

Domaine de la Planification et de la Programmation  
Service de la Réglementation Urbaine



Toulouse

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013

- 1<sup>er</sup> Mise à jour : arrêté du 04/11/2013
- 2<sup>e</sup> Mise à jour : arrêté du 26/01/2015
- 1<sup>er</sup> Mise en compatibilité : arrêté du 13/10/2015
- 3<sup>e</sup> Mise à jour : arrêté du 04/12/2015
- 2<sup>e</sup> Mise en compatibilité : arrêté du 04/01/2016
- 4<sup>e</sup> Mise à jour : arrêté du 15/03/2016

## ZAC EMPALOT

**3<sup>e</sup> Mise en compatibilité du PLU**  
approuvée par arrêté préfectoral du 29/07/2016

### **1 – Rapport de Présentation**

#### **1D – Explication des choix retenus ...**

#### **1D2 – pour établir les Zones, le Règlement, les OAP et les changements apportés**

**toulouse**  
**métropole**

**Toulouse Métropole**  
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821  
31505 Toulouse Cedex 5  
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01  
[www.toulouse-metropole.fr](http://www.toulouse-metropole.fr)



## A- PROCEDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

### 1. Objet du dossier

Dans le cadre de la Convention signée avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, le quartier d'Empalot fait l'objet d'un projet urbain ambitieux, proposant des restructurations lourdes à échéance 2025. Afin de permettre les premières réalisations du projet retenu ainsi que sa mise en œuvre opérationnelle une procédure de Mise en Compatibilité du PLU de la Ville de Toulouse se révèle nécessaire.

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole – commune de Toulouse, en Haute-Garonne, porte sur la prise en compte du projet de Renouvellement Urbain du quartier Empalot, traduit par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Empalot-Garonne.

Le projet de renouvellement urbain du quartier d'Empalot est retranscrit et mis en œuvre par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté. La ZAC Empalot-Garonne est un projet initié par Toulouse Métropole. Sa conduite et sa réalisation ont été confiée par voie de concession d'aménagement à la Société d'Économie Mixte OPPIDEA.

Le projet fait l'objet d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), mais les dispositions du PLU approuvé de Toulouse Métropole – commune de Toulouse ne permettent pas, en l'état, sa réalisation et doivent donc être revues pour être mises en compatibilité avec le projet de la ZAC Empalot-Garonne.

### 2. Procédure de mise en compatibilité du PLU

#### 2.1 Définition

Conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, lorsque les dispositions du Plan d'Occupation des Sols (POS) ou du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé d'une commune ou d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) concerné ne permettent pas la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique, elles doivent être revues pour être mises en compatibilité avec celle-ci.

#### 2.2 Textes régissant la procédure de mise en compatibilité du PLU

S'agissant des POS et PLU, la procédure de mise en compatibilité est élaborée conformément aux articles L. 123-14, L. 123-14-2 et R. 123-23 du Code de l'Urbanisme.

#### **Article L. 123-14 du Code de l'Urbanisme**

(Modifié par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 – article 3)

Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence. La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.

NOTA :

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'État et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- Aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date.
- Aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

#### **Article L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme**

(Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 – article 3)

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint. Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement :

1° Par le Préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1.

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas. Lorsque le projet nécessitant la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

1° Emet un avis lorsque la décision est de la compétence de l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.



La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise.

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement.

NOTA :

Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 article 19 : Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

- Aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date.
- Aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.

#### **Article R. 123-23-1 du Code de l'Urbanisme**

(Modifié par Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 - article 43)

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme. L'examen conjoint prévu au b de l'article L. 123-16 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du Préfet. Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande au Préfet.

L'enquête publique est organisée dans les formes prévues par les articles R. 11-14-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le Préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

Le ministre chargé de l'urbanisme contresigne ou cosigne la déclaration d'utilité publique emportant approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsque cette déclaration ne relève pas de la compétence du Préfet.

#### **Autres dispositions**

Le contenu du dossier de mise en compatibilité des POS et PLU répond aux prescriptions, toujours valides, de la circulaire n°87-64 du 21 juillet 1987, précisant ses modalités de mise en œuvre.

## 2.3 Évaluation environnementale de la mise en compatibilité

**Le décret du 23 août 2012 codifié à l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme** En application des dispositions du **décret n°2012-995 du 23 août 2012** relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, codifiées au sein de l'article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme, diverses évolutions de documents d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale.

**Les mises en compatibilité des documents d'urbanisme nécessaires pour permettre la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne de Toulouse Métropole entrent dans le champ d'application de ce décret.**

Ces dispositions s'appliquent à la présente procédure dès lors que la mise en compatibilité est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. Ainsi, sont soumises à évaluation environnementale les mises en compatibilité des POS ou PLU qui incluent tout ou partie d'un site Natura 2000 et dont les évolutions « soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ».

Le PLU-Commune de Toulouse- approuvé le 27 juin 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui sera actualisée pour inclure les impacts de la présente procédure.

### **Article R. 121-16 du Code de l'Urbanisme**

(Modifié par Décret n°2009-722 du 18 juin 2009 – art. 3)

Sont dispensées de l'évaluation environnementale, à condition qu'elles n'aient pas pour objet d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement :

1° Les modifications et révisions des documents d'urbanisme mentionnés aux 1° à 4° de l'article R. 121-14 qui ne portent pas atteinte à l'économie générale du document ;

2° Les modifications et les mises en compatibilité des schémas de cohérence territoriale prévues au deuxième alinéa de l'article L. 122-13 et à l'article L. 122-15 ;

3° Les modifications des plans locaux d'urbanisme ainsi que les révisions simplifiées prévues aux deuxième et neuvième alinéas de l'article L. 123-13 et les mises en compatibilité prévues à l'article L. 123-16, à l'exception :

a) Des modifications ou révisions simplifiées concernant des opérations ou travaux mentionnés au. 121-14 ;

b) Des révisions simplifiées créant, dans des secteurs agricoles ou naturels, des zones U ou AU d'une superficie supérieure à celles qui sont mentionnées au b et d du 2° du II de l'article R. 121-14.

## 2.4 Champ d'application

La mise en compatibilité est une procédure d'adaptation des documents réglementaires et de planification à l'opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. L'obligation d'inscrire la faisabilité réglementaire d'une opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique dans leur document d'urbanisme s'impose à toutes les communes ou EPCI concernés dès lors qu'ils sont dotés d'un tel document.

Au vu des textes, compte tenu de la nature du projet, et quel que soit le bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique, **la procédure de mise en compatibilité relève exclusivement de la compétence de l'Etat.**

Le Préfet appréciera, sur la base d'un dossier transmis par Oppidea (aménageur de la ZAC et bénéficiaire de l'Utilité Publique pour le compte de Toulouse Métropole), d'une part l'intérêt général du projet et d'autre part, la compatibilité des dispositions du document d'urbanisme avec l'opération. C'est sous sa responsabilité que sera conduite la procédure.

La présente procédure vise à mettre en compatibilité le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse avec le projet de la ZAC Empalot-Garonne.

Cette procédure conduite sous l'autorité du Préfet, comporte une enquête publique qui porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme qui en est la conséquence. Préalablement à l'enquête publique, un examen conjoint du projet de mise en compatibilité sera organisé par le Préfet. L'enquête publique préalable à la DUP portera en conséquence tant sur l'utilité publique des travaux que sur les changements du PLU. La DUP prononcée par le Préfet, et après avis du Conseil Communautaire sur le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse, emportera également approbation des nouvelles règles du PLU.

La procédure de mise en compatibilité doit permettre la réalisation de **tous les éléments du projet de la ZAC Empalot-Garonne de Toulouse Métropole** faisant l'objet du présent dossier sur la commune de Toulouse. Elle a pour effet d'adapter les dispositions existantes dans les différentes pièces du document d'urbanisme en vigueur qui sont incompatibles avec le projet, **c'est-à-dire ne permettant pas sa réalisation.**

## 2.5 Le déroulement de la procédure

Cinq grandes étapes jalonnent cette procédure.

### 1 - L'examen du dossier par le Préfet

Au vu du dossier transmis par Oppidea, le Préfet détermine si le projet est ou non compatible avec les dispositions du PLU approuvé de Toulouse Métropole – commune de Toulouse.

Dans la négative, le Préfet engage la procédure régie par les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme et prononce la mise en compatibilité du PLU avec l'opération. Il en informe Toulouse Métropole.

### 2 - L'enquête publique

Les dispositions proposées par l'Etat pour assurer la mise en compatibilité du PLU approuvé de Toulouse Métropole – commune de Toulouse, avec la Déclaration d'Utilité Publique doivent avoir fait l'objet, selon les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'Urbanisme, d'un examen conjoint de :

- L'État,
- Toulouse Métropole,
- La Commune,
- Le Syndicat Mixte des Études de l'Agglomération Toulousaine, chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale (Scot),
- Le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'agglomération toulousaine, autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains,
- La Région,
- Le Département,
- Les Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture).

Le dossier faisant l'objet d'une évaluation environnementale, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sera saisie. Sont également consultés pour avis les organismes compétents en cas de réduction des espaces agricoles ou forestiers ou d'atteinte à la valeur agronomique, biologique ou économique en zone agricole protégée (commission départementale de la consommation des espaces agricoles, Chambre d'Agriculture, centre régional de la propriété forestière, INOQ) et, à leur demande, les associations locales d'usagers agréées et les associations agréées de protection de l'environnement.

La réunion d'examen conjoint fait l'objet d'un procès-verbal des avis des personnes publiques sur la mise en compatibilité. L'ensemble est versé au dossier d'enquête publique.

### **3 – L'enquête publique unique**

L'enquête publique portera à la fois sur la déclaration d'utilité publique de l'opération et la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole – commune de Toulouse et l'enquête parcellaire.

### **4 – L'avis du Conseil Métropolitain de Toulouse Métropole**

À l'issue de l'enquête publique, le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole commune de Toulouse avec la Déclaration d'Utilité Publique est soumis pour avis au Conseil de la Métropole. Celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour donner son avis. À défaut de décision, ce dernier est considéré comme favorable. Il s'agit d'un avis simple.

### **5 – La Déclaration d'Utilité Publique**

Dès lors, le Préfet prononce par arrêté préfectoral la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La Déclaration d'Utilité Publique emporte la mise en compatibilité du PLU.

## **3. Le contenu du dossier de mise en compatibilité**

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole – commune de Toulouse comprend les documents suivants :

**Une notice explicative de présentation**, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête et précisant dans quelle mesure la préservation de l'environnement est prise en compte dans le projet de mise en compatibilité du PLU au regard de la nouvelle opération. Cette pièce complète le Rapport de Présentation du document d'urbanisme mis en compatibilité et lui sera annexée.

Elle aborde deux grands sujets :

- La présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et présentation des caractéristiques sur la commune).
- Les incidences du projet sur le PLU et les modalités de mise en compatibilité du PLU nécessaires pour permettre la réalisation du projet.



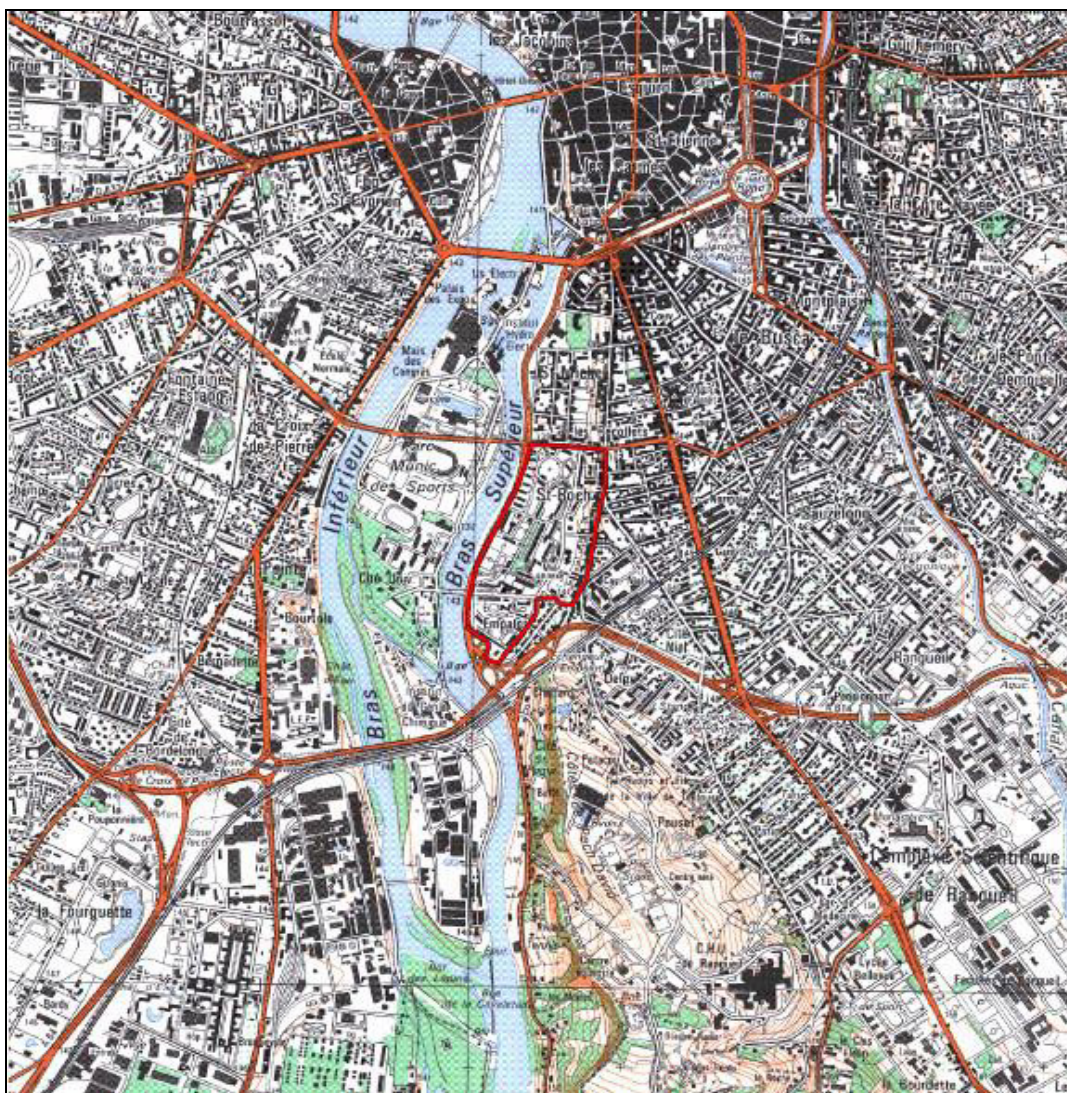
## B – LE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN D'EMPALOT

### 1. Éléments de contexte

#### Localisation :

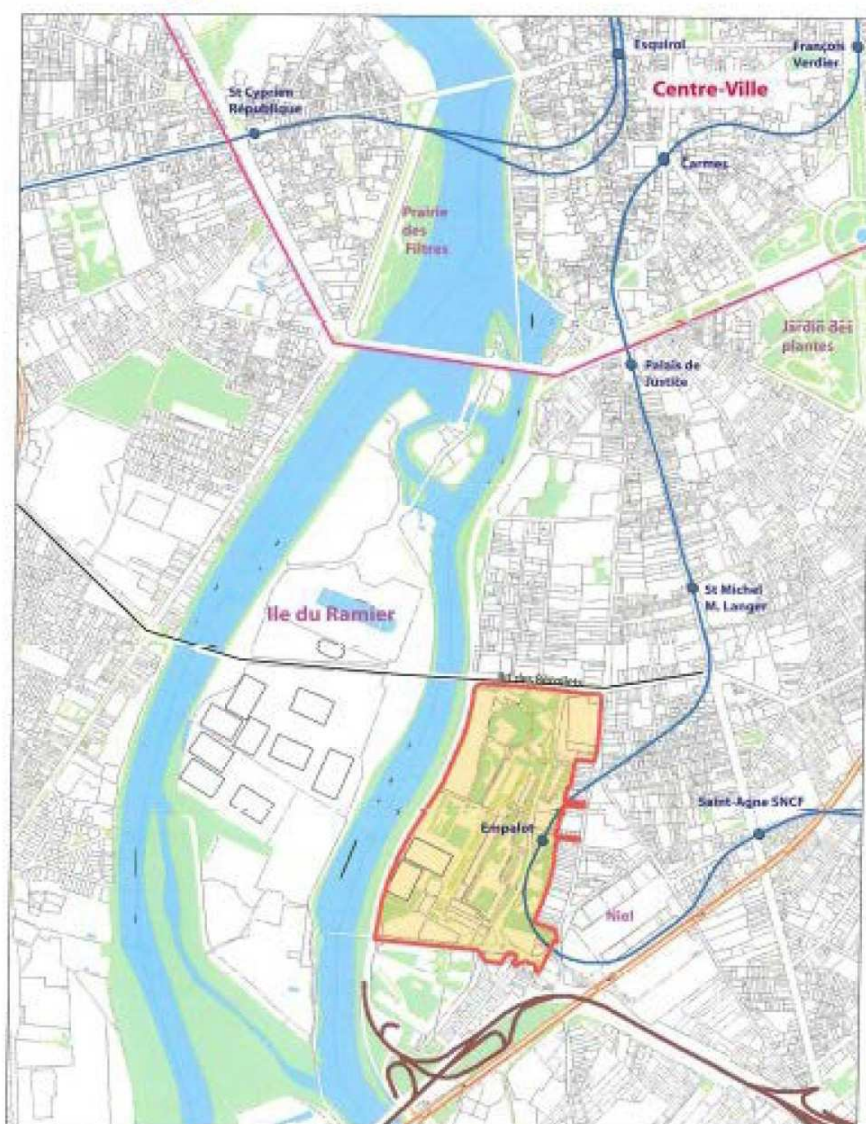
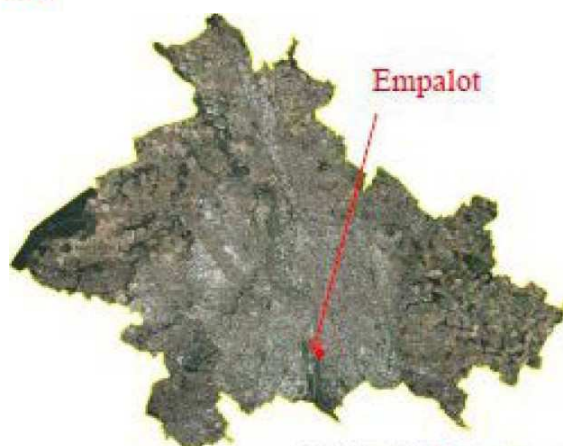
Empalot est un quartier de Toulouse bordé par le boulevard des Récollets au Nord, la Garonne à l'Ouest, la rocade au Sud, et le faubourg à l'Est (Niel, St Agne). Quartier populaire proche du centre-ville, il a été construit à la faveur de l'endiguement de la Garonne, et dispose aujourd'hui de nombreux atouts : espaces verts nombreux, grands équipements sportifs à proximité (piscine Nakache, Stadium), voisinage de grands projets urbains à venir (ZAC Niel, Axe Garonne), connexion au métro et proximité du centre-ville...

Le quartier Empalot est intégré à la ville centre de Toulouse, situé intra rocade à proximité de la Garonne. Limité au Nord par le boulevard des Récollets, à l'Ouest par la Garonne et au Sud par la rocade, ce quartier ne rencontre un tissu traditionnel que sur sa frange Est (quartier Saint-Agne) principalement composé d'un tissu de faubourg.



*Le quartier d'Empalot dans la ville*





*Périmètre de la ZAC Empalot-Garonne – Cadastre 2013*

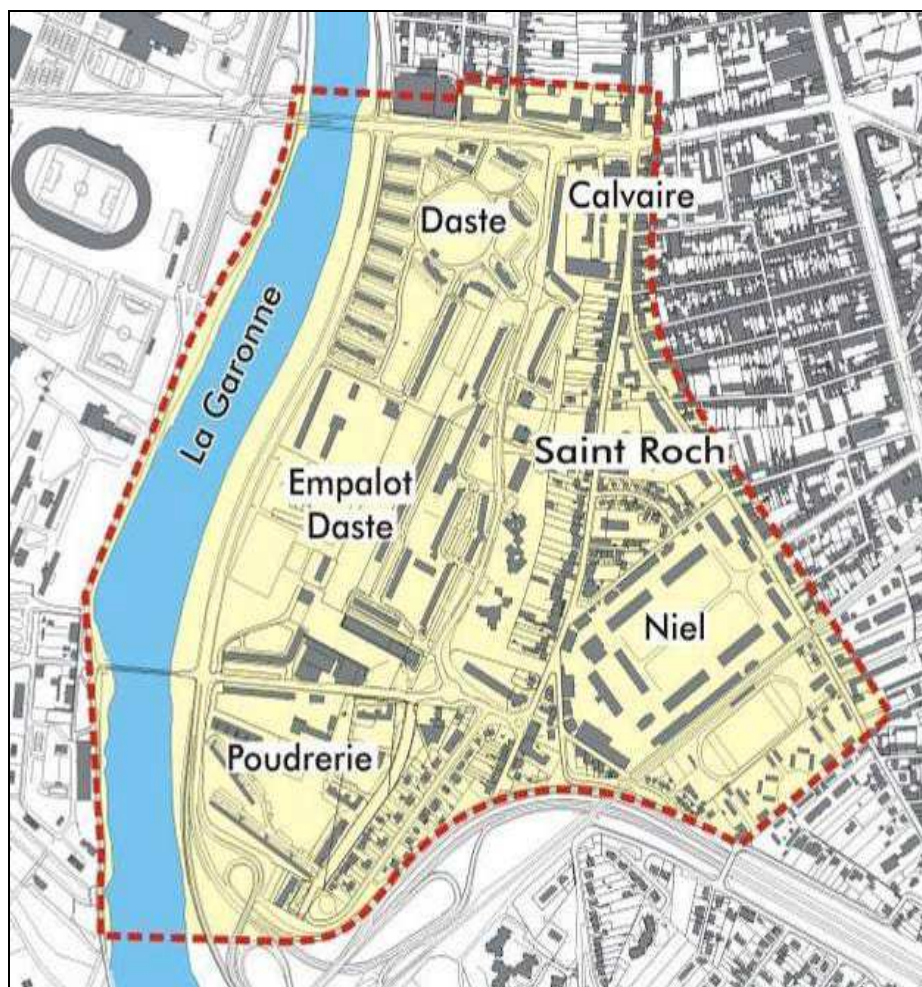
Empalot a été classé Zone Urbaine Sensible (ZUS) suite à l'explosion de l'usine AZF. Aujourd'hui, le quartier compte 5 685 habitants (source : INSEE 2006) et la ZUS couvre une superficie de 41 hectares. Sa forme de grand ensemble composé de logements en immeubles collectifs révèle toutefois quelques dysfonctionnements, notamment une rupture d'échelle totale avec le tissu urbain environnant, une partie du parc bâti aujourd'hui obsolète au regard des critères de confort et de performance énergétique, et une place commerciale en déclin.

Empalot compte 4 secteurs :

- Au Nord, Daste autour de son jardin rond
- Au Nord-Est, le Calvaire qui jouxte le quartier Saint-Michel
- Au centre, le cœur d'Empalot, avec les grandes barres de logements le long de l'avenue Jean Moulin où se trouvent la majorité des équipements publics et des commerces
- Au Sud, la Poudrerie, autour de la place des Cormorans.

Le quartier EMPALOT, territoire de la commune de Toulouse, est un quartier en cours de rénovation urbaine s'inscrit dans le cadre du Grand Projet de Ville et d'une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

Pour mener à bien ce projet, Toulouse Métropole a opté pour la procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) adoptée en 2012, sur la base du bilan de la concertation préalable conduite auprès des habitants à partir de 2008.



*Périmètre du concours d'urbanisme de 2009*

## **2. Les grandes étapes du projet urbain**

En 2008, la Ville a choisi de recueillir les avis des habitants au sein d'ateliers urbains sur les thèmes « ouvrir Empalot sur la ville », « se loger à Empalot », et « vivre à Empalot ».

Les travaux et débats menés pendant près de 2 mois ont fait émerger des demandes précises de la part des habitants. Ce dialogue citoyen a servi de base pour constituer le cadre du concours d'urbanisme lancé en 2009. En effet, afin de redonner au quartier toute son attractivité, la Ville et le Grand Toulouse ont lancé un concours d'urbanisme dans le cadre du Grand Projet de Ville en 2009.

Ce travail a permis d'aboutir à :

- la définition d'un schéma directeur à horizon 2025
- la mise en œuvre opérationnelle du programme via la procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

En 2011, Toulouse Métropole a décidé de procéder à la concertation préalable à la création de la ZAC. La concertation s'est déroulée du 17 mars 2011 au 17 juillet 2011.

En 2012, Toulouse Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable, a reconnu d'intérêt communautaire le projet et a décidé de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Empalot-Garonne ».

Et cette même année a confié à la Société d'Economie Mixte (SEM) OPPIDEA la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne. Le traité de concession a été signé pour une durée de 15 ans soit jusqu'en 2027.

En 2013, Toulouse Métropole a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC « Empalot- Garonne » ainsi que le programme des équipements publics et le programme global des constructions de la ZAC.

## **3. Les objectifs et les enjeux du projet urbain**

Les objectifs du projet d'aménagement de la ZAC justifiant son caractère d'intérêt général sont de :

- permettre la restructuration et la reconstruction des équipements publics,
- engager la rénovation urbaine en créant un nouveau cœur de quartier mixant commerces, services et habitat
- renforcer les liaisons entre Empalot et les quartiers environnants, améliorer la qualité des logements et les conditions de vie des habitants par la réhabilitation des logements et des parties communes, ainsi que l'aménagement des pieds d'immeubles,
- construire de nouveaux logements variés et attractifs, tout en programmant la démolition progressive des bâtiments nécessaires à la composition urbaine et aux équilibres recherchés par le projet urbain.



Les 5 grands principes du projet sont les suivants :

**1 – Un nouveau cœur de quartier**

Objectif : Aménager un cœur de quartier mixant commerces, habitat et services en vis-à-vis du parvis des équipements publics existants.

**2 – Empalot mieux relié aux quartiers environnants**

Objectif : Favoriser, au sein du quartier, les accès et la circulation d'Est en Ouest et du Nord au Sud, et mieux relier Empalot aux faubourgs adjacents (Saint-Agne / Saint-Michel), à la future plaine de sports et de loisirs de l'île du Ramier comme au nouveau quartier Niel.

**3 – De nouveaux logements, variés et attractifs**

Objectif : Renouveler l'offre immobilière pour satisfaire divers publics et répondre à leurs attentes

**4 – Des équipements publics refaits à neuf**

Objectif : Renforcer le service public de proximité, améliorer les conditions d'accueil des usagers et favoriser les liens avec les quartiers voisins en renouvelant les équipements.

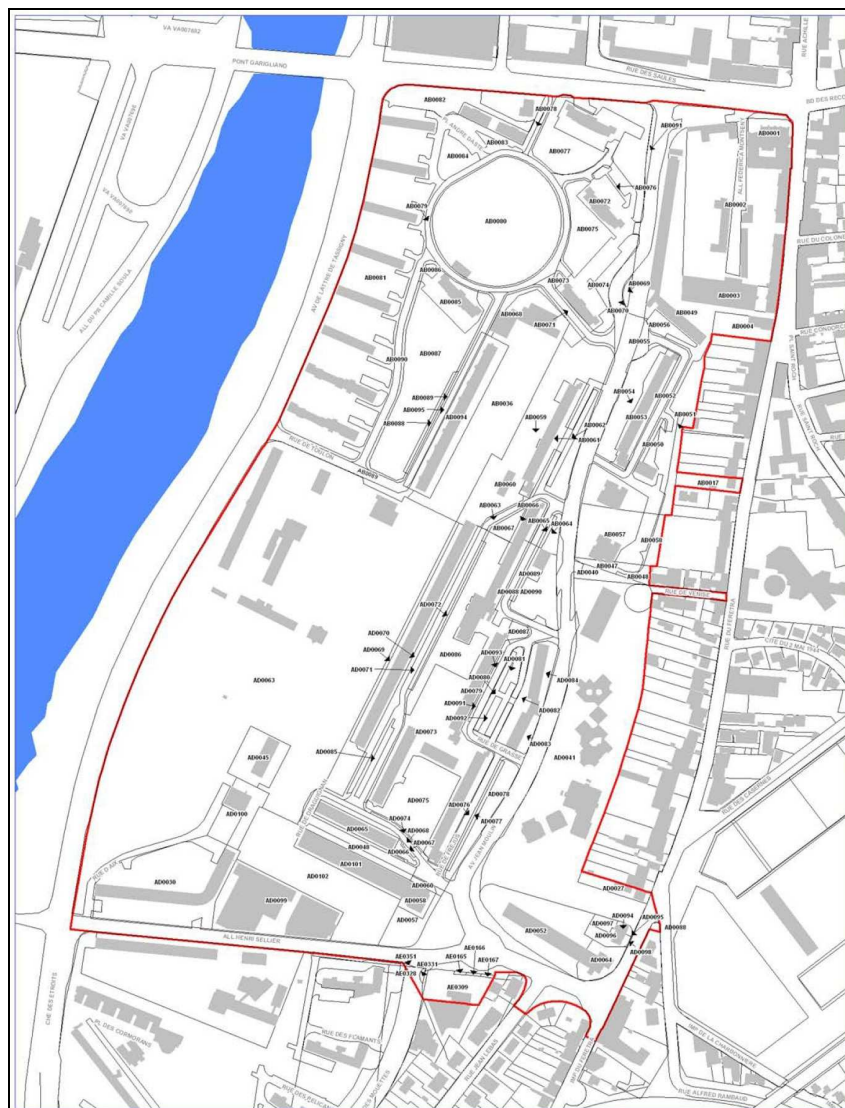
**5 – Un habitat existant rénové**

Objectif : Rénover les logements et parties communes, réaménager les espaces publics et les pieds d'immeuble pour améliorer les conditions d'habitat et le cadre de vie.

#### **4. Le programme du projet urbain**

Le projet a pour objectif le renouvellement urbain d'un espace constitué de grands ensembles par la démolition progressive de près de 1200 logements et la reconstruction progressive d'environ 1800 logements neufs, soit un solde positif de + 600 logements.

En 2013, Toulouse Métropole a décidé, en application des articles R311-7 et R311-8 du Code de l'Urbanisme, d'approuver le programme des équipements publics et le dossier de réalisation de la ZAC Empalot-Garonne sur la base d'un programme global des constructions de 144 447 m<sup>2</sup> de surface de plancher.



ZAC EMPALOT GARONNE — PERIMETRE APPROUVE — DOSSIER DE CREATION

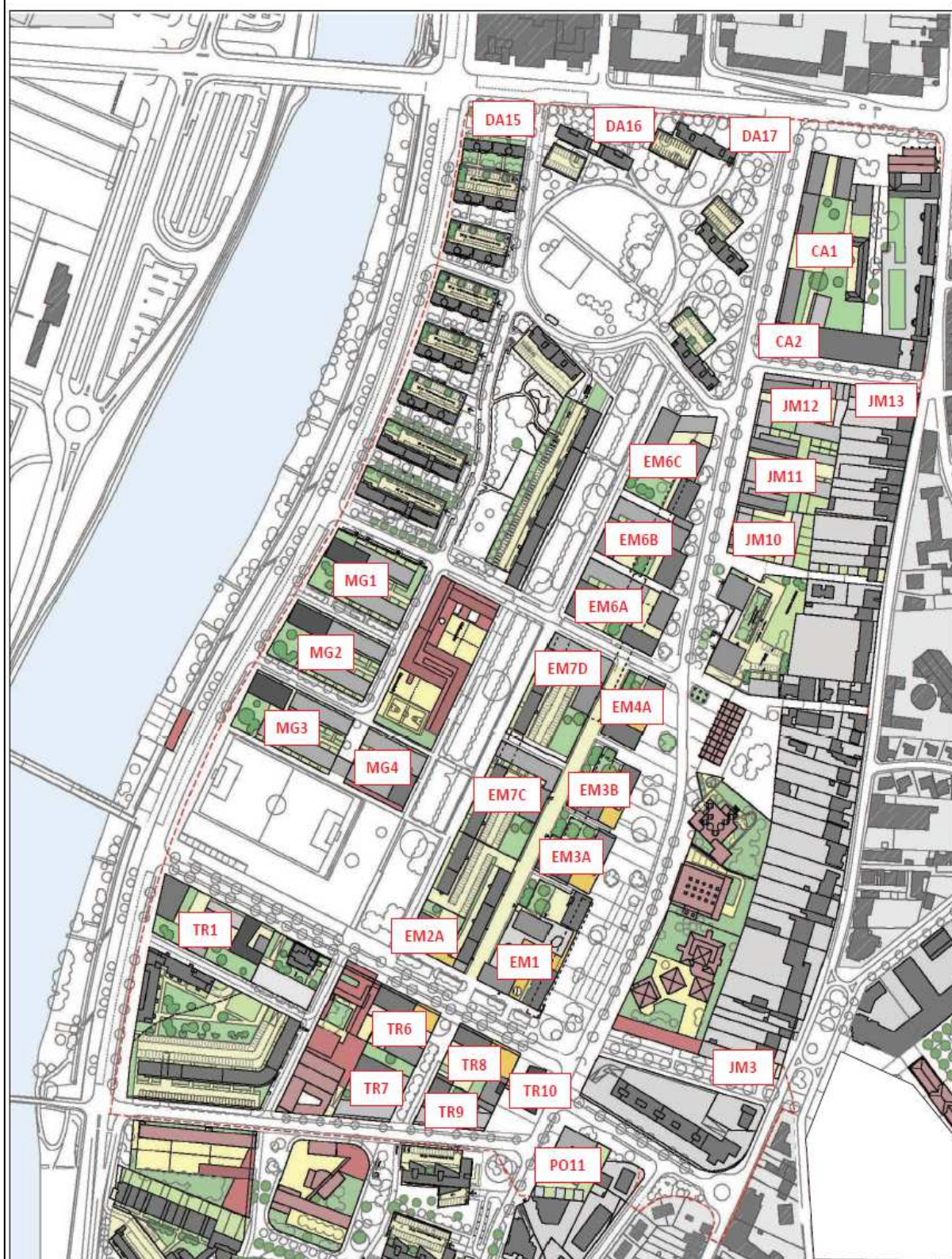
Le programme global des constructions de la ZAC Empalot-Garonne prévoit la réalisation d'environ 144 447 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP) répartis de la manière suivante :

- 130 310 m<sup>2</sup> de SP dédiés à de l'habitat (environ 1 800 logements) répondant aux critères de mixité sociale en proposant différents types de logements, dans des îlots mixtes.
- 6 937 m<sup>2</sup> de SP dédiés à des activités de commerces/services, notamment la reconstruction et la relocalisation du centre commercial du quartier.
- 7 200 m<sup>2</sup> de SP dédiés à la construction d'équipements d'intérêt collectif de superstructure au titre du programme des équipements publics.

Pour permettre la viabilisation des futurs îlots de constructions et l'aménagement de nouveaux espaces publics, il faudra procéder à la démolition de bâtiments dont ceux du centre commercial actuel.



**Programme Global des Constructions - plan des ilots cessibles**



Le dossier de réalisation de la ZAC Empalot-Garonne approuvé par le conseil métropolitain du 7 novembre 2013 présente le programme des Equipements Publics ainsi qu'un plan des périmètres des opérations.

Ce programme est la traduction opérationnelle du projet de renouvellement urbain d'Empalot défini en 2011 après concertation.

**Programme des Equipements Publics**

INFRASTRUCTURES ESPACES PUBLICS	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE
Voiries secondaires et tertiaires, places et parvis	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Assainissement E.U.	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Assainissement E.P.	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Ouvrages hydrauliques	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Adduction Eau Potable	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Alimentation électrique	Aménageur	ZAC	ERDF
GAZ	Aménageur	ZAC	GRDF
Télécommunications	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Colonnes enterrées	Aménageur	ZAC	Toulouse Métropole
Espaces verts (Rond Daste, Mail, Prairie et pôle de loisirs...)	Aménageur	ZAC + Ville de toulouse (1 958 850 €)	Ville de Toulouse

SUPERSTRUCTURES	MAITRE D'OUVRAGE	FINANCEMENT	GESTIONNAIRE
JM6 - Centre Social	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse
TR5 - Equipement de quartier	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse
MG5 - Groupe Scolaire	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse	Ville de Toulouse



Pour mettre en œuvre l'ensemble du programme et les opérations qui en découlent, la procédure de ZAC a conduit à définir des phasages d'aménagements et d'opérations.

Le phasage du projet s'articule selon les principes suivants :

- au centre, à court terme le cœur de quartier (renouvellement urbain de l'îlot Empalot avec la création d'un nouveau centre commercial et de sa place, la liaison Garonne),
- et à moyen terme le front de Garonne (aménagement d'une grande prairie et îlots de reconstruction en bord de Garonne)
- au nord, à court terme, la résidentialisation de l'immeuble Toulon et la valorisation des espaces extérieurs définis comme publics dans le cadre du plan directeur
- au sud, à court terme l'équipement de quartier (comprenant salle polyvalente, Point Information Mairie et locaux de la MJC), et à moyen terme, la reconstruction de l'îlot du centre commercial actuel et de l'îlot au sud de la prairie
- à l'est, à moyen terme, le renouvellement urbain du secteur Calvaire et le retraitement de la rue Jean Moulin



Entre 2009, définition du plan directeur, et 2013 définition des programmes de la ZAC Empalot-Garonne, le plan directeur a été mis à jour notamment sur le programme des démolitions de bâtiments qui conduit à modifier le PLU de la commune de Toulouse.

La Mise en compatibilité du PLU permet ainsi des règles d'urbanisme « compatibles » avec le projet urbain consolidé et retranscrit en 2013.

*Cf. Plan directeur du projet de renouvellement urbain d'Empalot (page suivante)*

*En rouge : les équipements publics*

*En jaune : les rez-de-chaussée dédiés à de l'activité économiques (commerces, services)*

*En gris clair : bâti de logements*

*En gris foncé : bâti de logements les plus élevés*







## C – ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU

### 1. Le projet dans le PLU opposable

Le PLU opposable de la ville de Toulouse a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2013, mis à jour par arrêté du Président de Toulouse Métropole du 4 novembre 2013, du 15 mars 2016 et par arrêté du Préfet du 26 janvier 2015, et mis en compatibilité par arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 13 Octobre 2015 dans le cadre de la ZAC de Montaudran.

Pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain d'Empalot, tel que présenté précédemment, le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, nécessite de faire l'objet d'une mise en compatibilité dans le cadre de la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

En effet, la liste des Servitudes d'Equipements Publics sera modifiée pour permettre l'aménagement des espaces publics en cohérence avec le plan directeur et le foncier. Le projet d'espaces publics se dessine et s'affine avec par exemple le dessin des profils (largeur) des futures voies ou les implantations des nouvelles voies de dessertes au cœur des futurs îlots.

Les précisions du projet d'espaces publics conduisent également à modifier les Espaces Boisés Classés (EBC) pour décliner les nouveaux espaces réaménagés comme le Mail ou le parc de Daste en Espaces Verts Protégés. En effet, l'EBC et sa réglementation, ne sont pas compatibles avec ces aménagements (nouveau revêtement de sol, éclaircissement des plantations et alignements d'arbres, nouveaux cheminements piétons, autres usages).

Mais surtout, le programme global des constructions et les plans sectoriels détaillés du projet urbain a été précisé et nécessite de ce fait d'ajuster et de clarifier les règles liées aux « espaces constructibles A » inscrits au Document Graphique du Règlement. Ces évolutions sont rendues nécessaires pour assurer la cohérence réglementaire entre les îlots constructibles, mais aussi entre les différentes opérations de constructions au sein d'un même îlot.

Concomitamment, Le PLU de la commune de Toulouse fait l'objet d'autres procédures :

- mise en compatibilité dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet d'Aménagement Ferroviaire au Nord de Toulouse (AFNT),
- modification du PLU de la commune de Toulouse lancée par arrêté du 16 avril 2015

### 2. Le projet au regard du rapport de présentation

Le projet urbain et sa mise en œuvre, *via* notamment la procédure de mise en compatibilité du PLU, conduit à des compléments/ajustements de certaines pièces constitutives du rapport de présentation.

Les données du chapitre de l'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'Environnement (Pièce 1C) seront modifiées et complétées selon les impacts sur l'environnement des modifications présentées dans la mise en compatibilité du PLU.

Les parties descriptives du projet de renouvellement urbain d'Empalot ainsi que les dispositions réglementaires liées au projet de renouvellement urbain seront actualisées en cohérence avec le projet, objet de la procédure de mise en compatibilité du PLU (Pièce 1D2 du rapport de présentation du PLU).



Il est précisé que le projet de mise en compatibilité du PLU et les modifications apportées dans le cadre de cette procédure nécessaire au projet urbain fait l'objet d'une analyse des impacts du projet sur l'environnement.

Dans le présent dossier, ces éléments sont mentionnés dans la pièce dénommée « évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse », en annexe 1.

### **3. Le projet au regard des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)**

Le projet de renouvellement urbain d'Empalot, tel que présenté, a été fondé sur les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement du PADD du PLU à l'échelle de la commune de Toulouse :

- **Toulouse accueillante** : offrir des logements aux toulousains et aux nouveaux arrivants, production de logements diversifiés
- **Toulouse responsable** : l'intensification de certains quartiers, la poursuite ou l'engagement de renouvellement des quartiers dont les territoires du Grand Projet de Ville
- **Toulouse valorisée** : renforcer la qualité de l'espace public et garantir un cadre bâti de qualité

**Le projet urbain est compatible avec le PADD du PLU de Toulouse.** Les modifications nécessaires à la mise en œuvre du projet ne porte pas atteinte à l'économie générale de ce dernier. Le projet est donc sans incidence sur le PADD du PLU.

### **4. Analyse des pièces réglementaires du PLU**

Le secteur de projet (périmètre de la ZAC) est concerné par les dispositions réglementaires suivantes :

- dispositions générales et dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire de la commune de Toulouse (pièce 4A du PLU),
- dispositions spécifiques liées à la zone UI14 et UI14c, propres au projet urbain d'Empalot (pièce 4A du PLU),
- dispositions particulières inscrites au Document graphique du Règlement (pièces 4B1 et 4B2 du PLU)
- la liste des Emplacements Réservés, Servitudes pour Équipement Public (pièce 4C)
- la liste des Espaces verts Protégés (pièce 4E).

*En rouge, sont mentionnées les pièces concernées par la procédure de mise en compatibilité.*

Dans le cadre de la présente procédure, seules les dispositions inscrites au Document Graphiques du Règlement seront modifiées. Les dispositions spécifiques applicables sur le secteur Empalot (zones UI14 et UI14c) demeurent identiques (pièce 4A inchangée).

**Le projet de la ZAC Empalot nécessite la modification des pièces du PLU de Toulouse suivantes :**

**- le rapport de présentation:**

Pièce 1C - Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement : Cette pièce, qui fait partie de l'évaluation environnementale du PLU, est modifiée et complétée en fonction des impacts des modifications présentées dans ce dossier de mise en compatibilité,

Pièce 1D2 - Explication des choix retenus pour établir les zones, le règlement, les OAP et les changements apportés : La présentation du projet ainsi que les changements apportés sur Empalot seront complétés,

**- les pièces réglementaires listées ci-après :**

Pièce 4B1 - Plan au 1/15000 : Ajouts des évolutions réglementaires liées à la présente mise en compatibilité du PLU,

Pièce 4B2 - Cahier au 1/2500 : Ajouts des évolutions réglementaires liées à la présente mise en compatibilité du PLU,

Pièce 4C - Liste des Emplacements Réserves et des Servitudes (ER) pour Equipements Publics (SEP) : Sont intégrées les modifications créations et suppressions de SEP.

Pièce 4E - Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) : Sont ajoutés les EVP créés.

Aucune modification des pièces annexes du PLU de la commune de Toulouse n'est nécessaire dans le cadre de la présente mise en comptabilité.

L'évaluation environnementale de la mise en œuvre de la mise en compatibilité (annexe 1) conclut à l'absence d'incidences notables sur le milieu naturel et sur le site Natura 2000.

**La procédure de Mise en Compatibilité du PLU** propose une modification ou des compléments des pièces suivantes du PLU (mentionnées en rouge dans le bordereau de pièces en suivant).

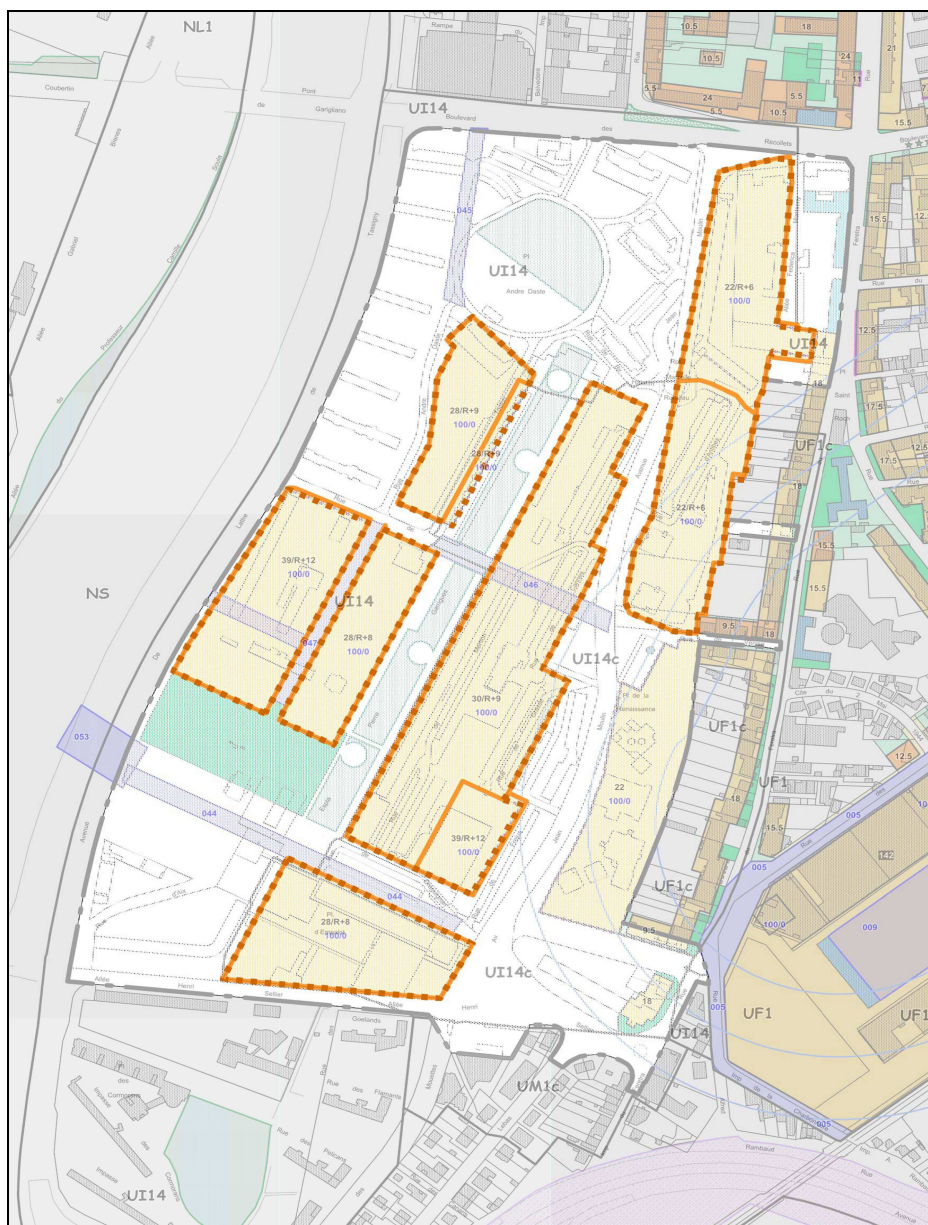
**PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOULOUSE METROPOLE,**
**COMMUNE DE TOULOUSE**
**Procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU**
**Bordereau des pièces (\*)**

0 – Documents relatifs à la procédure	5 - Annexes
/	
1 – Rapport de Présentation	
1A – Diagnostic 1B – Etat initial de l'Environnement <b>1C – Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement</b> <b>1D – Explication des choix retenus ...</b> 1D1 – pour établir le PADD <b>1D2 – pour établir les Zones, le Règlement, les OAP et les changements apportés</b> 1E - Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 1F – Résumé non technique	<b>5A - Servitudes d'Utilités Publiques (SUP)</b> <b>5A1 - Liste des SUP</b> <b>5A2 - Plan des SUP au 1/15000°</b> <b>5A3 - Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN)</b> 5A3a - Inondation (PPRNi) 5A3b - Sécheresse (PPRNS) 5A3c - Mouvements de Terrain (PPRNT) <b>5A4 - Plans de Préventions des Risques Technologiques (PPRT)</b> - sans objet <b>5A5 - Plans d'Exposition au Bruit (PEB)</b> 5A5a – PEB Toulouse-Blagnac 5A5b – PEB Toulouse-Francazal 5A5c – PEB Toulouse-Lasbordes <b>5A6 - Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits</b> 5A6a - Liste 5A6b - Plan <b>5B - Annexes sanitaires</b> <b>5B1 - Réseau d'assainissement</b> 5B1a - Notice « Eaux Usées et Eaux Pluviales » 5B1b - Plan - « Eaux Usées » 5B1c - Plan - « Assainissement Non Collectif » 5B1d - Plan - « Eaux Pluviales » 5B1e - Notice et plan - « Eaux potables » <b>5B2 - Notice sur l'élimination des déchets</b>
2 – Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)	
2A – PADD communautaire 2B – PADD communal	<b>5C - Graphiques d'information</b> - ZAC, PAE - DPU et DPUR - DPC (Droit de Préemption Commercial) - <b>Périmètre de sursis à statuer</b>
3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	<b>5D - Périmètres liés à l'environnement</b> <b>5D1 - Bruit des infrastructures de transport</b> <b>5D2 - Publicité</b>
3A – OAP thématiques 3B – OAP de type aménagement	<b>5E - Autres annexes</b> <b>5E1 - Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues</b> <b>5E2 - Zones à l'intérieur desquelles s'applique le Permis de Démolir</b> <b>5E3 – Zones d'archéologie préventive</b> <b>5E4 - Secteurs d'application de la taxe d'aménagement et de la taxe d'aménagement majorée</b>
4 – Pièces réglementaires	
4A – Règlement <b>4B – Document Graphique du Règlement (DGR)</b> <b>4B1 – Plan Zonage au 1/15000°</b> <b>4B2 – Cahier au 1/2500°</b> 4B3 – Plan au 1/15000e : Zones d'Influence TCSP et des territoires de diversité sociale <b>4C – Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics</b> <b>4D – Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP)</b> <b>4E – Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)</b>	(*) A ces parties du sommaire, seuls sont listés en rouge les documents mis à jour et/ou créés dans le cadre de cette procédure

## D – MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE

### 1. Modifications des dispositions particulières du Document Graphique du Règlement relatives aux « espaces constructibles A » et à la hauteur sur voie

La mise en compatibilité porte sur les dispositions particulières relatives aux « espaces constructibles A » (aplats jaunes) ainsi qu'aux hauteurs sur voies (pointillés bistres), telles qu'identifiées sur l'extrait du Document Graphique du Règlement ci-dessous.



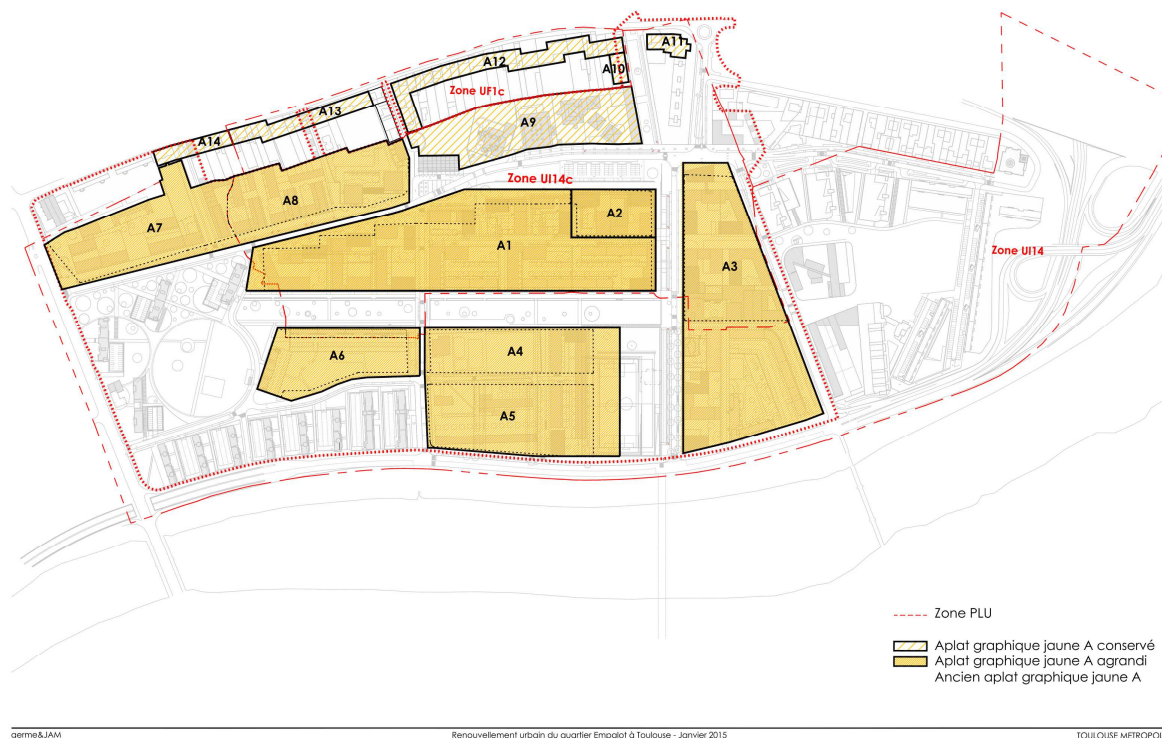
PLU DE TOULOUSE OPPOSABLE : « espaces constructibles A » en jaune

La mise en œuvre du projet urbain et la définition du plan directeur sur des secteurs, comme le nouveau cœur de quartier d'Empalot, démontrent la nécessité de « penser et concevoir » ces secteurs de manière homogène en terme de hauteurs et d'alignements des futures constructions.



Les limites des espaces constructibles A actuels sont quant à eux très découpés et très détournés, sans véritablement mise en cohérence avec le futur projet d'espaces publics. Ces aplats ne traitent pas l'interface entre les constructions et les futurs espaces publics (place commerciale, voies prolongés ou nouvelles voies/venelles piétonnes).

EMPALOT - Mise en compatibilité du PLU - Agrandissement des aplats graphiques jaune A



*Cartographie de repérage des « espaces constructibles A » numérotés*

Plus précisément, les « espaces constructibles A » existants sont modifiés sur les secteurs suivants :

- cœur de quartier : au droit de la rue Jean Moulin jusqu'à la rue Henri Sellier (A1 et A2)

Ce secteur de projet est actuellement régi par 3 des dispositions réglementaires distinctes :

- en partie Est : les dispositions communes et les dispositions spécifiques liées à la zone UI14c,
- en partie Ouest : les dispositions communes et les dispositions spécifiques liées à la zone UI14c, ainsi que les dispositions mentionnées au Document Graphique du Règlement qui leur sont différentes (mentions dérogatoires liées aux « espaces constructibles » A1 et A2).



*Illustrations du projet Cœur de quartier et nouveau pôle commercial (Germe&JAM)*



*Illustrations du projet Cœur de quartier et nouveau pôle commercial (Germe&JAM)*

Le programme a été ajusté sur ce secteur *via* la déclinaison du projet urbain sur le secteur « Cœur de quartier » et la politique patrimoniale du bailleur social, notamment sur le bâtiment n°23 Grasse.

En l'état, les règles de la zone UI14c ne permettent pas d'engager la réalisation des constructions de la 2<sup>ème</sup> phase du pôle commercial au cœur de quartier, qui doit s'inscrire dans la continuité de la 1<sup>ère</sup> construction livrée en 2017. En effet, ces opérations de constructions sont situées à cheval sur ces deux secteurs dont les réglementations diffèrent. Il apparaît nécessaire que la réglementation applicable sur ce secteur soit uniformisée afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle des orientations déclinées dans le projet urbain.

Ainsi, il est proposé de modifier dispositions particulières existantes et relatives aux espaces constructibles A et aux hauteurs sur voies de la manière suivante :

- **Aplat A1 : Agrandissement de l'espace constructible A1 ainsi que du pointillé bistre relatif à la hauteur sur voie qui lui est lié.**

L'agrandissement porte sur 6 758 m<sup>2</sup> et s'étend désormais au droit de l'avenue Jean Moulin et de la future place commerciale (aplat A2, cf. ci-après) pour permettre une continuité et une homogénéité des dispositions réglementaires applicables à chaque lot constructible sur ce secteur.

Les mentions dérogatoires aux règles applicables sur ce dernier (dispositions communes et spécifiques), portées au Document Graphique du Règlement en vigueur, restent inchangées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, à savoir une hauteur maximale autorisée de 30m avec un bâti à R+9, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre.

- **Aplat A2 : Suppression de l'espace constructible A2 au profit de l'agrandissement de l'espace constructible A1.**

Cette modification est proposée pour avoir une cohérence quant à la réglementation applicable à l'échelle du nouveau cœur de quartier et ainsi ne pas différencier les lots et les projets de constructions au sein d'un même secteur de projet. Ceci n'empêche pas pour autant la diversité des projets, des formes urbaines, des densités et des hauteurs.

Ainsi, les mentions dérogatoires renseignées aux Document Graphique du Règlement sur l'aplat graphique A1 ne sont pas conservées (39m de hauteur autorisée avec un bâti à R+12, coefficient de 100% d'emprise au sol autorisée et aucune obligation de % en pleine terre) au profit de celles applicables à ce jour à l'ilot A1.

Après la mise en compatibilité du PLU, la règle applicable aux opérations incluses dans le périmètre de cet espace constructible A unique et commun aux îlots A1 et A2 sera la suivante : **30m de hauteur autorisée avec un bâti à R+9, avec un coefficient de 100% d'emprise au sol autorisé et aucune obligation de % en pleine terre.**

SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible <b>A1</b>	31 804	38 562
Espace constructible <b>A2</b>	4 535	5 255
<b>Total des surfaces</b>	<b>36 339</b>	<b>43 817</b>

- **secteur Triangle (A3)**

Ce secteur de projet est actuellement régi par 3 des dispositions réglementaires distinctes :

- en partie Ouest : les dispositions communes et les dispositions spécifiques liées aux zones UI14 et UI14c,
- en partie Est : les dispositions communes et les dispositions spécifiques liées à la zone UI14c, ainsi que les dispositions mentionnées au Document Graphique du Règlement qui leur sont différentes (mentions dérogatoires liées à l'espace constructible A3).



Il est proposé d'agrandir l'espace constructible A3 existant, et les dispositions particulières relatives aux hauteurs sur voies qui lui sont liées, afin d'uniformiser les règles applicables au secteur dénommé « Triangle » et ce en s'étendant jusqu'au boulevard de Lattre de Tassigny (des immeubles existants : immeuble Garonne, résidence Tour d'Aix, immeuble Tassigny et de nouveaux lots constructibles le long de la nouvelle liaison Garonne).

Ce nouveau périmètre permet également de structurer l'axe Est-Ouest *via* la nouvelle liaison Garonne. Une densité suffisante équivalente à celle de l'îlot Cœur de quartier (secteurs A1 et A2) est donc nécessaire.

Les limites sont mises en cohérence avec les emprises des futures voies, voies existantes et carrefour réaménagé. Ainsi les nouvelles constructions pourront s'implanter en alignement des espaces publics existants ou créés, dans la continuité du bâti existant, notamment du nouvel équipement de quartier en cours de construction et du gymnase actuel de la MJC.

Le secteur Triangle est ainsi régi par des règles unifiées et cohérentes déjà applicables en partie Est du secteur soit une hauteur maximale de 28 m en R+8 étages maximum, avec une emprise au sol de 100% sans aucune obligation de réalisation d'espace de pleine terre.

SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible <b>A3</b>	13 923	33 444

- **secteur Garonne (A4 et A5)**

Le secteur Garonne, est actuellement régi par deux espaces constructibles A distincts (aplats graphiques A4 et A5), dont les dispositions dérogatoires respectivement inscrites au Document Graphique du Règlement sont :

- A4 : Hauteur maximale autorisée de 28m avec un bâti à R+8, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre,
- A5 : Hauteur maximale autorisée de 39m avec un bâti à R+12, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre.

Dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU, il est proposé d'inscrire au Document Graphique du Règlement un « espace constructible A » unique et commun sur l'emprise des actuels aplats A4 et A5, qui ne prédéfinit pas la localisation de la trame viaire et permet la réalisation de l'ensemble des éléments de programme déclinés dans le plan directeur (constructions, nouvelles voiries, nouveau groupe scolaire). Leur localisation précise sera étudiée lors de la définition détaillée de ces programmes.

Pour ce faire, l'espace constructible A5 au PLU en vigueur est étendu à l'aplat A4 (vers la liaison Garonne) pour permettre de développer des programmes de constructions compatibles avec un projet de réhabilitation du groupe scolaire Daste qui doit accueillir à court terme l'école maternelle Jean Moulin (localisée actuellement au Nord du Mail dans des préfabriqués dont la démolition est programmée).

Suite à la mise en compatibilité du PLU, l'espace constructible A4 applicable jusqu'alors sera supprimé au profit de l'extension de l'espace constructible A5. Ainsi, le secteur Garonne sera régi par des règles unifiées et cohérentes (hauteur maximale autorisée de 39m avec un bâti à R+12, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre).



Cette proposition est compatible avec la réalisation à terme des programmes suivants : nouveau groupe scolaire le long du mail, prairie de jeux et nouvelles voiries de desserte interne au secteur Garonne.

SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible <b>A4</b>	8 924	31 203
Espace constructible <b>A5</b>	14 256	
<b>Total des surfaces</b>	<b>23 180</b>	<b>31 203</b>

- **secteur Toulon-Daste (entre le mail et la rue André Daste) (A6)**

Les limites de l'espace constructible A6 sont légèrement étendues en limite de la voie existante André Daste ainsi qu'en partie sud vers la rue de Toulon afin d'avoir un périmètre en cohérence avec le programme des équipements publics de la ZAC qui mentionne la reprise et le prolongement de la rue André Daste.

Les mentions dérogatoires aux règles applicables sur ce dernier (dispositions communes et spécifiques), portées au Document Graphique du Règlement en vigueur, restent inchangées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, à savoir une hauteur maximale autorisée de 28m avec un bâti à R+9, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre.

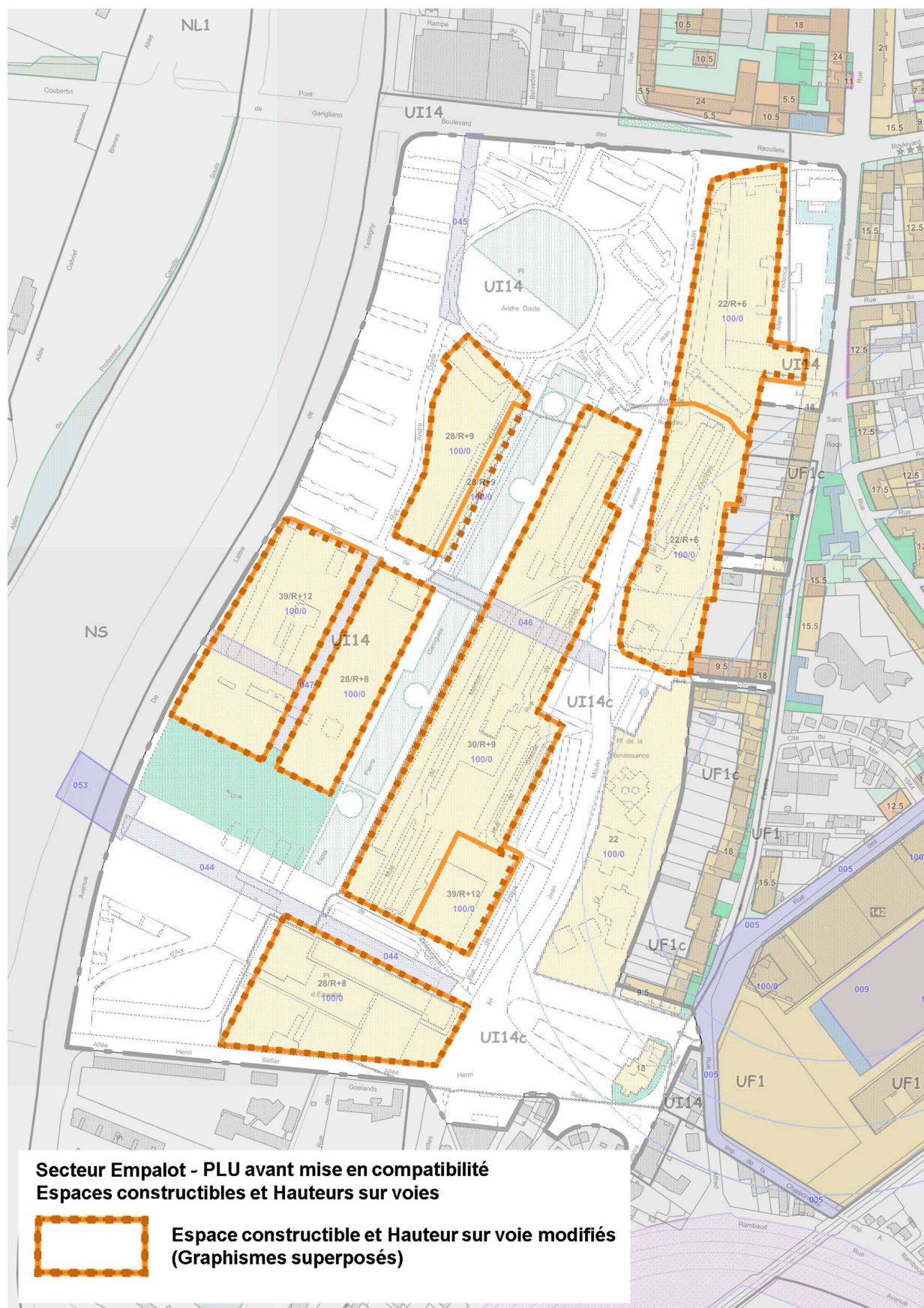
SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible <b>A6</b>	9 253	11 157

- **secteur Calvaire (A7)**

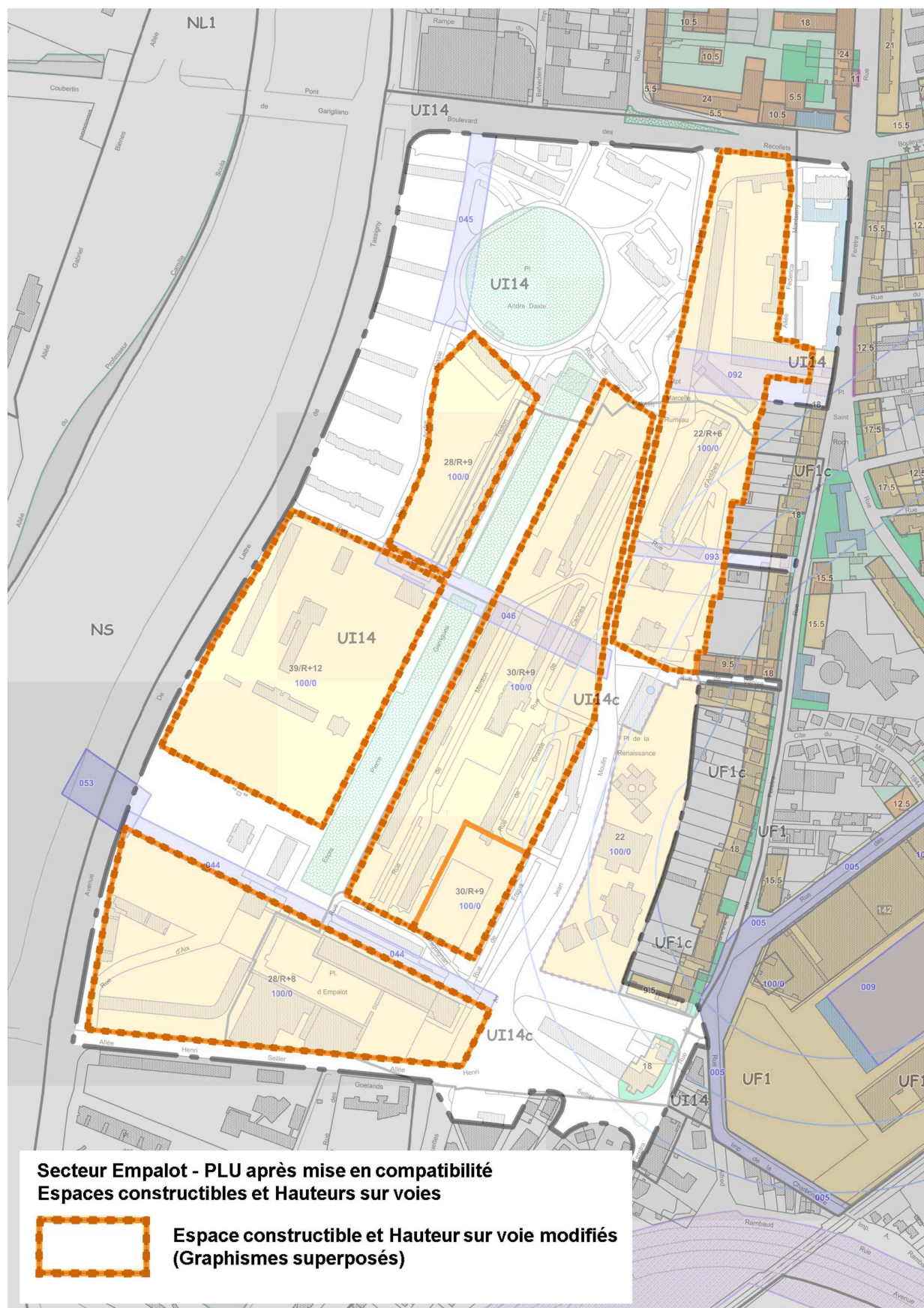
Les limites de l'espace constructible A7 sont légèrement étendues en parties Nord et Ouest en cohérence avec le programme des équipements publics de la ZAC (projet d'espaces publics) qui mentionne un projet de redressement de l'avenue Jean Moulin dans son tronçon Nord, un réaménagement des carrefours existants (rond-point Mariel Rumeau et débouché Jean Moulin sur le boulevard des Récollets).

Les mentions dérogatoires aux règles applicables sur ce dernier (dispositions communes et spécifiques), portées au Document Graphique du Règlement en vigueur, restent inchangées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, à savoir une hauteur maximale autorisée de 22m avec un bâti à R+6, un coefficient d'emprise au sol de 100% et aucune obligation de % en pleine terre.

SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace constructible <b>A7</b>	26 821	31 222







## 2. Suppression des dispositions particulières du Document Graphique du Règlement relatives à l'aplat « espace vert » sur la prairie

La mise en compatibilité du PLU prévoit la suppression de l'aplat "espace vert" localisé sur la prairie au Document Graphique du Règlement. Le projet urbain prévoit l'aménagement d'une prairie de jeux, dont un terrain de football synthétique, le long de la liaison Garonne et du boulevard de Lattre de Tassigny en accompagnement du programme de constructions de logements et du nouvel équipement comme un nouveau groupe scolaire.



Ces éléments du projet urbain ont été retranscrits sous forme de programme qui reste à localiser précisément sur le secteur Garonne.

L'outil réglementaire « espace vert » est défini au lexique du règlement écrit du PLU (pièce A4) comme *une partie ou des parties de l'unité foncière, libres de toute construction en surface comme en sous-sol, constituées par de la terre meuble, engazonnées et plantées et traitées en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.*

Ainsi, l'aplat « espace vert », d'une surface de 9 843 m<sup>2</sup>, n'est pas approprié sur ce secteur du projet urbain d'autant plus qu'il ne permet pas l'aménagement d'un terrain de football synthétique.

Dans le cadre de la présente mise en compatibilité du PLU, il est proposé de supprimer cet espace vert inscrit au Document Graphique du Règlement. De ce fait, la réglementation applicable sur ce

secteur sera celles définies aux dispositions réglementaires spécifiques de la zone UI14 (zone sur le quartier d'Empalot), réglementation qui permettra la réalisation du programme du projet urbain et notamment la réalisation d'un nouveau terrain sportif en synthétique.

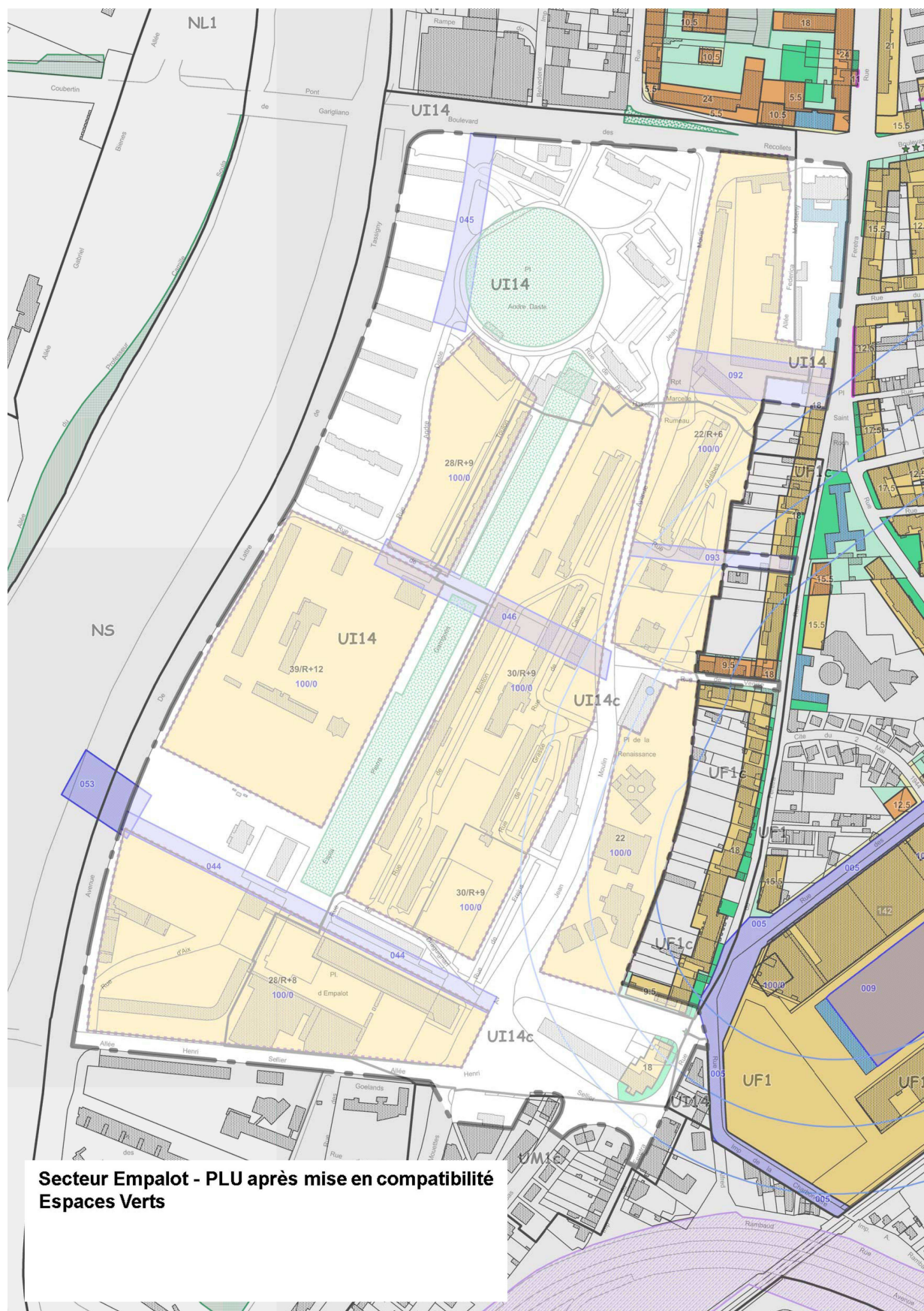
SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
Espace vert	9 843	0





## Espace Vert supprimé





### **3. Modifications relatives aux outils de protection et de mise en valeur de la nature en ville (Espaces Boisés Classés et Espaces Verts Protégés)**

Le projet urbain ambitionne d'ouvrir le quartier sur ses franges et son environnement mais aussi d'améliorer le cadre de vie des habitants. Cela se traduit par un projet d'ensemble de nouveaux espaces publics aménagés ou réaménagés à l'échelle du quartier d'Empalot.

Le programme des espaces publics prévoit l'aménagement :

- d'une nouvelle place commerciale au cœur du quartier, en vis-à-vis du parvis et des équipements actuels,
- du parc Daste,
- et du mail existant,
- de nouveaux équipements publics, liaisons piétonnes et de circulations.

Ces aménagements sont proposés sont envisagés afin de répondre à deux des 5 objectifs du projet urbain, à savoir :

- favoriser au sein du quartier les accès et circulations Est/ouest et Nord/Sud
- améliorer les liens entre le secteur d'Empalot et les faubourgs adjacents (Saint-Agne/Saint Michel), l'île du Ramier (plaine de sports et loisirs) et le nouveau quartier de Niel (Maison des Associations, Maison de la Citoyenneté, jardin public).

Au PLU en vigueur, le mail situé au cœur du projet Empalot ainsi qu'une partie du rond-point Daste sont classés en Espaces Boisés Classés (EBC). Selon l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui régit cet outil, le classement au titre des EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

La révision du PLU de Toulouse, approuvée par délibération du 27 Juin 2013, a introduit un nouvel outil réglementaire dénommé Espace Vert Protégé (EVP) qui permet d'identifier un ensemble végétal existant de qualité sans toutefois interdire les aménagements légers, dès lors qu'ils n'impactent pas son unité générale (protection au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme).

Compte tenu des nombreux usages présents et projetés au sein de ces espaces publics fréquentés et situés au cœur d'un quartier amené à se densifier dans le cadre du projet urbain, il est donc proposé de modifier les outils de protection et de mise en valeur de la nature en ville sur ces secteurs.

#### **3.1 Le déclassement des Espaces Boisés Classés (EBC)**

Afin d'autoriser les aménagements liés à ces espaces verts, supports d'usages et vecteurs de lien social, sont proposés au déclassement les Espaces Boisés Classés :

- le rond André Daste (partie Nord) devant accueillir des usages pour les bouledromes, le réaménagement des espaces extérieurs des immeubles de Daste, la dépose de la voie circulée au pied des logements.
- l'esplanade Pierre Garrigues (mail) pour l'aménagement de cheminements piétons qualitatifs, lisibles, l'aménagement de parvis, de la prairie de jeux et contribuer à l'ouverture du quartier de l'Ouest à l'Est.



Toutefois, le projet prévoit des mesures compensatoires, notamment par :

- l'aménagement paysager de nouveaux espaces,
- une mise en valeur accrue des espaces existants,
- le reclassement en EVP des anciens espaces verts classés au titre des EBC.

SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
EBC Rond Daste Nord	5 372	0
EBC Esplanade Pierre Garrigues (mail nord)	4 327	0
EBC Esplanade Pierre Garrigues (mail sud)	5 273	0
<b>Total des surfaces EBC</b>	<b>14 972</b>	<b>0</b>

### 3.2 La création d'Espaces Verts Protégés (EVP)

Comme énoncé ci-dessus, l'outil Espace Vert Protégé (EVP) définit un ensemble végétal d'intérêt existant sur un ou plusieurs terrains. Plus souple que l'outil EBC, l'EVP assure la protection des espaces verts repérés, généralement plus communs (nature « ordinaire », du quotidien) qu'en EBC, tout en admettant certains aménagements et constructions d'impacts modérés (cheminements piétons, éléments décoratifs, kiosques, ...).

La modification complète des EBC existants en semble cohérente à la fois avec :

- la volonté de préserver le patrimoine arboré existant,
- la nécessité d'intervenir sur le patrimoine arboré pour assurer son développement et sa valorisation,
- l'ambition de proposer un projet impliquant une intervention sur les aménagements des sols cohérente avec la vocation des espaces urbains sur les secteurs concernés.

Le phasage et la bonne marche des opérations d'aménagement nécessitent une utilisation des sols spécifiques. Une prescription en EVP permettrait d'admettre des **certaines** aménagements ou autre utilisation du sol.

Le phasage et la bonne marche des opérations d'aménagement nécessitent une utilisation des sols spécifiques. Ainsi, une prescription en EVP permettrait d'admettre certains aménagements ou une autre utilisation du sol.

Les secteurs suivants sont donc proposés au classement au titre des Espaces Verts Protégés (EVP) :

- le rond Daste : En plus de la partie Nord, qui jusqu'alors était classée au titre des EBC, il est proposé d'inscrire en EVP la partie sud pour un projet d'aménagement cohérent et homogène à l'échelle de l'ensemble du parc de Daste (EVP dénommé Rond Daste « place André Daste »)
- l'esplanade Pierre Garrigues : L'ensemble du mail, anciennement classé en EBC, est reclassé au titre des EVP sous la dénomination suivante « Esplanade Pierre Garrigues, de la rue de Toulon prolongée à la rue Bir Hakeim » en partie Nord, et « Esplanade Pierre Garrigues, de l'équipement de quartier *La Brique Rouge* jusqu'à la rue de Toulon prolongée » en partie Sud.

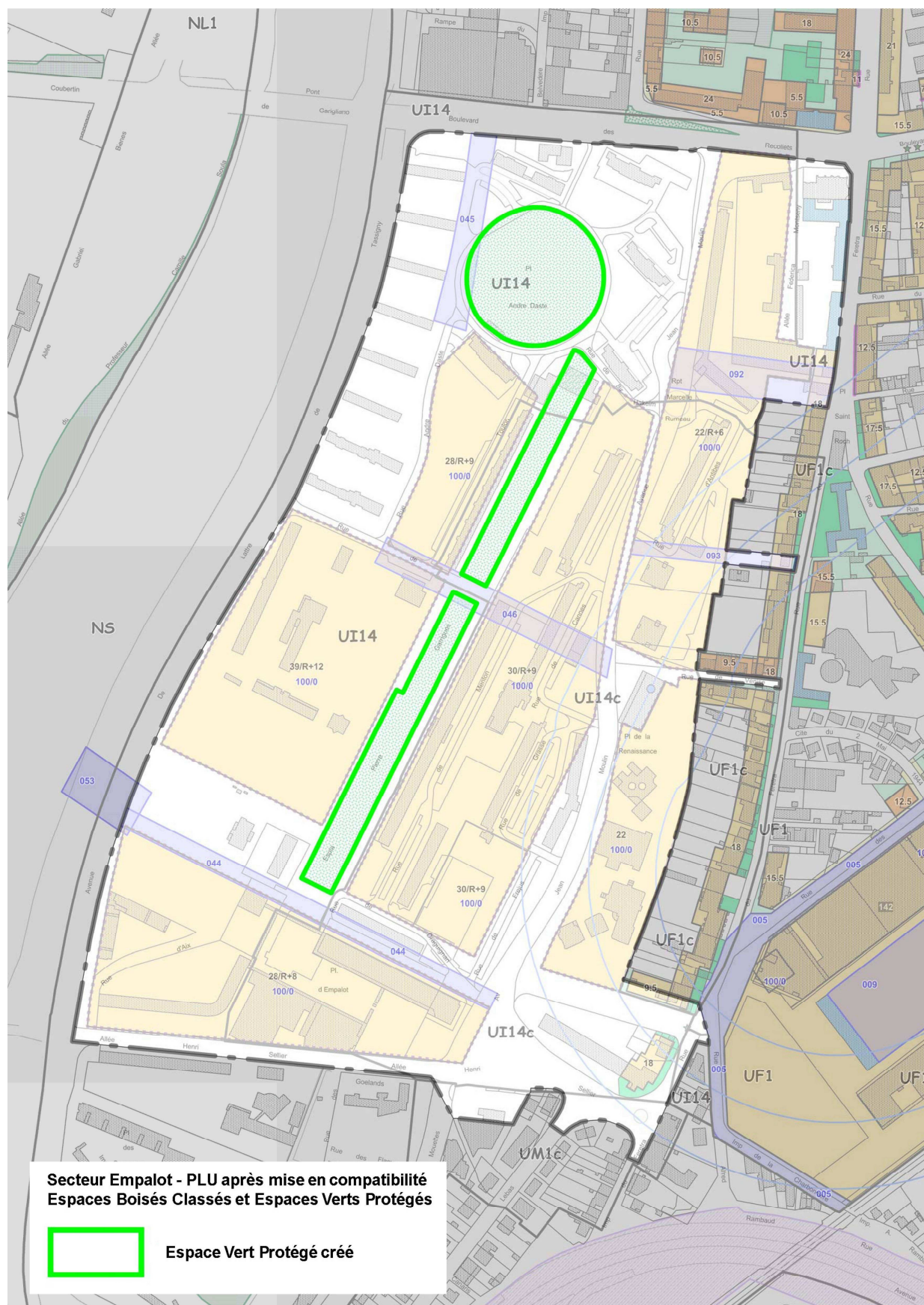
Au final, dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité, l'ensemble des surfaces proposées au déclassement Espaces Boisés Classés (EBC) sont reclassées en Espaces Verts Protégés (EVP), mais certains espaces verts voisins, jusqu'alors non protégés, le deviennent à leur tour. En procédant ainsi, le projet d'aménagement tient compte du patrimoine végétal existant tout en y intégrant de nouveaux usages au service de la valorisation des lieux.

SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
EVP Rond Daste (nord et sud)	0	9 664
EVP Esplanade Pierre Garrigues (mail nord)	0	4 388
EVP Esplanade Pierre Garrigues (mail sud)	0	6 449
<b>Total des surfaces EVP</b>	<b>0</b>	<b>20 501</b>



**Espace Boisé Classé supprimé**





La pièce « 4E – Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) » est modifiée afin d'intégrer les modifications présentées ci-dessus :

### ***Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)***

Planche du RG	Adresse	Surface (en m²)
137	101 Avenue Antoine de Saint-Exupéry	2370
144	11 Impasse du Bachaga Boualam (petit bois de Bagatelle)	7462
144	Rue de la Faourette	26732
147	56 Avenue de l'URSS	1763
147	23 et 27 Rue Desmoulins, 47 Avenue Aristide Briand	678
147	9, 11 et 13 Rue Devic, 4 et 6 Impasse Moulive	1199
147	29 Rue Maran	650
147	42 Rue Maran, 51 et 53 Avenue de l'URSS	1036
147	30 et 32 Rue Devic	220
147	18 Rue Colbert, 38 Rue Georges Sand	1222
147	34 Impasse Moulive	1678
147	33 Rue Aristide Briand, 1 Rue de l'écureuil	240
147	25 Rue Aristide Briand	266
147	3 rue Desarnauts	269

*Extrait de la pièce 4E du PLU de Toulouse AVANT mise en compatibilité*

### ***Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)***

Planche du RG	Adresse	Surface (en m²)
137	101 Avenue Antoine de Saint-Exupéry	2370
144	11 Impasse du Bachaga Boualam (petit bois de Bagatelle)	7462
144	Rue de la Faourette	26732
146	Esplanade Pierre Garrigues, de l'équipement de quartier « la Brique Rouge » jusqu'à la rue de Toulon prolongée	6449
146	Esplanade Pierre Garrigues, de la rue de Toulon prolongée à la rue Bir Hakeim	4388
146	Rond Daste « place André Daste »	9664
147	56 Avenue de l'URSS	1763
147	23 et 27 Rue Desmoulins, 47 Avenue Aristide Briand	678
147	9, 11 et 13 Rue Devic, 4 et 6 Impasse Moulive	1199
147	29 Rue Maran	650
147	42 Rue Maran, 51 et 53 Avenue de l'URSS	1036
147	30 et 32 Rue Devic	220
147	18 Rue Colbert, 38 Rue Georges Sand	1222
147	34 Impasse Moulive	1678
147	33 Rue Aristide Briand, 1 Rue de l'écureuil	240
147	25 Rue Aristide Briand	266
147	3 rue Desarnauts	269

*Extrait de la pièce 4E du PLU de Toulouse APRES mise en compatibilité*

#### 4. Créations, modifications et suppression de Servitudes pour Equipements Publics (SEP)

Le projet urbain prévoit d'organiser la circulation au sein du quartier et de permettre la perméabilité de ce dernier vers les faubourgs environnants par l'aménagement de nouvelles voies de circulations et de nouvelles voies piétonnes orientées Est-Ouest et Nord-Sud.

Ces intentions se traduisent par :

- le prolongement de la liaison Garonne Est-Ouest le long du nouveau cœur de quartier, de la prairie et de la copropriété de la Tour d'Aix,
- le prolongement de la rue de Menton jusqu'à l'avenue Jean Moulin,
- la création de nouvelles liaisons vers le faubourg Férétra,
- la création d'une ouverture du secteur Daste vers le boulevard des Récollets,
- l'organisation d'une desserte interne du secteur Garonne en lien avec le projet de nouvelles constructions et un nouveau groupe scolaire au bord du mail.

##### 4.1 Modifications des Servitudes pour Equipements Publics

Au regard du programme des équipements publics de la ZAC, et plus précisément du projet des espaces publics, les SEP suivantes sont réajustées pour permettre l'aménagement de ces espaces en cohérence avec le plan directeur et la maîtrise du foncier :

- **la SEP n°044 relative à la « nouvelle liaison Garonne »** est prolongée jusqu'au droit de l'avenue Jean Moulin.  
Son prolongement est ainsi en cohérence avec le linéaire proposé par le plan directeur. La SEP est prolongée pour intégrer l'ensemble du linéaire de la nouvelle liaison mais aussi élargie pour permettre l'aménagement de trottoirs, de pistes cyclables et de stationnements pour des événements sur le quartier.
- **la SEP n°045 relative au « prolongement de la rue André Daste »** est élargie pour avoir un profil de voirie « confortable » permettant l'aménagement des accès véhicules des immeubles existants de Daste et l'aménagement de parcours piétons.
- **la SEP n°046 relative au « prolongement de la rue de Toulon »** vers la rue André Daste est élargie et étendue jusqu'à l'intersection avec la rue André Daste.

SURFACES en m <sup>2</sup>	AVANT mise en compatibilité	APRES mise en compatibilité
SEP n° 44	4 480	4 940
SEP n° 45	1 850	3 420
SEP n° 46	2 530	4 660
<b>Total des surfaces en SEP</b>	<b>8 860</b>	<b>13 020</b>



## 4.2 Créations de Servitudes pour Equipements Publics

Deux nouvelles Servitudes pour Équipements Publics sont proposées à la création afin de permettre la mise en œuvre du programme des équipements publics qui prévoit l'ouverture du quartier sur le secteur Férétra par des voies nouvelles et des venelles piétonnes :

- **la SEP n°92 pour la « rue Nouvelle du Calvaire » :**

La création de la rue Nouvelle du Calvaire permet d'ouvrir le secteur Calvaire et plus largement le quartier Empalot sur la frange Est du tissu Férétra vers Niel tel que qu'affiché dans les grandes orientations d'aménagement du schéma directeur. Ce nouvel accès circulé permet de redistribuer les circulations routières entre le quartier d'Empalot et le quartier de Niel en proposant une alternative au carrefour existant Henri Sellier/Jean Moulin.

Afin de traduire cette intention, il est proposé de créer une Servitude pour Equipement Public au bénéfice de Toulouse Métropole d'une surface de 4 441 m<sup>2</sup>.

- **la SEP n°93 pour la « liaison/venelle Férétra » coté 30-32 Jean Moulin :**

La création de cette nouvelle liaison piétonne s'inscrit en réponse à l'objectif d'ouverture du quartier sur ses franges et les quartiers périphériques.

L'instauration de cette nouvelle servitude, d'une surface totale de 1 590 m<sup>2</sup> au bénéfice de Toulouse Métropole, se justifie par la non maîtrise du foncier et la présence de bâtis voués à être démolis.

## 4.3 Suppression de Servitude pour Equipements Publics

**Il est proposé la suppression de la SEP n°47 relative à la création d'une « voie de desserte des îlots de construction en bordure de Garonne et du mail planté » sur le secteur du futur groupe scolaire.** En effet, le secteur Garonne dans ses composantes restent à stabiliser et les implantations des programmes à confirmer.

Ainsi cette servitude ne se justifie plus d'autant que de nombreuses acquisitions foncières ont été opérées par la collectivité.

La pièce « 4C – Liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics (SEP) » est modifiée afin d'intégrer les modifications présentées ci-dessus :

## LISTE DES SERVITUDES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS (S.E.P.)

### 1/ - VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

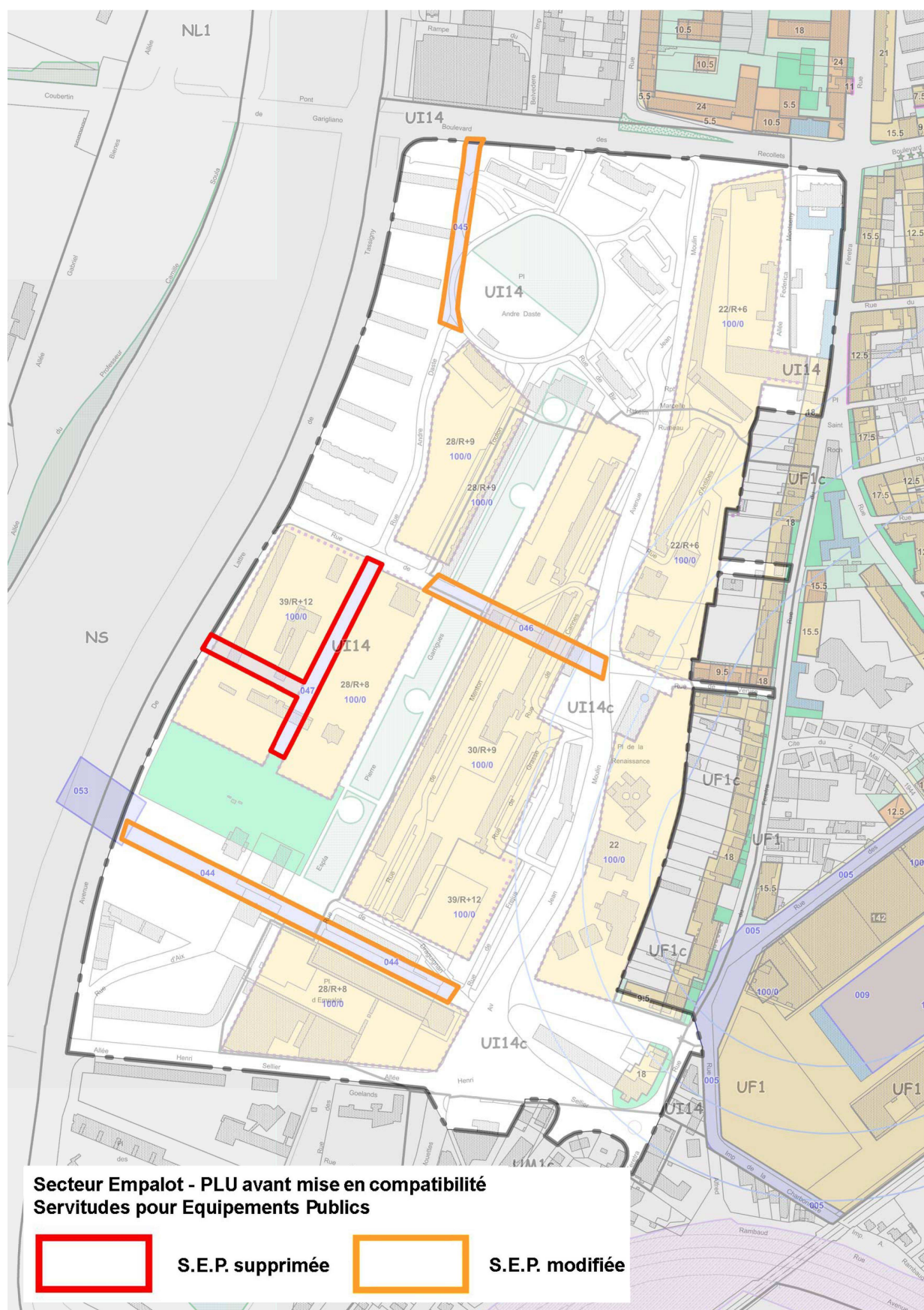
Num	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche RG
43	Voies et ouvrages publics - ZAC Montaudran Aerospace	TOULOUSE METROPOLE	5810	162
44	Voies et ouvrages publics –Nouvelle liaison Garonne - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	4480	146
45	Voies et ouvrages publics – prolongement rue André Daste - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	1850	146
46	Voies et ouvrages publics – prolongement de la rue de Toulon - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	2530	146
47	Voie de desserte des îlots de construction en bordure de Garonne et du mail planté	TOULOUSE METROPOLE	3390	146
48	Voies et ouvrages publics - ZAC Cartoucherie	TOULOUSE METROPOLE	102680	97
89	Aménagement de la rue du Cher et prolongement jusqu'à l'impasse du Bachaga Boualam	TOULOUSE METROPOLE	1140	143
91	Aménagement des accès à la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace	TOULOUSE METROPOLE	2380	189,190

*Extrait de la pièce 4C du PLU de Toulouse AVANT mise en compatibilité*

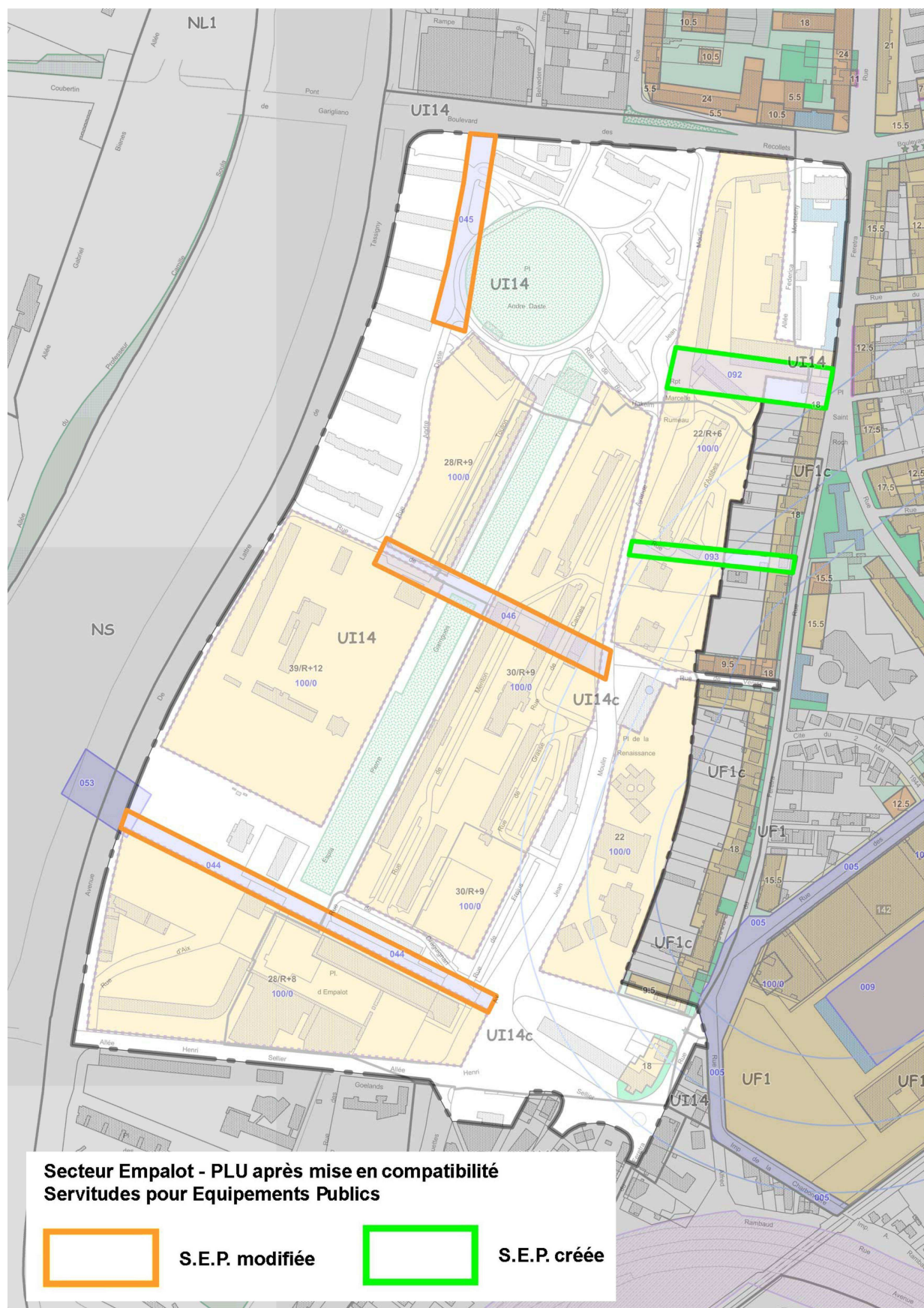
### 1/ - VOIES ET OUVRAGES PUBLICS

Num	Destination	Bénéficiaire	Surface (env)	Planche RG
43	Voies et ouvrages publics - ZAC Montaudran Aerospace	TOULOUSE METROPOLE	5810	162
44	Voies et ouvrages publics –Nouvelle liaison Garonne - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	4940	146
45	Voies et ouvrages publics – prolongement rue André Daste - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	3420	146
46	Voies et ouvrages publics – prolongement de la rue de Toulon - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	4660	146
48	Voies et ouvrages publics - ZAC Cartoucherie	TOULOUSE METROPOLE	102680	97
91	Aménagement des accès à la ZAC Toulouse Montaudran Aerospace	TOULOUSE METROPOLE	2380	189,190
92	Voies et ouvrages publics - Création de la Rue Nouvelle du Calvaire - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	4 240	146
93	Voies et ouvrages publics - Création de la Liaison/venelle Férétra - Empalot	TOULOUSE METROPOLE	1590	146

*Extrait de la pièce 4C du PLU de Toulouse APRES mise en compatibilité*

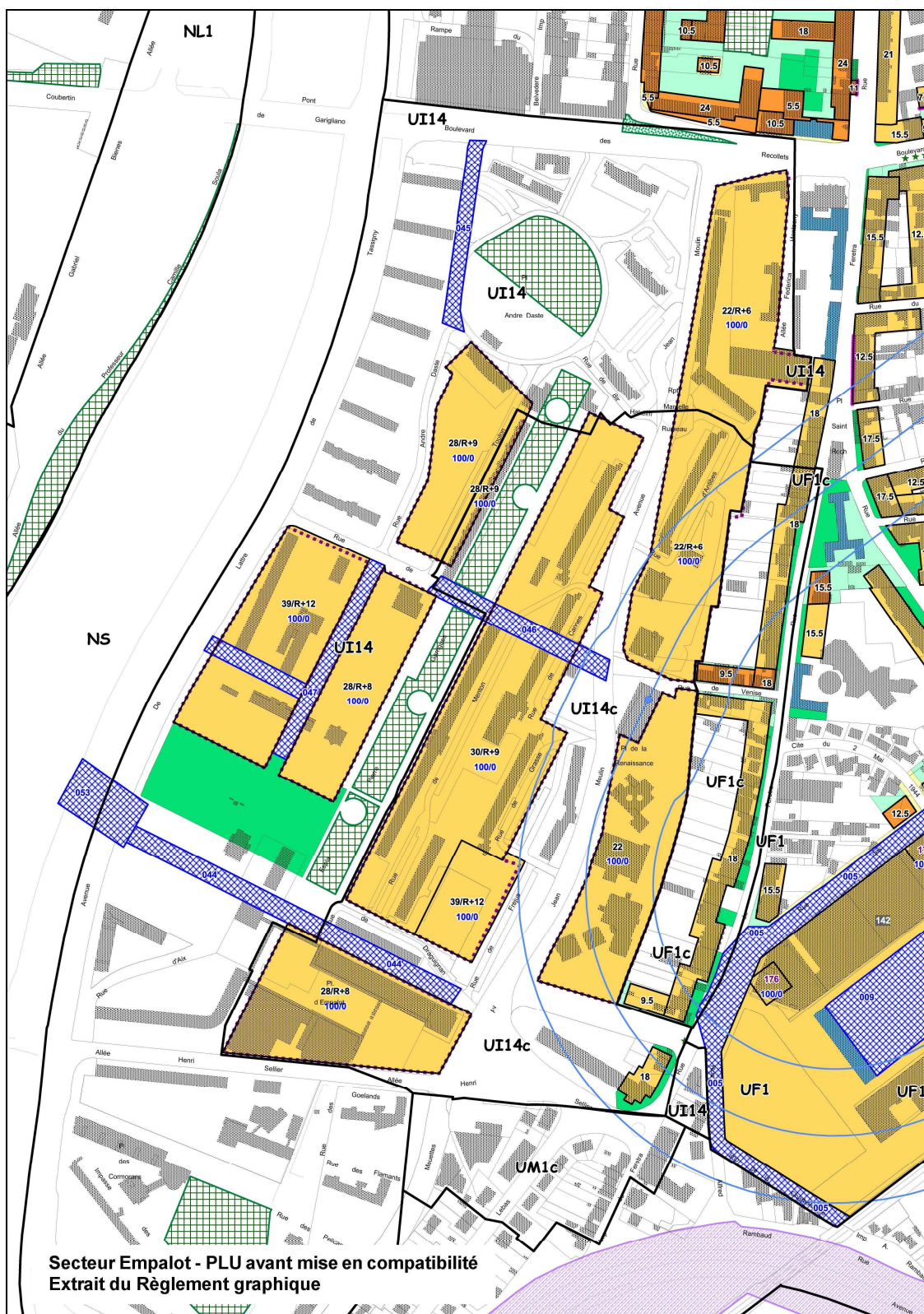






**DOCUMENTS DE SYNTHESE**  
**DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE**





*Document Graphique du Règlement AVANT mise en compatibilité*



