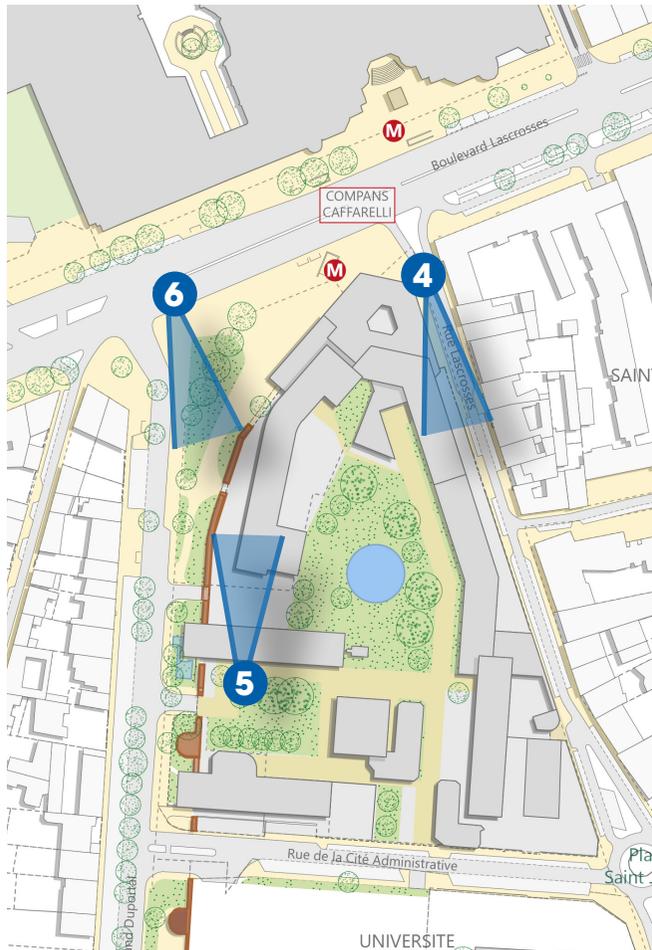


Une proximité avec les hauts immeubles du centre Compans et du Boulevard Lascrosse qui atteignent 13 étages



LE CONTEXTE ENVIRONNANT

DES CONTRASTES AVEC LES QUARTIERS ET MONUMENTS ANCIENS



Le vis-à-vis entre les bâtiments B et C, et le bâti traditionnel de la rue Lascrosses, premier front du coeur historique



L'interface entre le bâtiment G et le rempart médiéval, un espace dévalorisé utilisé comme stationnement pour véhicules utilitaires

LA NATURE ET LA QUALITÉ DU BÂTI

UN ENSEMBLE DE BÂTIMENTS AUX FORMES ET CONDITIONS DIVERSES

» Des volumes contrastés mais au langage homogène, une composition à respecter

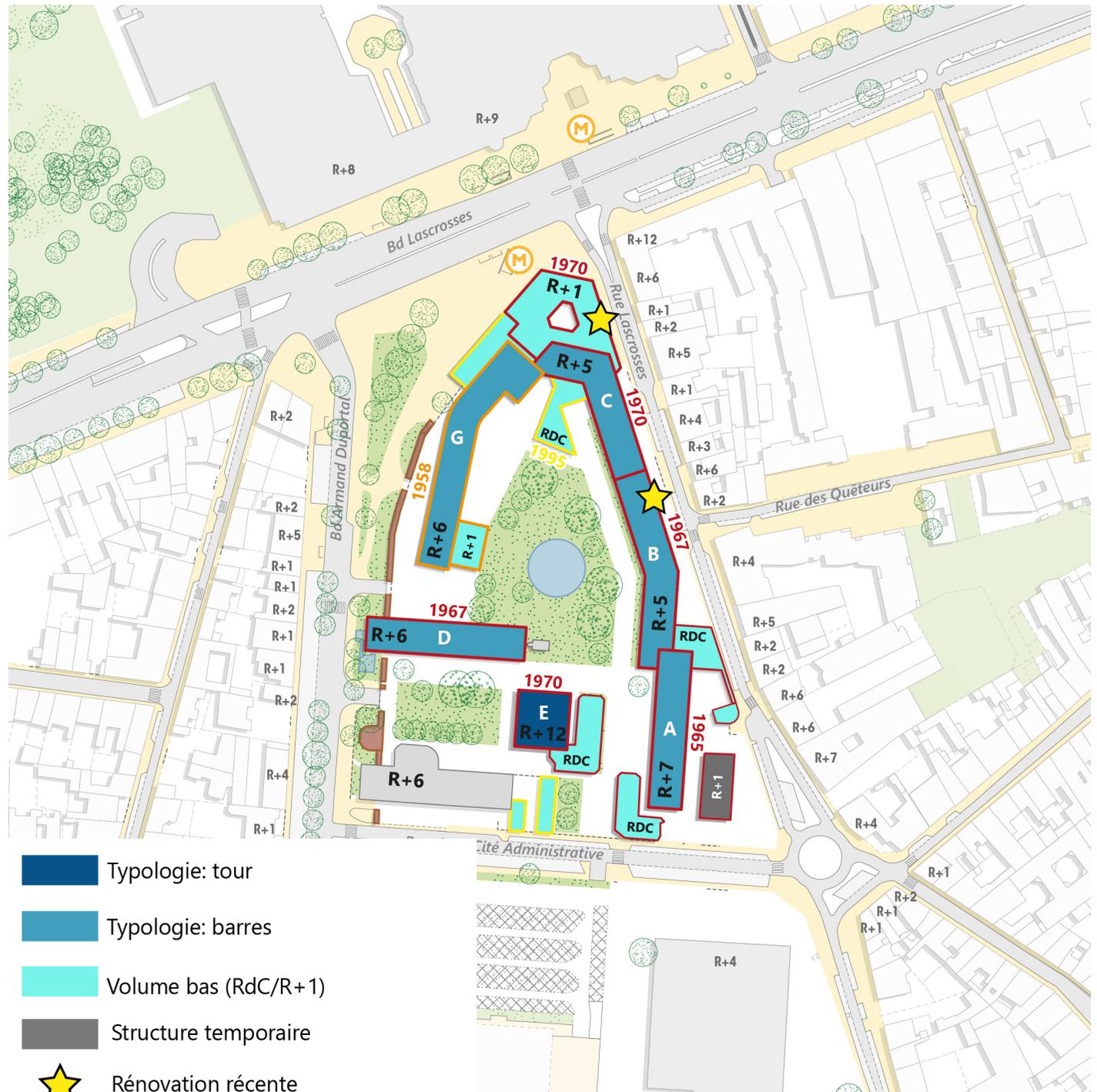
Une construction initiale entre 1958 et 1970, avec des ajouts ponctuels des années 1990 (cafétéria), entre R+12 et RdC, avec des façades similaires (béton blanc et brique)

» Une architecture remarquable

Les façades, les volumétries, la diversité des matériaux et l'intégration de solutions climatiques font de la Cité Administrative un ensemble qualitatif.

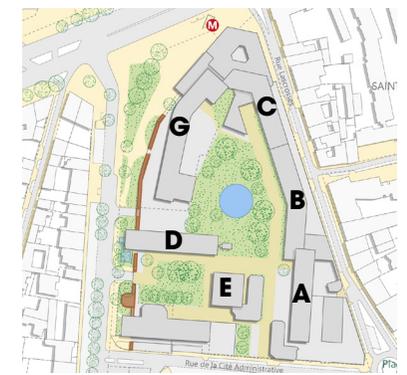
» Des façades en bon état de conservation mais des intérieurs très vieillissants

A l'exception du bâtiment B et de la cantine, un ensemble vieillissants, à faible performance thermique



LA NATURE ET LA QUALITÉ DU BÂTI

UN TRAITEMENT ARCHITECTURAL COHÉRENT MAIS VARIÉ



Bâtiment A



Bâtiment B



Bâtiment C



Bâtiment D



Bâtiment E

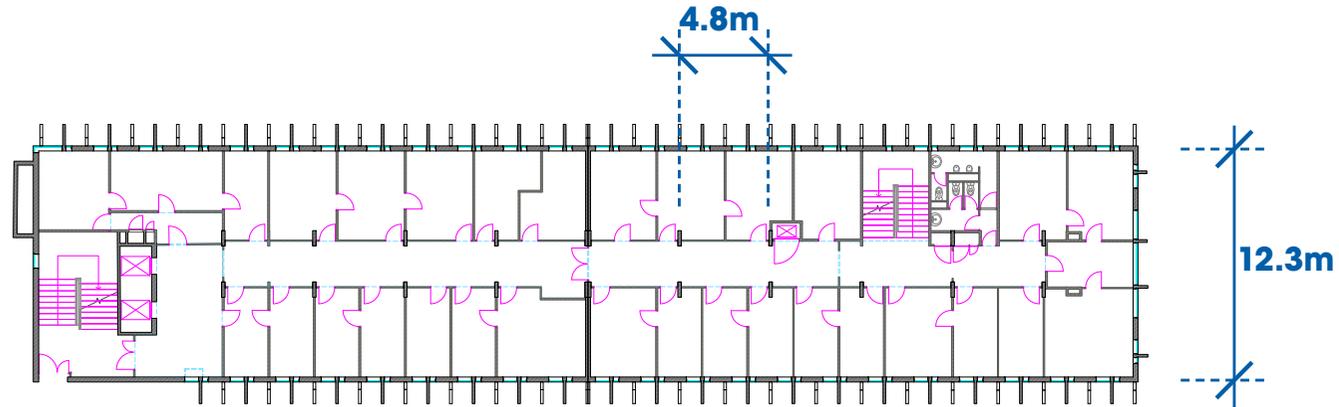


Bâtiment G

LA NATURE ET LA QUALITÉ DU BÂTI

DES FAÇADES DE QUALITÉ, MAIS DES INTÉRIEURS VIEILLISSANTS PROPICES AUX REQUALIFICATIONS

- » Une épaisseur de bâtiment optimale pour du logement traversant
- » Une structure flexible permettant des réorganisations d'étages



Des façades de qualité, composées et rythmées. Une grande qualité de détails architecturaux, pour la protection solaire et la gestion des eaux pluviales

Des plateaux de bureaux à l'organisation obsolète, et aux performances énergétiques déficientes

LES ARCHITECTES DE LA CITÉ ADMINISTRATIVE

DEUX ARCHITECTES AYANT MARQUÉ LE PAYSAGE TOULOUSAIN



» PAUL DE NOYERS

A construit (avec Noël Lemarasquier) le bâtiment principal de l'Université de Toulouse Capitole, ainsi que la bibliothèque universitaire de l'Arsenal



» LOUIS-GABRIEL DE HOYM DE MARIEN

Premier grand prix de Rome de 1951, il a construit le quartier Saint-Georges dans le centre de Toulouse mais a aussi participé à la construction de la Tour Montparnasse à Paris.

L'USAGE DU SOL ET LE PATRIMOINE PAYSAGER DES ESPACES VARIÉS DANS UN PAYSAGE FIGÉ

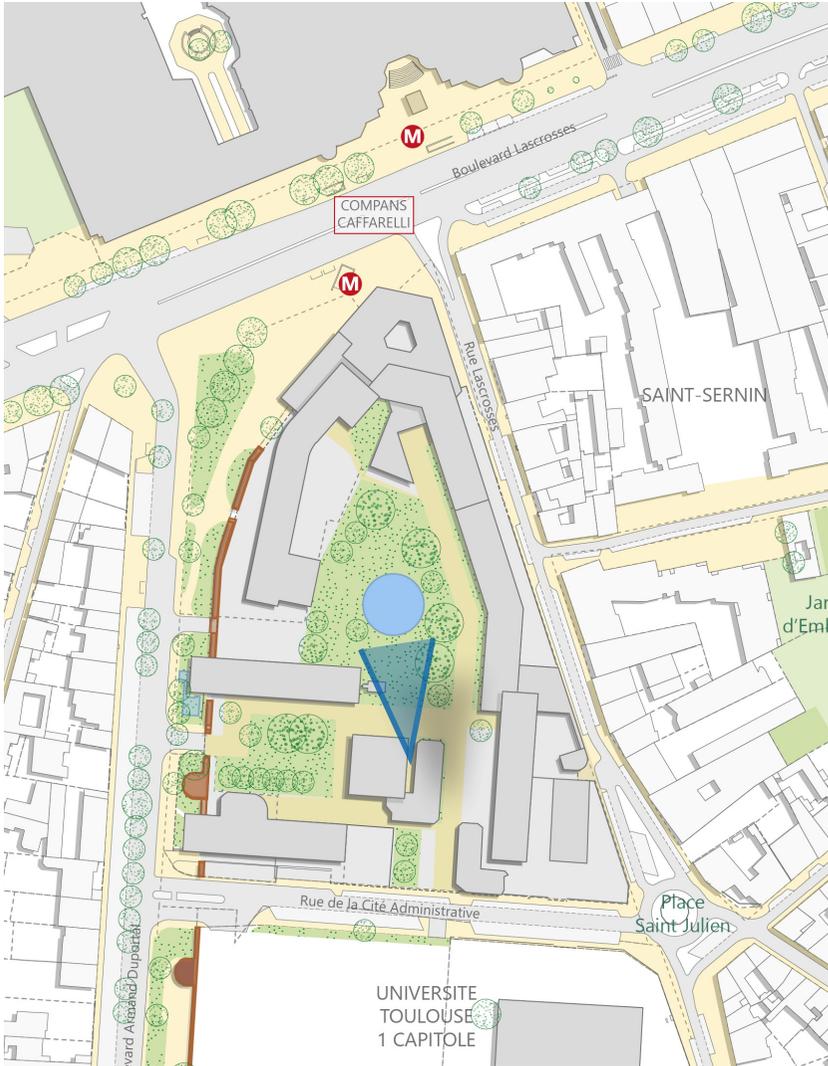
- » **Des espaces végétalisés dont la diversité doit être valorisée**
Coeur d'îlot, cour plantée : des essences et des ambiances différentes
- » **De nombreux espaces résiduels à requalifier, désimperméabiliser, végétaliser**
- » **Un patrimoine paysager qui est une valeur majeure du site et un élément fort de son identité**
des arbres remarquables, un grand bassin, de vastes pelouses



L'USAGE DU SOL ET LE PATRIMOINE PAYSAGER

LE COEUR D'ÎLOT PAYSAGER, UNE AMBIANCE DE JARDIN RÉSERVÉE AUX USAGERS ACTUELS DU SITE

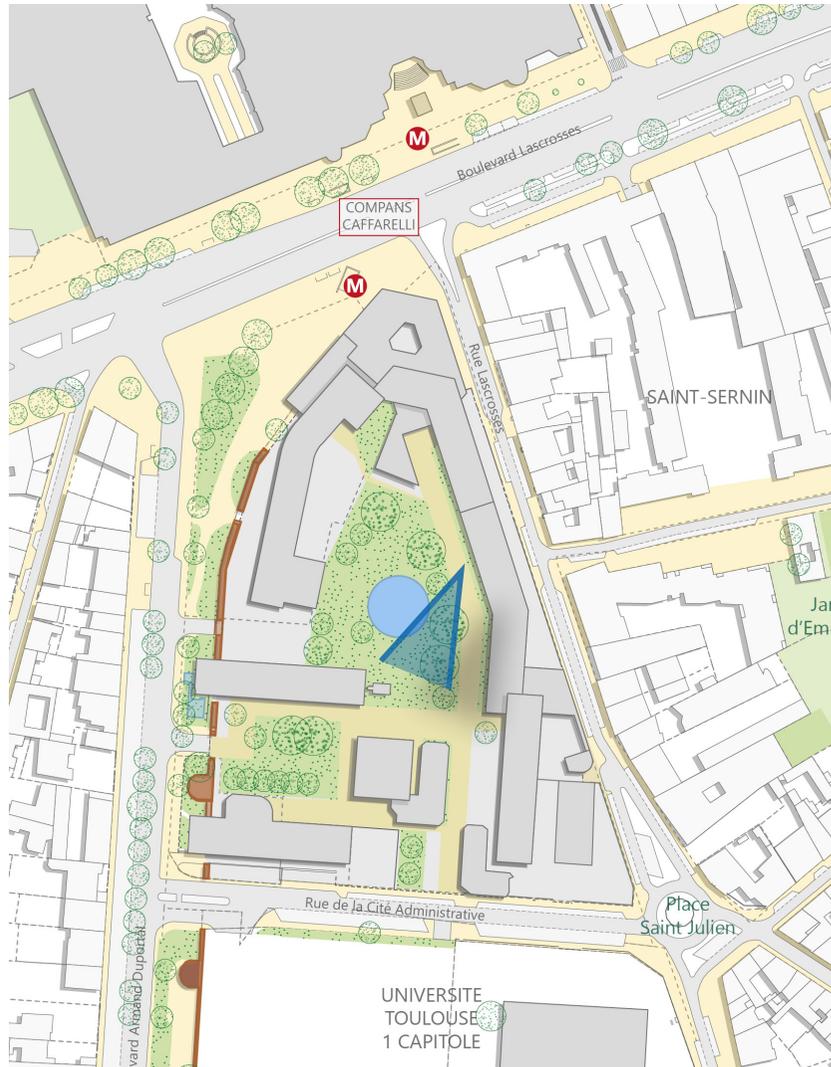
Le bassin central et les arbres de grande hauteur

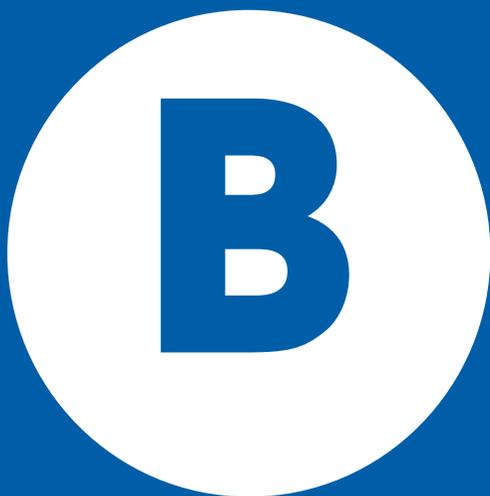


L'USAGE DU SOL ET LE PATRIMOINE PAYSAGER

LE COEUR D'ÎLOT PAYSAGER, UNE AMBIANCE DE JARDIN RÉSERVÉE AUX USAGERS ACTUELS DU SITE

Des ambiances plus intimes





LES PREMIERS ENJEUX ET LES VOCATIONS POTENTIELLES POUR LE SITE

LES ENJEUX À L'ÉCHELLE DES QUARTIERS

INTÉGRER LE SITE AUX GRANDES RELATIONS ENTRE QUARTIERS

» Inscrire la Cité administrative dans la trame paysagère et des espaces publics

Vers un îlot plus ouvert, qui fait lien entre quartiers, patrimoine végétal, et patrimoine architectural

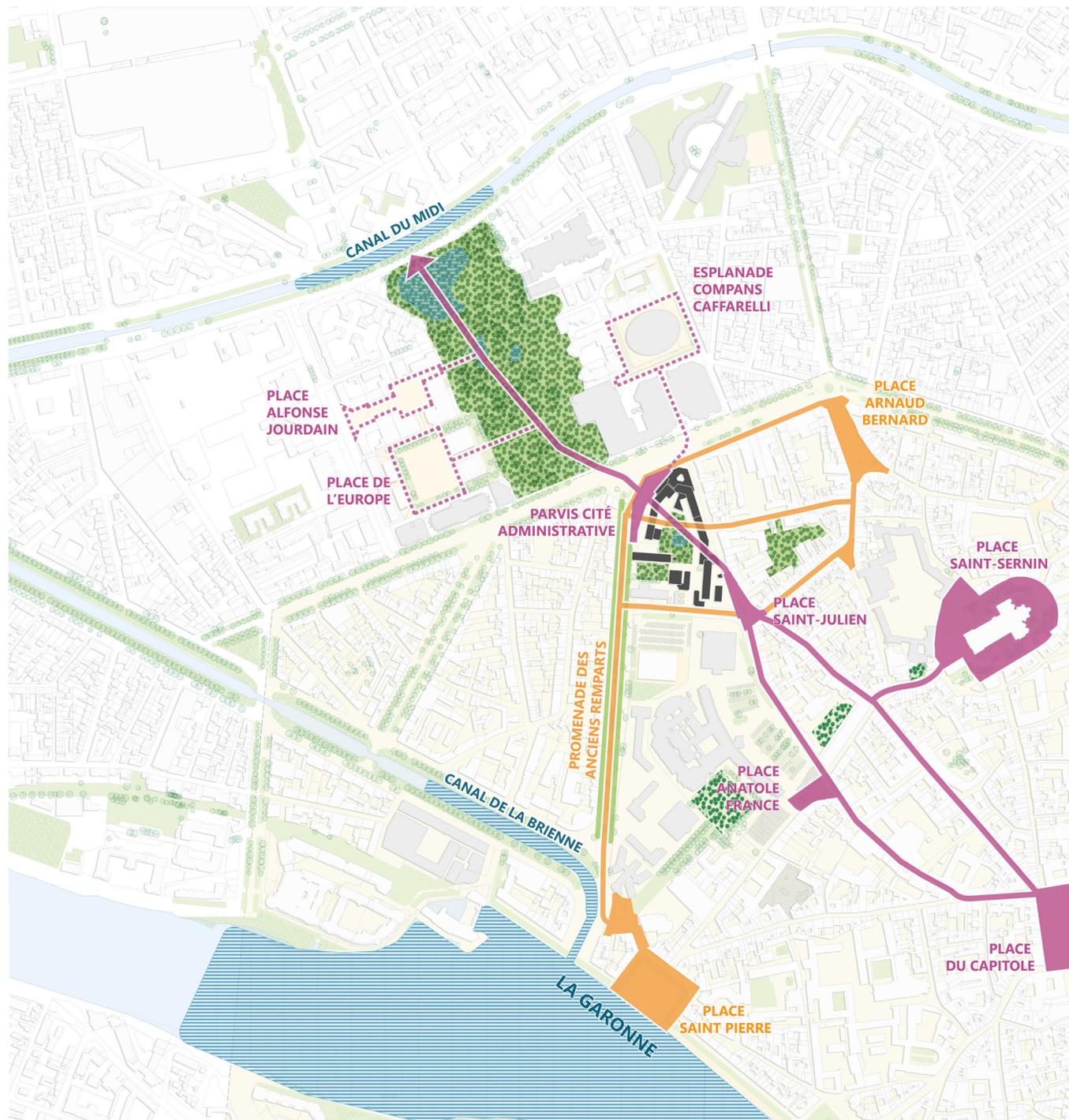
» Ouvrir la Cité Administrative à un grand cheminement Nord-Sud, du Capitole au Canal du Midi

» Favoriser des liens interquartiers Est-Ouest, entre Arnaud Bernard et Compans

↔ Liaisons nord-sud à développer

↔ Liaisons est-ouest à développer

▭ Espace de rempart à mettre en valeur



LES ENJEUX À L'ÉCHELLE DU SITE

REQUALIFIER LES ABORDS, REMANIER LA COMPOSITION DU SITE

» Ouvrir et recomposer le site au droit du Boulevard Lascrosses et de la place Saint-Julien

De nouvelles continuités Nord-Sud valorisant la vue sur la Cité Administrative.

» Créer une ouverture depuis la rue des Quêteurs

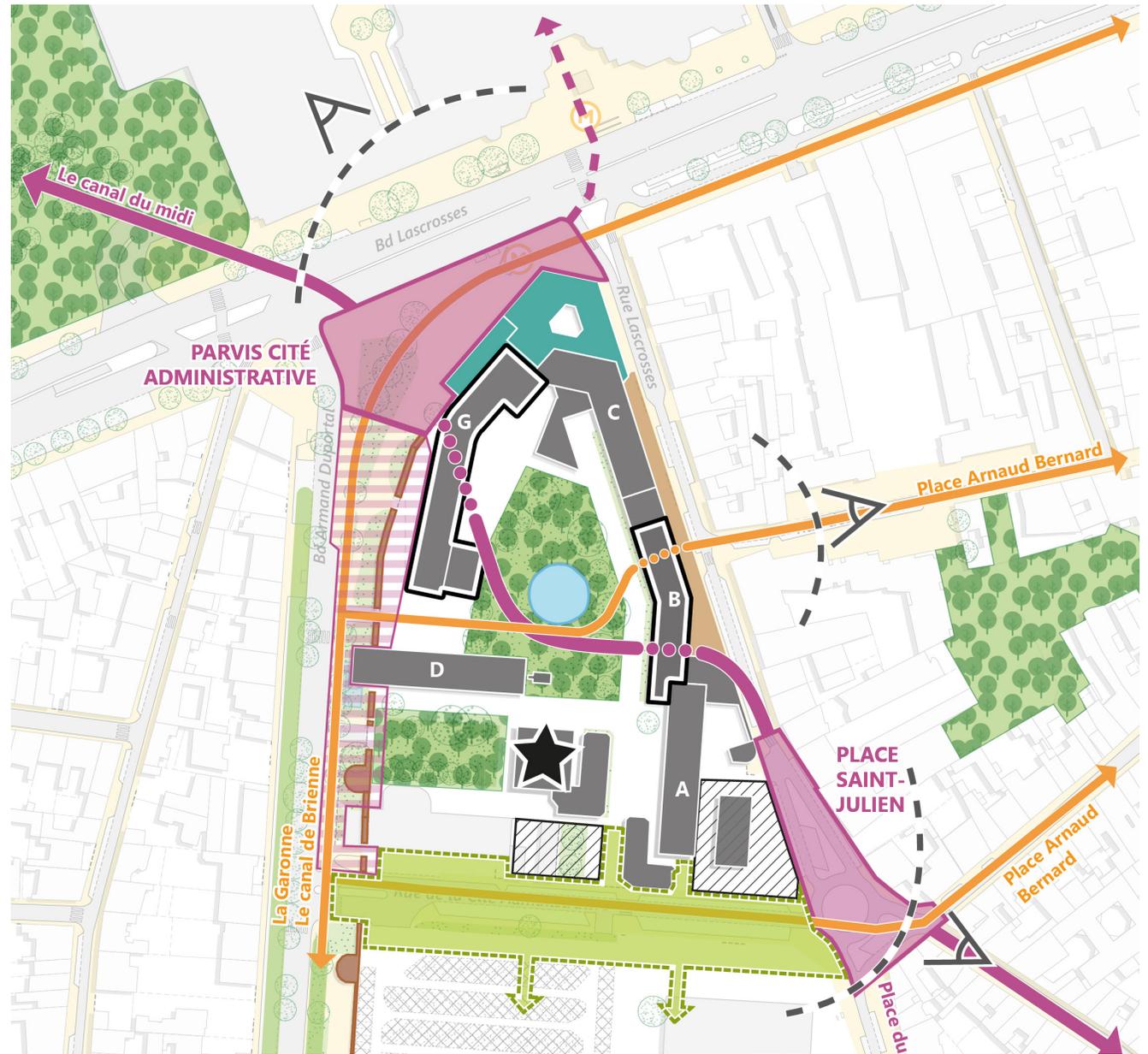
Pour une nouvelle liaison Est-Ouest créant des vues plus qualitatives depuis la rue des quêteurs.

» Des bâtiments qui pourraient être affectés en cas de recomposition profonde du site

Des démantèlements sur les bâtiments B et G à envisager

» Recomposer les abords et les limites du site sur l'espace public

L'interface avec les remparts, ou les ruptures de niveaux doivent être finement travaillées



- Liaisons nord-sud à développer
- Liaisons est-ouest à développer
- Espace de rempart à mettre en valeur
- Espaces à reconfigurer
- Recul technique à reconfigurer
- Façade en contact avec l'espace public
- Points de vue stratégiques à composer
- Vue sur l'émergence à valoriser

LES ENJEUX PATRIMONIAUX IDENTIFIÉS AVEC L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE

» PRÉSERVATION / DÉMOLITION DES BÂTIMENTS

- Les préservations doivent être majoritaires par rapport aux démolitions
- La tour doit être préservée (1)
- Le bâtiment G ainsi que le bâtiment B peuvent être démolis

» LE TRAITEMENT DES FAÇADES EXISTANTES

- Les façades conservées s'adressant au quartier doivent demeurer inchangées (2)
- Les façades s'adressant au cœur d'îlots peuvent être modifiées, notamment par des balcons et ouvertures supplémentaires (3)
- Les façades de la tour peuvent être modifiées

» LE RAPPORT AU REMPART

Le rempart, monument historique, doit être respecté, valorisé et mis en scène (4)

LE RÔLE DE L'ABF

L'Architecte des Bâtiments de France a une mission de service public de **conservation** et d'**entretien** des monuments historiques, ils dépendent du **ministère de la Culture**. Il émet **un avis sur les autorisations d'urbanisme** (ex : permis de construire) pour les projets proche des monuments historiques.



1



2



3



4

QUELS BÂTIMENTS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE DÉMOLIS ?

» LE RESTAURANT ADMINISTRATIF

Limité à R+1, la démolition pourrait permettre de remodeler la géométrie de la façade afin de reconstituer un alignement bâti dans la géométrie du boulevard Lascrosses et des environs

» LE BÂTIMENT G ?

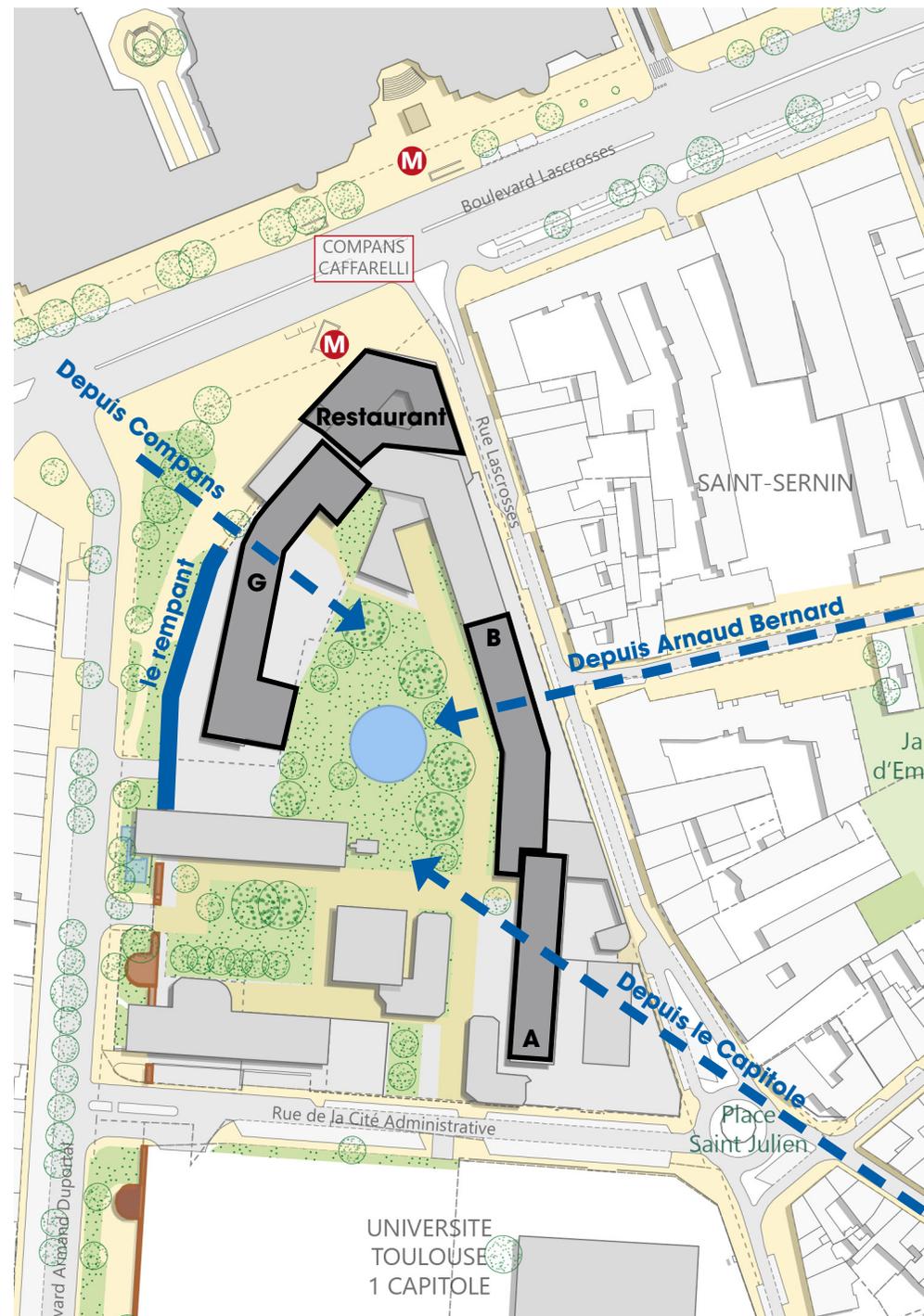
De qualité architecturale moindre, et situé très proche du rempart médiéval, sa démolition permettrait de mettre en valeur le rempart et d'ouvrir le cœur d'îlot sur les boulevards et en direction de Compans

» LE BÂTIMENT B ?

Situé au débouché de la rue des quêtes, sa démolition permettrait d'ouvrir le cœur d'îlot en direction de la place Arnaud Bernard

» LE BÂTIMENT A ?

Situé sur la place Saint Julien, sa démolition permettrait d'ouvrir le cœur d'îlot en direction de la place du Capitole



QUELLE PROGRAMMATION POUR LE SITE ? UN ÉQUILIBRE À TROUVER AU REGARD DU CONTEXTE TOULOUSAIN

» **Une recherche de mixité**
Un site trop important pour recevoir un seul type de programme, pour des raisons d'intérêt urbain et de marché immobilier.



HABITAT

Des logements familiaux privés, aidés, et sociaux, ainsi qu'une possibilité de logements étudiants



Bureaux

Une offre ciblée et mesurée dans une approche d'ensemble à l'échelle du pôle Compans et des autres projets toulousains



COMMERCES, RESTAURATION

Une offre limitée et différenciante, pour ne pas impacter l'offre existante du Centre Compans et du centre-ville



EQUIPEMENTS

Un potentiel d'équipements limité, mais une offre de proximité à envisager



LE SCHÉMA DE COMPOSITION PRIVILÉGIÉ POUR L'ÉLABORATION DE L'OAP

LE PROCESSUS DE RÉFLEXION

TROUVER LE BON ÉQUILIBRE ENTRE RESPECT DU PATRIMOINE ET OUVERTURE SUR LA VILLE



RÉHABILITER ET CHANGER LES USAGES

- Une évolution très limitée du site
- Un jardin qui reste fortement enclavé
- Pas de mise en valeur du rempart



COMPOSER AVEC LE SYSTÈME

- Un coeur d'îlot plus ouvert sur le quartier mais qui reste enclavé
- Pas de mise en valeur du rempart, dont la face Est est privatisée



OUVRIR ET HYBRIDER LE SYSTÈME

- Un coeur d'îlot peu ouvert sur le quartier et fragmenté en sous-espaces
- Pas de mise en valeur du rempart, dont la face Est est privatisée

— Principaux alignements

--- Axes de symétrie

★ Émergences

Requalification de l'espace public

Espaces verts

Bureaux

Logements

● Restauration

● Équipement

ABOUTISSEMENT DES RÉFLEXIONS

TROUVER LE BON ÉQUILIBRE ENTRE RESPECT DU PATRIMOINE ET OUVERTURE SUR LA VILLE

- » Une composition en deux îlots distincts, s'articulant avec l'université au sud et avec les îlots du centre-ville au nord
- » Une démolition de deux bâtiments au centre du site (G et B), et construction de nouvelles structures composant des îlots centrés sur des coeurs d'îlot privés et végétalisés
- » Entre ces deux îlots, un grand jardin traversant et largement ouvert sur le quartier, en direction du centre historique et sur les boulevards
- » Une mise en scène du rempart au sein du jardin
- » Des logements sur la totalité du site, en lien avec les quartiers environnants et des bureaux sur la frange nord, face au métro et aux grands axes

— Principaux alignements

--- Axes de symétrie

★ Émergences

Requalification de l'espace public

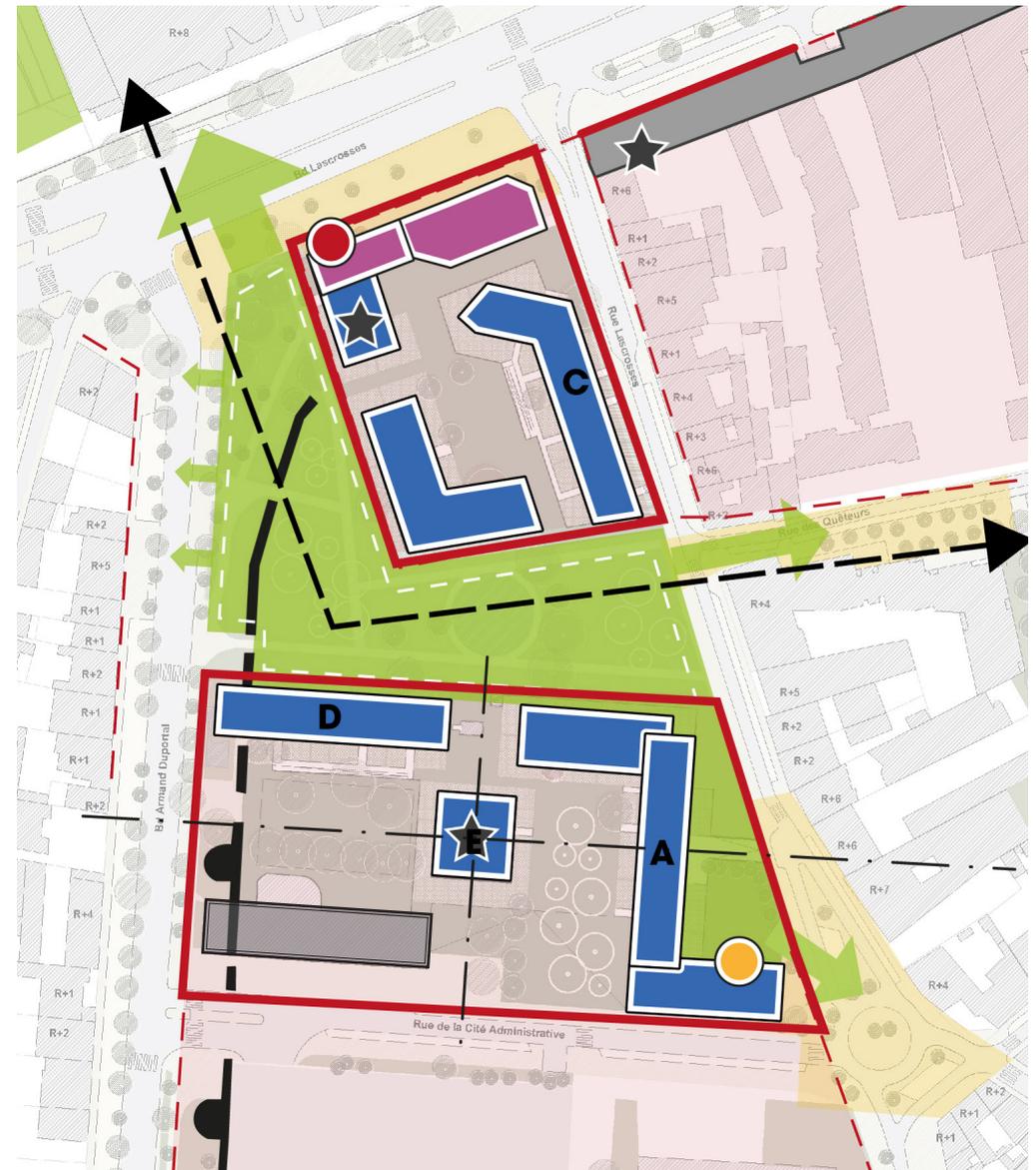
Espaces verts

Bureaux

Logements

● Restauration

● Équipement



UNE PROPOSITION D'OAP CORRESPONDANTE

UN DOCUMENT EN COURS DE RÉDACTION

--- Périimètre de l'OAP

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS
 Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante de service public

PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS

- Espace paysager à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
- Espace végétal paysager à créer
- Ouvrage hydraulique à créer (nœuds, bassins d'orage)
- Composition de façades urbaines

PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER

- Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
- Perspective visuelle et paysagère

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES

TRAME VERTE ET BLEUE

- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
- Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

DÉPLACEMENTS

DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN

- Ligne et station de transports en commun

PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT

- Liaison et/ou desserte viaire
- Liaison mode doux
- Parking
- Accès
- Carrefour



LE CALENDRIER PRÉVISIONNEL

UNE ARTICULATION ENTRE L'APPEL D'OFFRE ET LE PLUI-H

