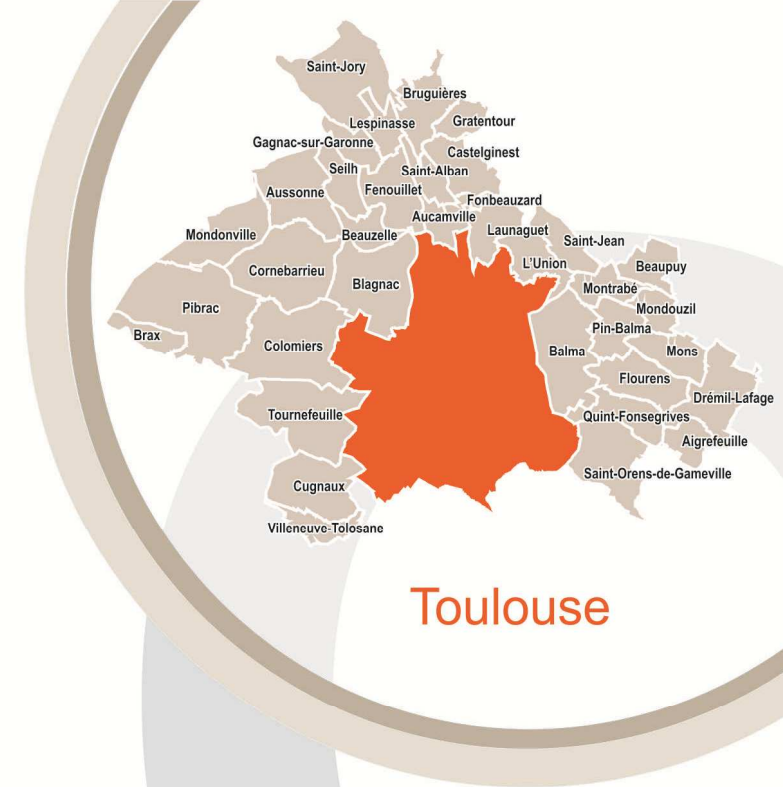


Plan Local d'Urbanisme

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

- 1^{er} Mise à jour : arrêté du 04/11/2013
- 2^{ème} Mise à jour : arrêté du 26/01/2015
- 1^{ère} Mise en compatibilité : arrêté du 13/10/2015
- 3^{ème} Mise à jour : arrêté du 04/12/2015
- 2^{ème} Mise en compatibilité : arrêté du 04/01/2016
- 4^{ème} Mise à jour : arrêté du 15/03/2016
- 3^{ème} Mise en compatibilité : arrêté du 29/07/2016
- 1^{ère} Modification : délibération du 10/11/2016
- 5^{ème} Mise à jour : arrêté du 15/05/2017
- 1^{ère} Modification Simplifiée : délibération du 12/04/2018



ZAC MALEPERE 4^e Mise en compatibilité du PLU

1 – Rapport de présentation

1D – Explication des choix retenus ...

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



TABLE DES MATIERES

1	PROCEDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE.....	4
1.1	OBJET ET CADRE DE L'OPERATION.....	4
1.2	LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE.....	4
2	PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	6
2.1	OBJECTIFS ET PRESENTATION DU PROJET.....	6
2.1.1	Contexte.....	6
2.1.2	Justification du périmètre de la ZAC	6
2.1.3	Description du projet de ZAC	6
2.1.4	Impacts de la ZAC sur l'environnement et mesures de compensation	16
3	INCIDENCE DU PROJET SUR LE PLU DE TOULOUSE METROPOLE - COMMUNE DE TOULOUSE.	21
3	INCIDENCE DU PROJET SUR LE PLU DE TOULOUSE METROPOLE - COMMUNE DE TOULOUSE.	21
3.1	ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE TOULOUSE METROPOLE – COMMUNE DE TOULOUSE.....	21
3.1.1	Incidence du projet sur le rapport de présentations (Pièces 1).....	21
3.1.2	Incidences du projet sur le PADD (pièces 2)	21
3.1.3	Incidences du projet sur les OAP (Pièce 3B).....	21
3.1.4	Incidence du projet sur les pièces réglementaires (pièces 4)	21
3.1.5	Incidence du projet sur les annexes.....	22
3.2	MODIFICATIONS APORTEES AU PLU DE TOULOUSE METROPOLE – COMMUNE DE TOULOUSE POUR ASSURER SA MISE EN COMPATIBILITE	23
3.2.1	Les évolutions des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3B).....	23
3.2.2	Les évolutions des pièces réglementaires	38
4	INTEGRATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE LORS DE L'APPROBATION DU PLUI-H.....	57
4.1	CONTEXTE.....	57
4.2	INTEGRATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU VILLE DE TOULOUSE DANS LE FUTUR PLUI-H	57
4.2.1	Articulation entre la procédure de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et l'élaboration du PLUi-H de Toulouse Métropole.....	57
4.2.2	Tableau de correspondance des évolutions de zonage et de règlement entre PLu de Toulouse Metropole, Commune de Toulouse et PLUi-H	58

1 PROCEDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

1.1 OBJET ET CADRE DE L'OPERATION

Le présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) porte sur la prise en compte du projet de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Malepère sur la commune de Toulouse.

Cette mise en compatibilité relève de l'application des articles L153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet d'aménagement de la ZAC Malepère relève d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP). Il se situe sur la commune de Toulouse, dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme approuvé le 27 juin 2013 et ayant fait l'objet de procédures d'évolutions successives dont la dernière date du 12 avril 2018 (modification simplifiée n°1).

Actuellement, ce document d'urbanisme présente des incompatibilités avec une partie de la mise en œuvre du projet d'aménagement de la ZAC Malepère.

Parallèlement à la présente procédure de mise en compatibilité du PLU de Toulouse, Toulouse Métropole élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Prescrit le 15 avril 2015, le projet de PLUi-H a été arrêté en Conseil de la Métropole le 03 octobre 2017 et soumis à enquête publique du 30 mars 2018 au 17 mai 2018. Son approbation est prévue en 2019.

Si la procédure de mise en compatibilité du PLU porte bien sur le PLU de Toulouse en vigueur, la présente notice de mise en compatibilité du PLU présente les traductions envisagées lors de l'approbation du PLUi-H sur la base du dossier arrêté en Conseil de la Métropole le 03 octobre 2017. Au vu de l'évolution profonde de la structure réglementaire du document d'urbanisme, suite à la refonte du Code de l'Urbanisme, cette traduction à droit constant dans le PLUi-H présentera certaines adaptations.

1.2 LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE

Le projet de ZAC Malepère est soumis à enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.

Or l'article L153-54 du code de l'urbanisme stipule que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

A cet effet, les articles R153-55 à R153-59 du Code de l'Urbanisme indique que :

« 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 l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) **Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;**

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

[...]

Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, [...], 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 la décision procédant à la mise en compatibilité.

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L. 300-6-1](#) est engagée par 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 dans les autres cas.

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

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

[...] »

Le présent dossier annexé au dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC Malepère constitue la demande de mise en compatibilité de l'ensemble des pièces du PLU de Toulouse nécessaires à la réalisation du projet.

D'autre part le Code de l'Urbanisme stipule à l'art. R104-9 que :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° **De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »**

L'article L 153-31, stipulant notamment ainsi que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de **réduire un espace boisé classé**, une zone agricole ou **une zone naturelle** et forestière ;
- 3° Soit de **réduire 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.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Enfin, les dispositions générales du Code de l'Urbanisme prévoient à l'art. R104-2 que : « évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée. »

Le PLU ayant déjà été soumis à évaluation environnementale, cette dernière (élément du rapport de présentation) sera amendée par la présente notice pour inclure les impacts sur l'environnement de cette mise en compatibilité (sans modification du rapport de présentation). D'autre part, l'état initial de l'environnement sur la commune de Toulouse (cf. rapport de présentation) ne décrit pas avec précision le contexte de la ZAC, on se référera donc à l'étude d'impact de la ZAC présentée dans ce dossier de DUP pour plus de précisions sur les conditions initiales de l'environnement. Les principaux éléments concernant directement la réduction d'EBC et de l'espace naturel seront cependant repris dans la présente notice.

La présente pièce consiste donc en la mise en compatibilité du rapport de présentation (et de l'évaluation environnementale du PLU), des pièces écrites et des pièces graphiques du dossier de PLU de Toulouse.

Ce dossier est constitué de la présente notice explicative de présentation, définissant les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête (la prise en compte de la préservation de l'environnement au regard de la nouvelle opération est justifiée par l'étude d'impact). Elle est découpée en trois grandes parties :

- la présentation du projet soumis à enquête (présentation générale et caractéristiques sur la commune), et l'analyse de la compatibilité du projet avec le document d'urbanisme.
- les modalités de mise en compatibilité du PLU de Toulouse des pièces du dossier concernées (PADD, règlement écrit, règlement graphique, annexes, servitudes) et son évaluation environnementale,
- la présentation de l'intégration des dispositions réglementaires liées au projet soumis à enquête publique lors de l'approbation du PLUi-H

2 PRESENTATION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

2.1 OBJECTIFS ET PRESENTATION DU PROJET

2.1.1 CONTEXTE

Localisée au Sud-Est de la commune de Toulouse, en entrée de ville, dans le secteur de transition avec Saint-Orens de Gameville, la ZAC Malepère s'étend sur une surface de 113 ha partiellement urbanisée, en contact avec des zones pavillonnaires et des pôles économiques d'agglomération.

L'urbanisation actuelle de ce secteur présente une grande hétérogénéité et une faible densité propre à sa situation périphérique, mais avec un potentiel de qualités qu'il s'agit de révéler à travers la mise en valeur du paysage.

Malepère est un faubourg inachevé, le projet vise donc à en reconnaître les qualités intrinsèques pour construire un quartier à part entière, puisant les principes de sa mutation dans son substrat, à partir d'une maîtrise foncière partielle.

Ses qualités sont celles d'un tissu permettant :

- de développer un habitat contrasté, à partir de typologies diversifiées : habitat collectif, intermédiaires, maisons en bande et/ou groupées, maisons individuelles,
- de conserver et d'accueillir plus confortablement des activités, commerciales et d'artisanat,
- de profiter de grands espaces de nature,
- de disposer d'espaces publics favorables aux mobilités douces, cycles et piétons,
- de doter ce quartier des services et équipements inhérents à un quartier résidentiel.

2.1.2 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE LA ZAC

Les limites de zone sont calées en vue de la mise en œuvre du projet. Elles correspondent à des limites géographiques (les rivières), des barrières urbaines (voie ferrée), des limites de zonage du PLU opposable.

La limite de zone prend également en considération la configuration des unités foncières et le foncier nécessaire à la composition d'îlots à bâtir suffisants pour permettre de créer les formes urbaines souhaitées. Ainsi certaines parcelles situées le long du chemin Malepère, pourtant partiellement situées en zone à urbaniser fermées (AU0), ont été intégrées pour répondre à ces objectifs.

Le choix de ce périmètre et la surface couverte (113 hectares) abordent ainsi le site à une échelle appropriée et suffisamment conséquente pour répondre aux différents enjeux : maillage des espaces naturels, prise en compte de toutes les contraintes environnementales (cycle de l'eau, climat...), promotion d'une qualité urbaine d'ensemble, création d'un quartier d'habitat familial qui se distinguera par sa qualité paysagère.

Enfin, ce périmètre préserve l'avenir de la partie Sud du secteur, qui fera l'objet d'une opération ultérieure. Sa mise en attente permettra de traiter plus en détails la couture urbaine entre la ZAC Malepère et le tissu pavillonnaire de Saint Orens de Gameville, ainsi que la requalification de l'entrée de ville de Saint Orens de Gameville. Le projet futur devra également assurer la continuité verte entre le Nord du site et le bois des Chanterelles.

2.1.3 DESCRIPTION DU PROJET DE ZAC

2.1.3.1 Localisation du projet

Adossé à la rocade Est, le projet de « ZAC Malepère » est aujourd'hui desservi par les voies historiques du développement urbain de Toulouse et de Saint-Orens de Gameville avec les voies structurantes suivantes :

- la voie radiale, route de Revel ;
- la voie tangentielle, route de Labège.
- la rue Nouadhibou (LMSE)
- l'avenue de la Marcaissonne
- et par les chemins de Malepère et des Carmes.

Le secteur d'étude s'inscrit dans un grand paysage marqué par la présence de deux vallées structurées par les rivières de « La Marcaissonne » et de « l'Hers ». Il se situe également à l'interface de deux pôles commerciaux majeurs de la métropole (pôle Leclerc Saint-Orens de Gameville – Carrefour Labège) qui explique le développement en grappe de commerces intermédiaires le long de deux axes de circulation de ces pôles.

D'une surface d'environ 113 ha, la ZAC est délimitée par :

- au Nord par le ruisseau « La Marcaissonne » ;
- à l'Ouest par la rivière « l'Hers » ;
- au Sud par la voie de Chemin de fer ;
- à l'Est par le chemin de Malepère et les abords du chemin des Carmes.

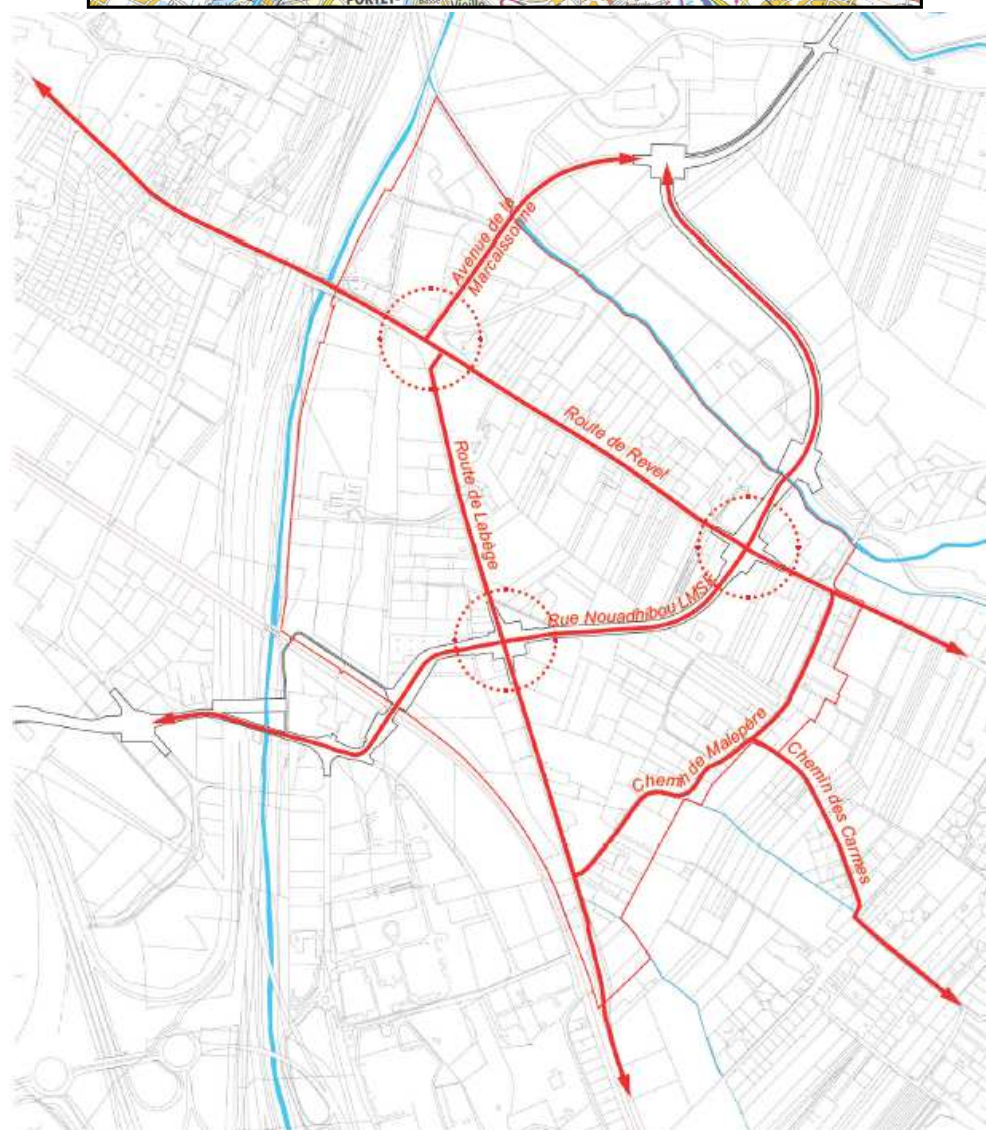
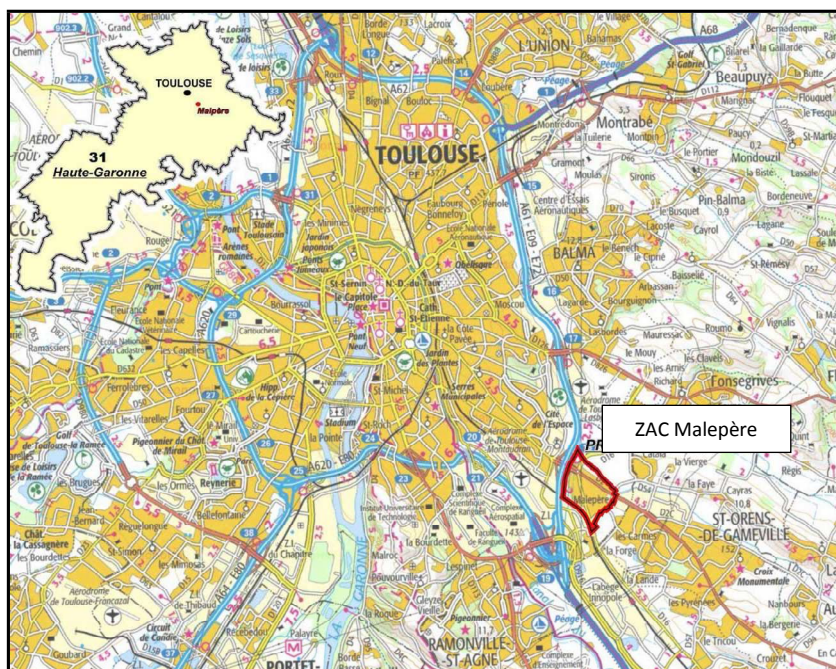


Figure 1 : Localisation de la ZAC

Source : plan d'action septembre 2017-Oppidea /Atelier Lion /Safège

Cette ZAC s'inscrit dans une volonté de **créer un quartier mixte, à vocation principale d'accueil d'habitat**.

Il s'agit de redonner de la cohérence urbaine à ce secteur et d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie de qualité, ainsi que des espaces publics et des équipements qui permettront de créer une vie de quartier.

2.1.3.2 Contexte général et cohérence avec les autres documents de planification

Prolongeant le grand territoire de Plaine Campus, il apporte un potentiel foncier visant à articuler et connecter les différentes forces et entités du Sud-Est de l'agglomération :

- grands complexes tertiaires, technologiques et de recherches liés au spatial, à l'enseignement supérieur et au tourisme scientifique (Parc Technologique du Canal, Labège-Innopôle, Campus Universitaire, Cité de l'Espace),
- pôle mondial de compétitivité AESE (Aéronautique- Spatial- Système Embarqué), avec notamment le projet structurant de Toulouse Aerospace,
- deux pôles commerciaux d'agglomération (St Orens et Labège) offrant plus de 75 000 m2 de surface de vente chacun.
- l'Eco-parc d'Entiore.

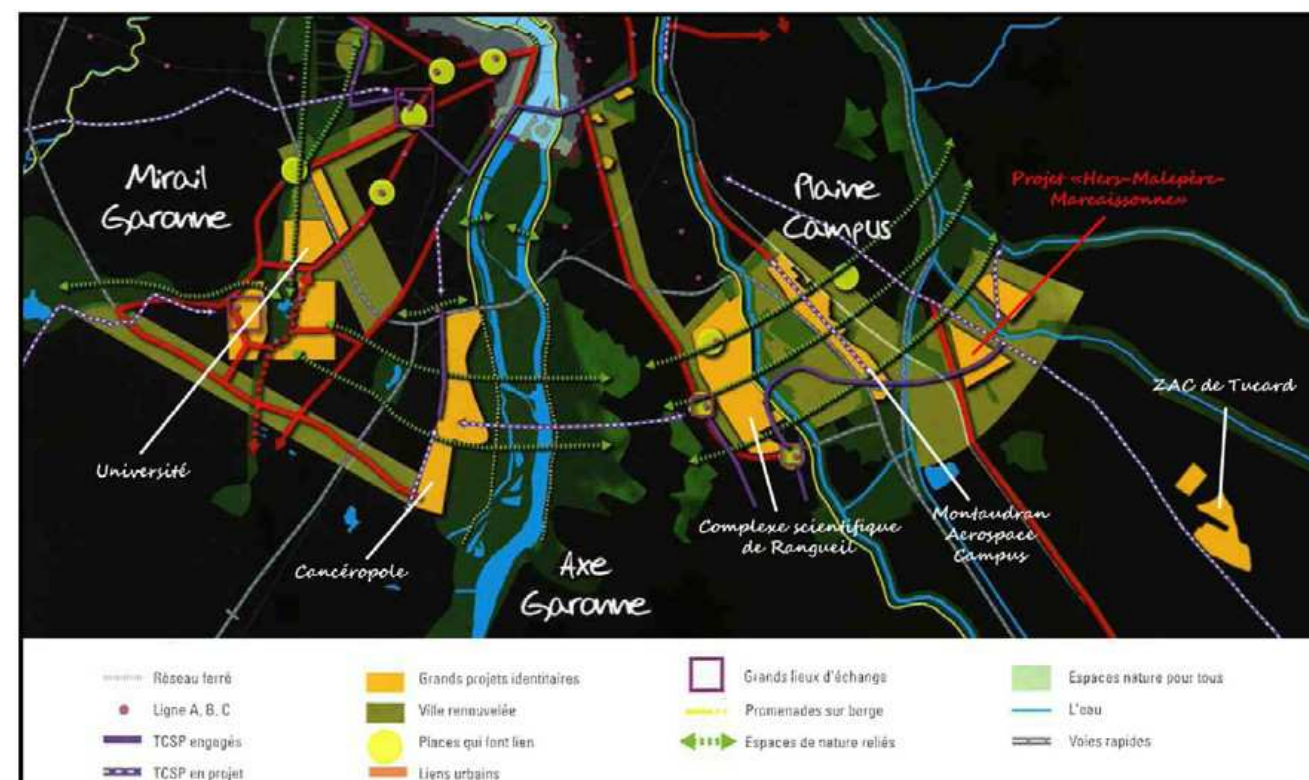


Figure 2 : Connexions entre les différentes entités du secteur

Source : étude d'impact – Safège 2015

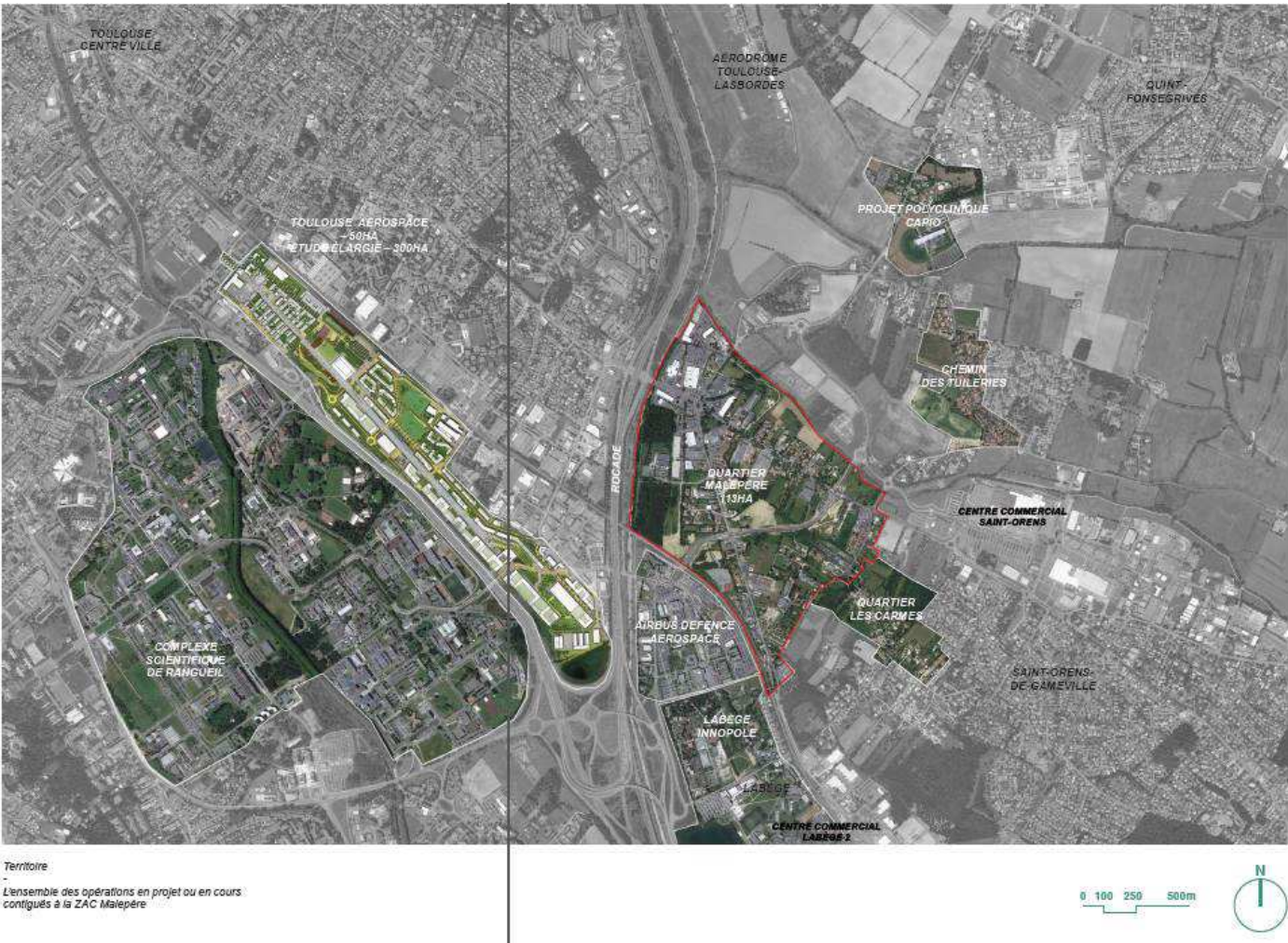


Figure 3 : Localisation de la ZAC Malepère et des projets et quartiers alentours

Source : plan d'action septembre 2017- -Oppidea /Atelier Lion /Safège

Dans le cadre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine, le projet urbain de la ZAC est rattaché au territoire de la ville-centre, tout en étant en lien avec les secteurs Est et Sud-Est de la métropole, renforçant cette position stratégique d’interface.

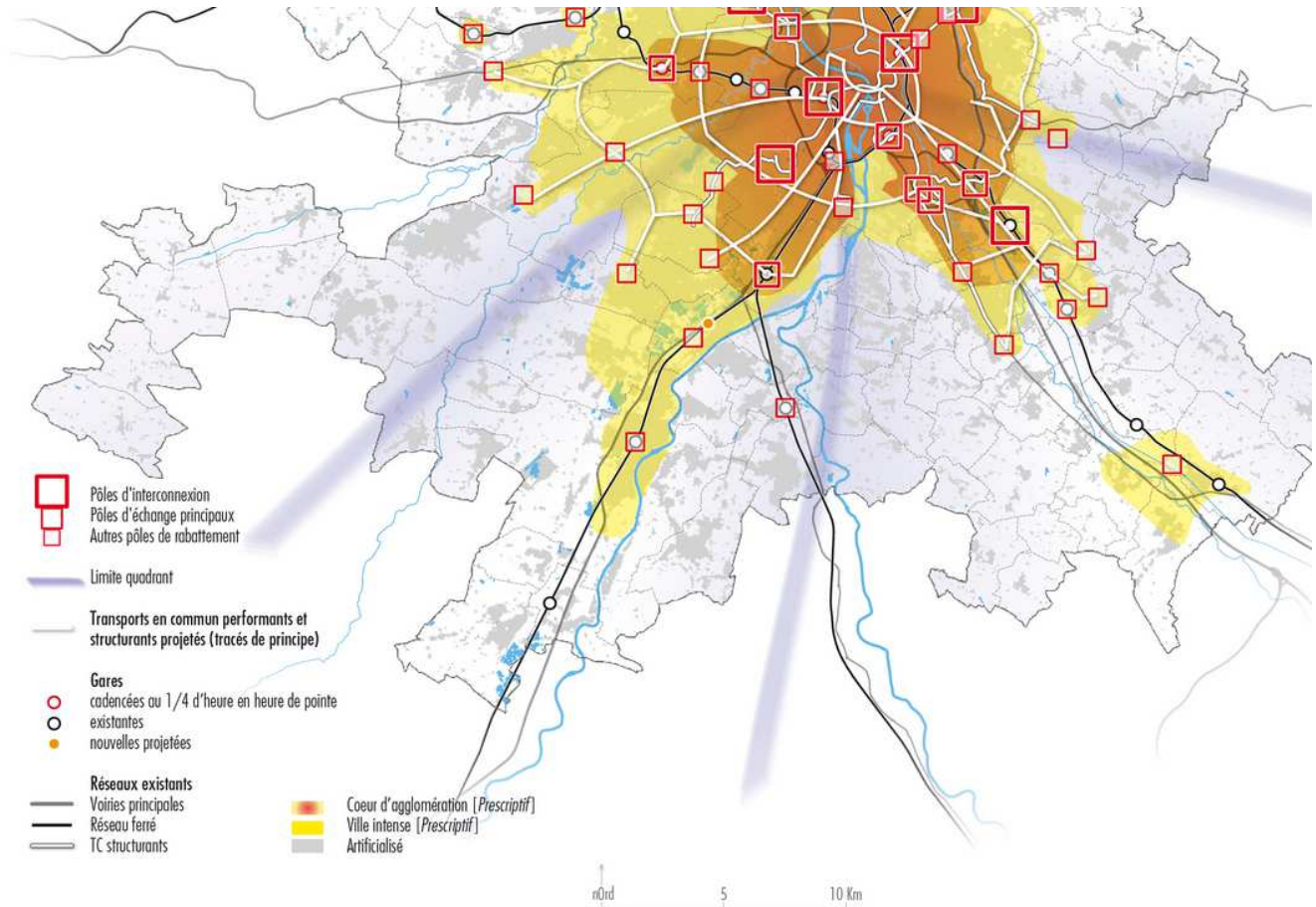


Figure 4 : Extrait du SCoT

En outre, le secteur « Malepère » s’inscrit dans un contexte de lancement de grands projets communautaires de densification et de maîtrise de l’urbanisation de l’agglomération. Certains de ces projets sont directement voisins de la ZAC « Malepère ». Il s’agit de la création d’un nouveau quartier par la ZAC Toulouse Aérospace, 40 ha dédiés à la recherche de l’autre côté de l’échangeur autoroutier, de la ZAC Balma-Gramont prévoyant la création de logements, bureaux et commerces et d’un éco-quartier, ou encore la ZAC de Tucard à Saint-Orens générant la création de logements et notamment sociaux.

Ces projets de logements et équipements d’envergure sont soutenus par des projets liés à l’extension et la structuration du réseau de transports de l’agglomération, en particulier pour développer les transports en communs et limiter l’usage de l’automobile, conformément aux objectifs formulés dans le SCoT. L’amélioration de la desserte constitue ainsi déjà une priorité d’action publique, et se matérialise à travers plusieurs projets de transports inscrits au Plan des Déplacements Urbains (PDU) tel que la LMSE, déjà réalisée et la réalisation d’un Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur la RD2 à l’horizon 2020.

Le projet a pour objectif de créer un véritable morceau de ville intégré, tant en termes de logements que d’espaces publics et de développement durable, dans un site à l’urbanisation actuellement diffuse et marqué par une identité naturelle prégnante à valoriser afin de donner une lisibilité à l’ensemble de ces projets.

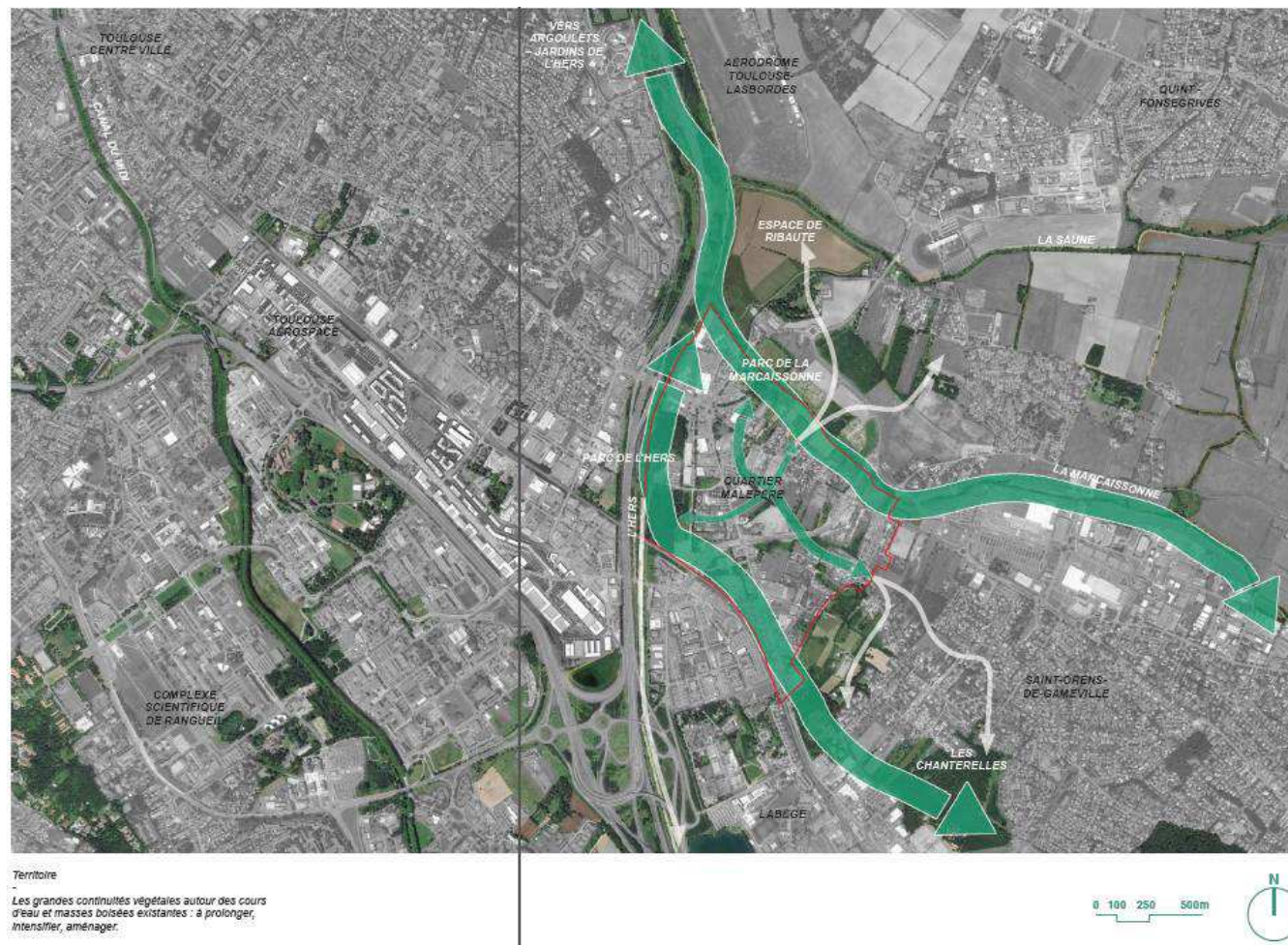


Figure 5 : Les principaux espaces naturels du secteur

Source : plan d'action septembre 2017- -Oppidea /Atelier Lion /Safège

2.1.3.3 Enjeux et objectifs du projet

Les principaux enjeux du projet se situent à deux échelles :

A l'échelle macro :

- équilibrer le territoire et limiter l'étalement urbain en structurant l'urbanisation au sein de la Métropole ;
- adapter l'offre immobilière à une demande qui évolue (maintenir et maîtriser la dynamique de création de logements, poursuivre la diversification des typologies de logements et permettre à tous l'accès au logement) ;
- rapprocher l'habitat des activités et des pôles d'emplois pour limiter les déplacements et l'usage de la voiture individuelle.

A l'échelle du quartier :

- accompagner le tracé de la LMSE (mise en service fin 2013) dans le respect de la cohérence urbanisme-transport ;
- maîtriser l'urbanisation de ce secteur soumis à une forte pression foncière ;
- apporter une cohérence d'ensemble à ce secteur d'entrée de ville ;
- requalifier les axes structurants (route de Revel et de Labège, notamment) en avenues urbaines ;

- équiper le quartier et apporter l'ensemble des aménités urbaines nécessaires à une vie de quartier (équipements publics, commerces de proximité, espaces publics...) ;
- proposer un cadre de vie de qualité à proximité immédiate du cœur de la métropole et de grands espaces de nature.

D'une manière générale, il s'agit de répondre aux enjeux du confort, de la salubrité, du cadre de vie, de maîtrise des déplacements, de la maîtrise de la consommation des ressources naturelles et promotion des énergies renouvelables, de la place du végétal en milieu urbain.

Le projet d'aménagement de la ZAC Malepère est une opération principalement dédiée à l'accueil de l'habitat. La ZAC comprendra en effet 81 % d'habitat, 16 % d'activités et 3 % d'équipements publics.

Les objectifs de ce projet sont de :

- développer un quartier mixte à vocation principale d'habitat, ouvert sur la ville ;
- organiser un nouveau quartier en cohérence avec l'urbanisation et les transports existants et à venir (LMSE, RD2) ;
- restructurer ce quartier sur une trame d'espaces publics et naturels, ainsi que par la réalisation d'un nouveau maillage viaire complémentaire, hiérarchisé et cohérent ;
- valoriser la fonction résidentielle et améliorer l'offre de logements, en s'appuyant sur une diversité des formes urbaines et en créant des logements aux typologies variées ;
- doter le secteur d'un ensemble d'équipements publics complet pour constituer un quartier animé et répondant aux besoins des habitants ;
- maintenir une part d'activité économique, pour favoriser une vie de quartier et répondre à l'objectif de mixité entre activité et habitat.

Des contraintes particulières s’appliquent à cette ZAC de plusieurs natures :

- **Un foncier non maitrisé dans sa globalité** mais avec un objectif de maitrise de l’urbanisation au travers la création de cette ZAC ;

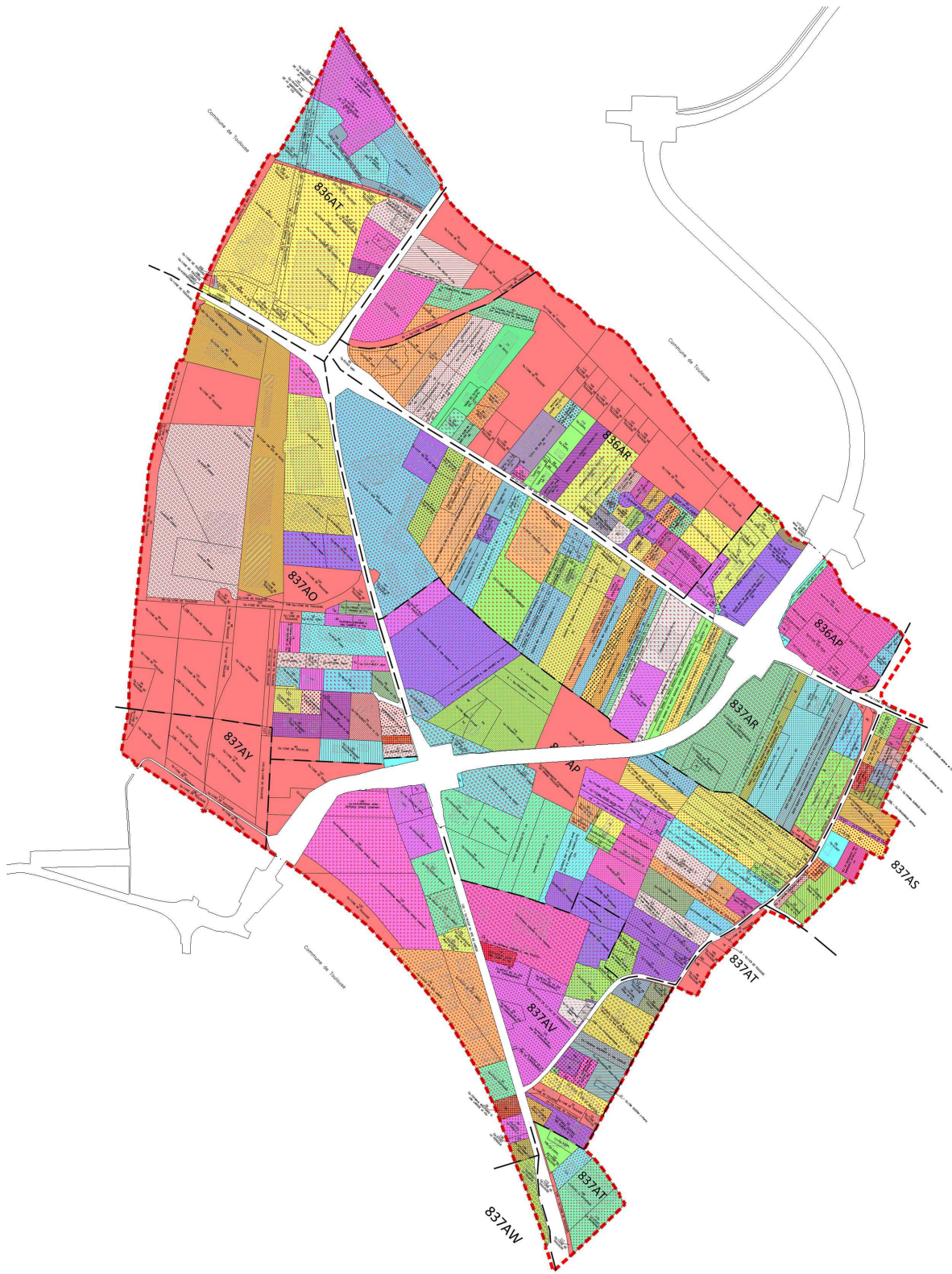


Figure 6 : illustration de la répartition du foncier (chaque couleur = 1 propriétaire)

Source : plan d'action septembre 2017- -Oppidea /Atelier Lion /Safège

- **Des zones en l’état peu ou pas constructibles** du fait de leur occupation des sols pour 4 principales raisons : présence d’opérations récentes, secteurs pavillonnaires de qualité et propriétaires souhaitant rester sur place, activités économiques (avec potentiel d’évolution) espaces naturels ;

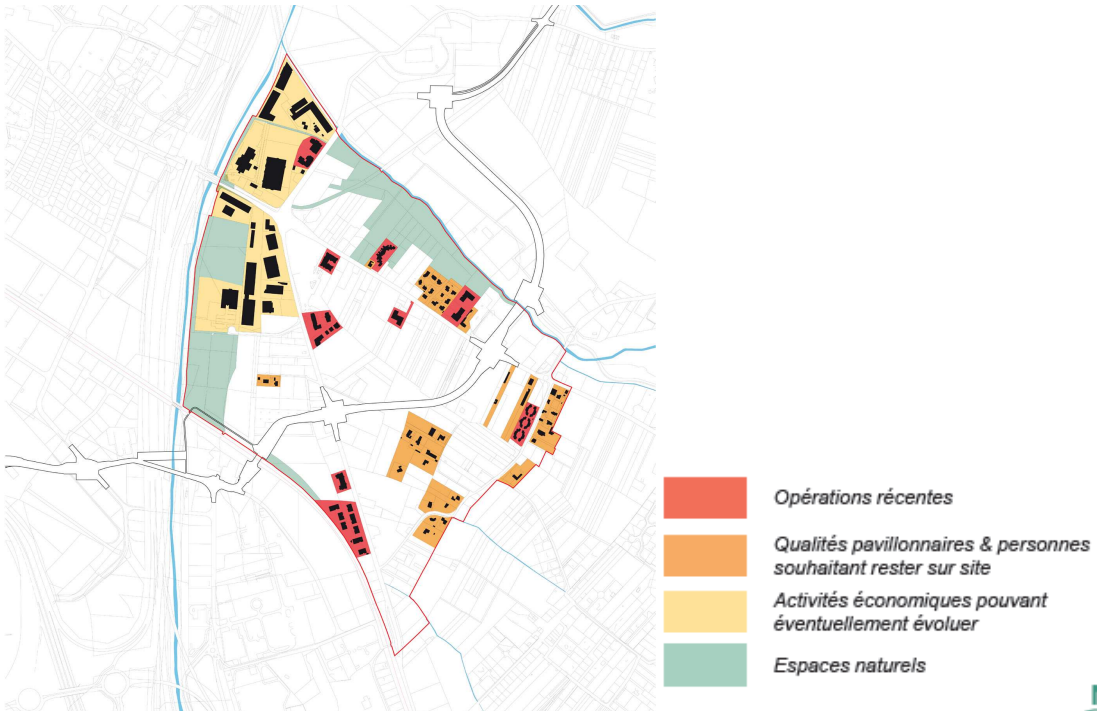


Figure 7 : illustration des secteurs peu ou pas constructibles

Source : plan d'action septembre 2017- -Oppidea /Atelier Lion /Safège

- **Des opérateurs déjà positionnés avec qui travailler dans le temps** : ce secteur Malepère est déjà fortement convoité, des opérateurs ont donc déjà été identifiés pour participer au développement cohérent de ce secteur ;

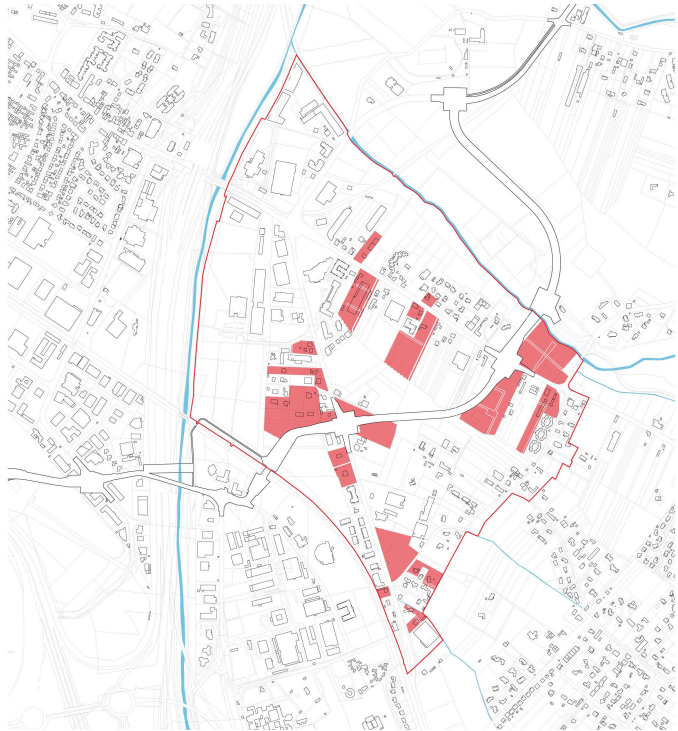


Figure 8 : illustration des secteurs avec opérateurs identifiés

Source : plan d'action septembre 2017- -Oppidea /Atelier Lion /Safège

- Des zones de risques ou nuisances naturels ou technologiques à prendre en compte :
 - o Le risque inondation

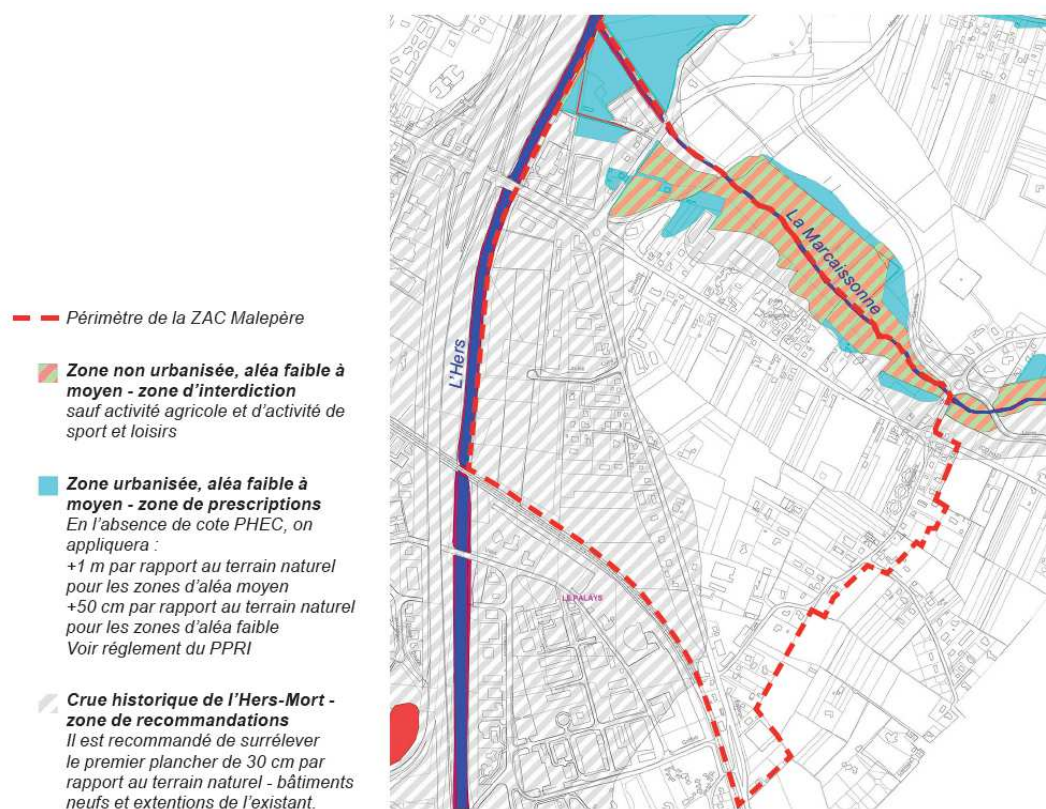


Figure 9 : Extrait du PPRI

- o Les zones bruyantes (bruit des infrastructures de transport)

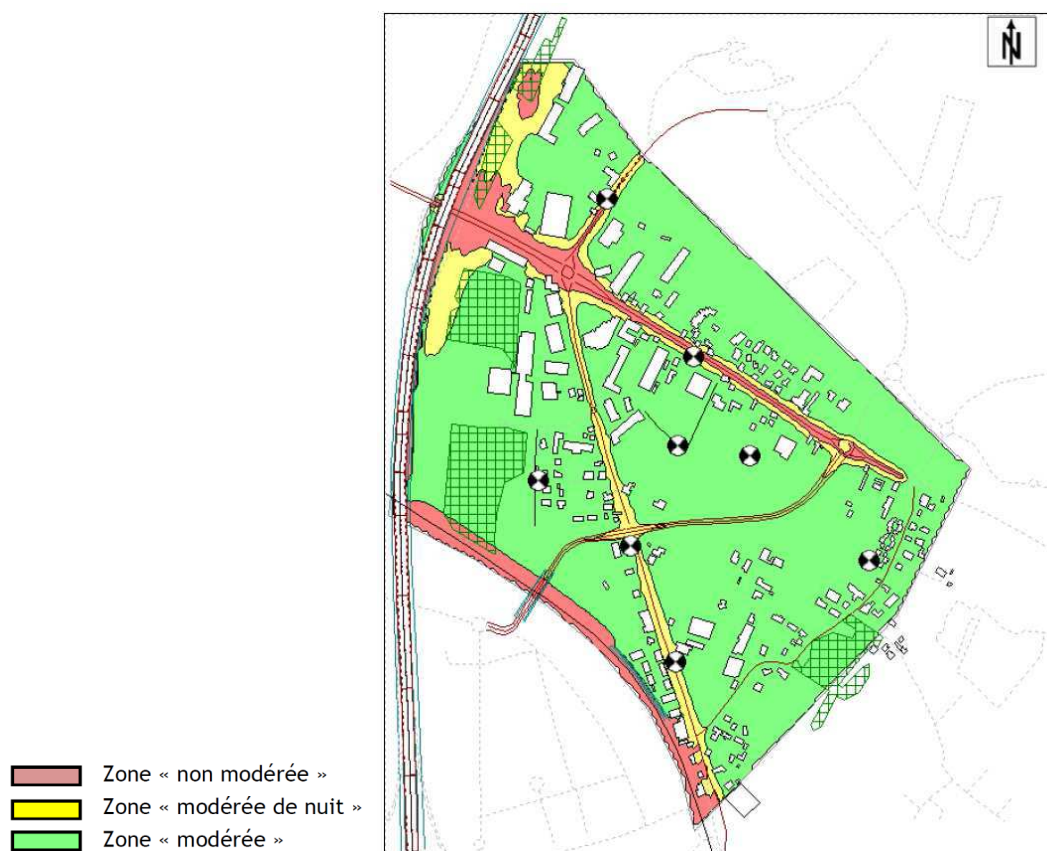


Figure 10 : Carte des zones d'ambiance sonore modérées et non modérées en situation initiale (2016) (source Alhyange)

- o Des sites pollués : Le secteur se caractérise par la présence de plusieurs friches industrielles, dont l'une présente des sols pollués. Il s'agit de l'ancien site de l'usine de ferblanterie « Carnaud MétalBox ». Cet établissement se trouvait au numéro 252 de la route de Revel, au nord du site. L'usine a fonctionné dès les années 1950 et a été fermée en 1989, année de sa démolition. Ce site a fait l'objet d'une dépollution de 2008 à 2009 qui a permis de rendre les concentrations dans les sols résiduelles. Des servitudes d'utilité publique (SUP) touchant l'usage des eaux souterraines ont été définies sur le site et au-delà (arrêté préfectoral du 28 août 2017). Un programme de surveillance a également été établi.

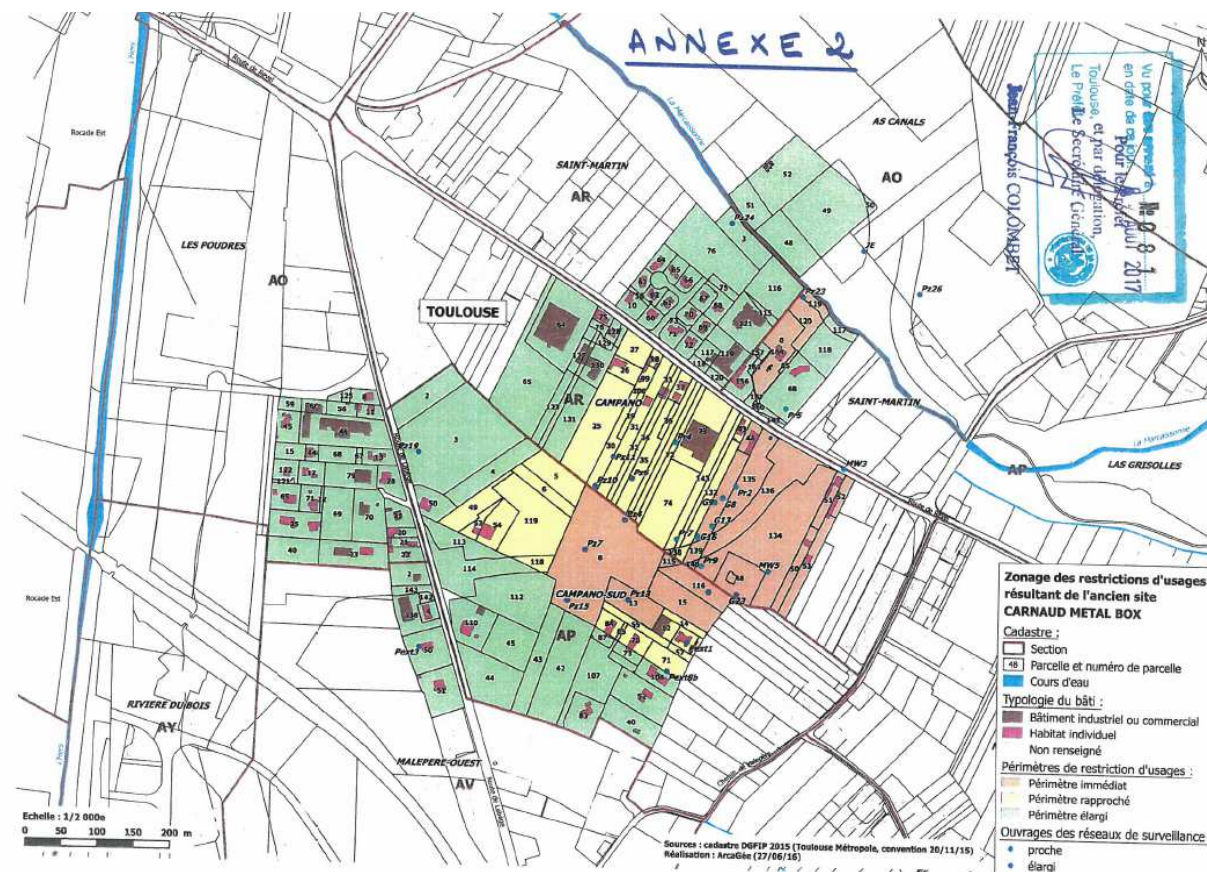


Figure 11 : Plan des restrictions d'usage concernant le panache de pollution de l'ancienne usine Carnaud MétalBox – SUP du 28/08/2017

Le projet de la ZAC intègre une intensification urbaine des tissus existants et un achèvement de l'urbanisation sur l'une des dernières poches du secteur Est de Toulouse.

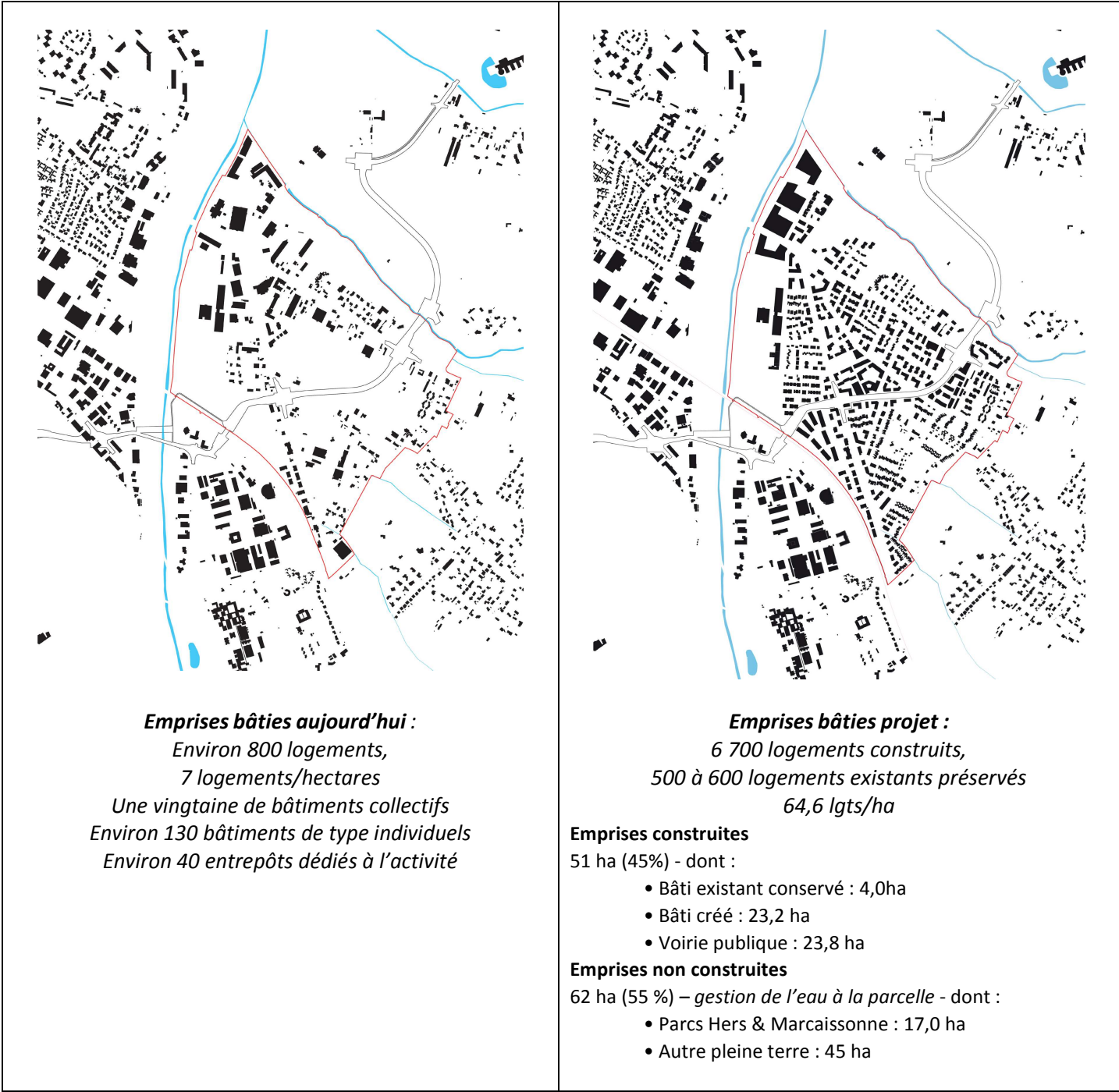


Figure 12 : Emprises bâties du secteur avant et après réalisation de la ZAC Malepère

Source : Ateliers Lion Associés

2.1.3.4 Formes urbaines et programmation

Une description détaillée du projet et ses caractéristiques techniques est faite dans la notice du dossier de DUP.

2.1.3.5 Programmation

La répartition des surfaces de la ZAC est la suivante :

Emprises construites (45 %)	Bâti existant conservé	4 ha
	Bâti créé	23,2 ha
	Voirie publique	23,8 ha
Espaces verts (55 %)	Bois de l’Hers et Parc de la Marcaissonne	17 ha
	Autres espaces de pleine terre	45 ha

⇒ Les objectifs de la programmation

Sur la vaste étendue du territoire étudié, plusieurs types d’aménagements, correspondants à des situations différentes, se dégagent :

➤ Les rez-de-chaussée actifs :

Des bâtiments qui intègrent des commerces, des activités et des stationnements dans leurs rez-de-chaussée dits « actifs » seront implantés autour des centralités. Ils sont qualifiés d’actifs car basés sur une grande modularité, avec la possibilité d’une transformation de certaines de leurs fonctions. Cela permet de limiter les impacts en sous-sol, notamment dans des secteurs où les sols ou les nappes sont pollués et où s’approfondir peut générer des surcoûts. Les bâtiments ici s’adressent à l’espace public et peuvent s’élever jusqu’à R+7 ponctuellement majoritairement en R+5 / R+6.

➤ En cœur de quartier :

Une place-jardin qui formera le cœur du quartier. Rectangulaire, elle s’étire d’Est en Ouest pour relier le bois de l’Hers au parc de la Marcaissonne. Ce point d’intensité, où équipements publics et rez-de-chaussée actifs s’articulent, s’accroche à l’allée centrale du quartier. La route de Labège devient une avenue urbaine. L’épaisse limite entre public et privé, créée par le recul du bâti, permet de concevoir des logements à rez-de-chaussée en rapport direct avec l’extérieur. L’Espace public est partitionné par deux bandes de stationnement généreusement plantées, séparant piétons et cyclistes des voies circulées.



Visualisation de la place-jardin

➤ **Un secteur d'activités à responsabilité urbaine :**

Les concessionnaires automobiles et autres activités présentes au nord du site pourraient s'intégrer à la trame urbaine générale tout en occupant plus efficacement et en valorisant leurs emprises foncières. Évolutives et modulables, elles cohabiteraient avec d'autres programmes (logements, équipements, commerces de proximités) pour s'intégrer au quartier Malepère. Remaniées et plus compactes, elles profiteraient d'un adressage privilégié, une « vitrine » depuis la rocade.

➤ **Une densification horizontale :**

Le but est de profiter d'un rapport direct entre chez soi et l'extérieur.

L'habitat individuel (groupé ou non) est une forme urbaine envisagée pour l'aménagement du quartier Malepère. Au sud, l'urbanisation pourrait se faire via ce mode d'habitat afin de développer, en complément d'une densification pavillonnaire éventuelle, un tissu de transition entre le pavillonnaire présent sur la commune de St-Orens-de-Gameville et le cœur de quartier plus dense autour de la LMSE.

⇒ **La programmation**

Le projet prévoit donc la création de 107 îlots de tailles variées et adaptables comprenant existants et projets. Le COS visé est de 1 avec une moyenne de 110 logements par îlot. Sauf cas exceptionnels, la taille des îlots ne dépasse pas la jauge de 150 logements. Les plus gros d'entre eux pourront être (sous) phasés. Les densités sont réparties en fonction des axes principaux et de certaines centralités :

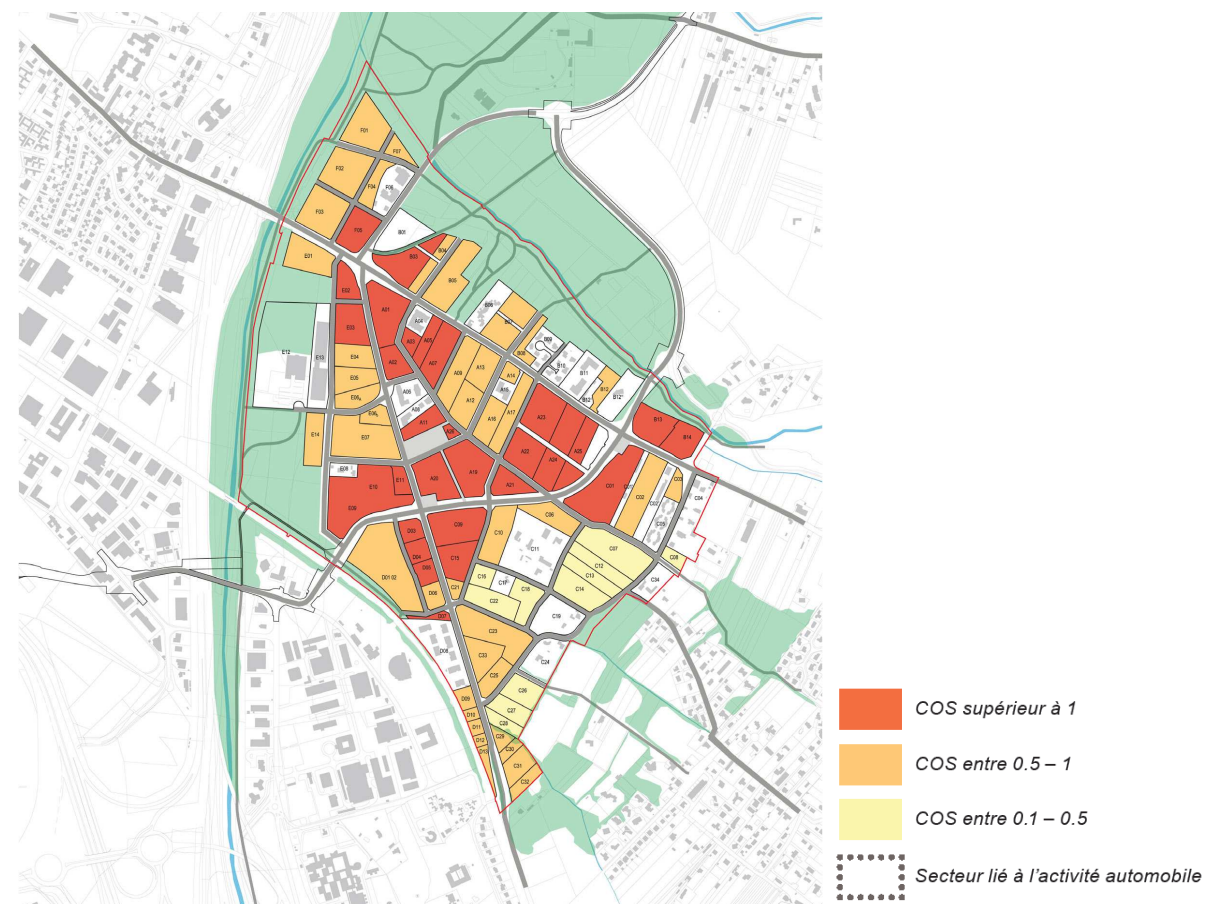


Figure 13 : Répartition de la densité des lots sur le projet

Source : Ateliers Lion Associés – plan d'action 2017

Cette nouvelle organisation permettra d'atteindre un objectif de production de 300 lgts/an sur une période de 22 ans : le site possède la capacité d'accueillir une programmation variée (hauteurs, typologies, implantations, ...) avec la promotion d'une densité modérée telle que décrite au plan d'actions (6 700 logements). Ces quantitatifs s'affineront tout au long des prochaines études sans perdre de vue les objectifs du SCOT de 70 lgts/h. En effet, en plus de la programmation de 6700 nouveaux logements, le projet permet également la préservation d'environ 500 à 600 logements existants, ce qui porterait le nombre total de logements entre 7200 et 7300 et donc la densité à 64 logements/ha (plus de 15 000 habitants).

➤ **Les typologies de logements :**

L'hypothèse de programme global des constructions à édifier dans la zone est établi aujourd'hui à environ 563 000 m² de surface de plancher.

Les logements devront permettre en priorité l'accueil des familles, en offrant des typologies de logements adaptées à leurs besoins. Le projet vise également à valoriser la fonction résidentielle, en créant des logements répondant à des enjeux de mixité intergénérationnelle et d'équilibre social, dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat.

Le programme de logements sera ainsi diversifié et intégrera une multiplicité de formes et de typologies entre densité horizontale et immeubles collectifs.

Il est prévu la réalisation de :

- 60 % logements collectifs
- 25 % logements intermédiaires
- 15 % logements individuels

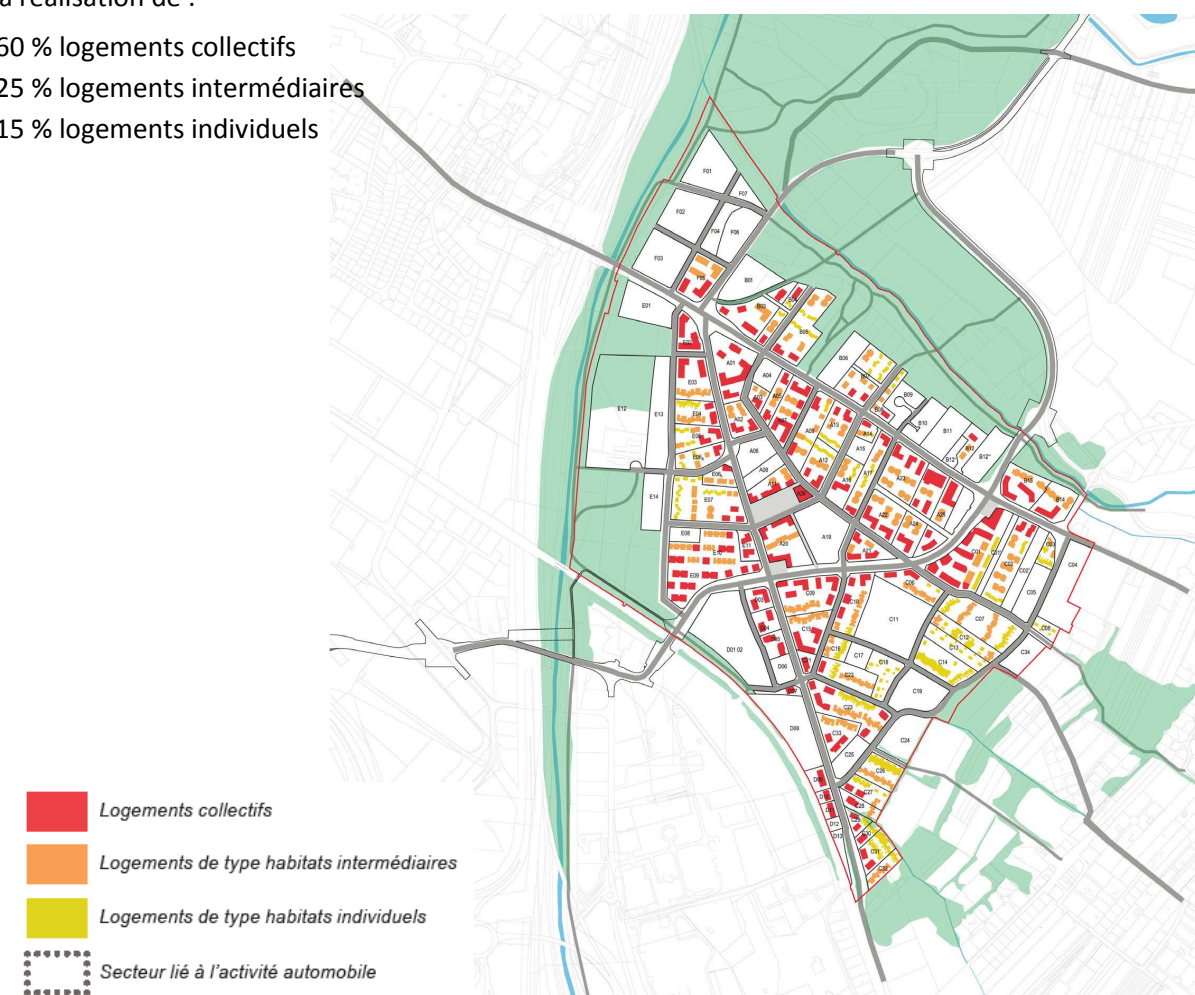


Figure 14 : Répartition des types de logements

Source : Ateliers Lion Associés – plan d'action 2017

➤ Commerces et activités :

Une concentration des commerces et activités autour de la LMSE et de la future place-jardin au cœur du quartier sera privilégiée. 5 000 m² surface de plancher (SDP) de commerces sont programmés avec une mise en relation des polarités commerciales avec les arrêts de transports en commun. Un travail de relocalisation et d’intégration (à plus long terme) des concessionnaires automobiles est à préciser en cohérence avec le projet.

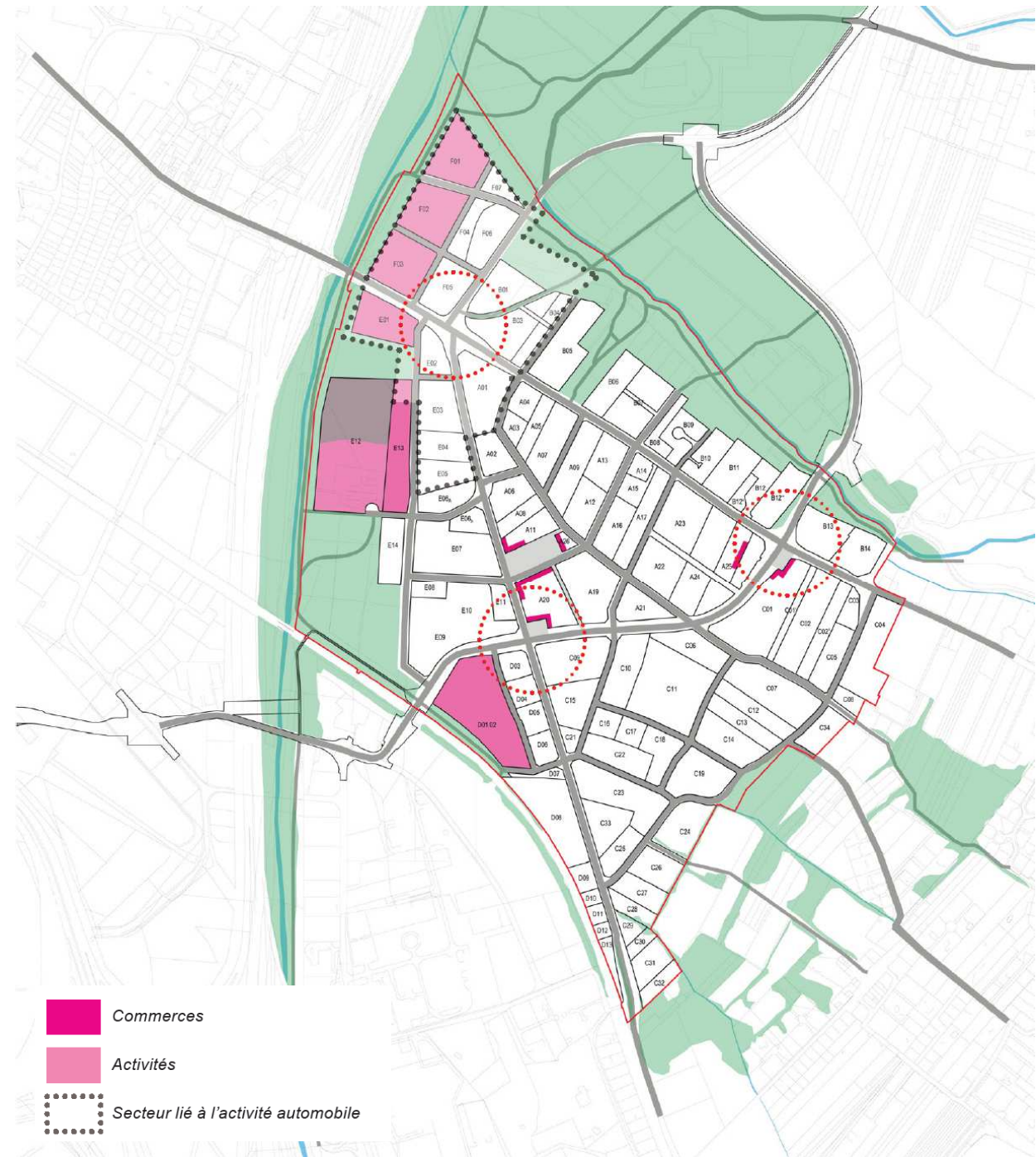


Figure 15 : Répartition des activités et commerces sur le projet

Source : Ateliers Lion Associés – plan d’action 2017

➤ Les équipements :

Il a été montré un manque d’équipements publics sur le secteur Malepère, le projet prévoit donc une répartition des équipements publics le long de l’axe Est-Ouest reliant les deux parcs et une programmation de 19 000m² de SDP environ qui reste à préciser et définir.

Il faut développer des équipements modulables et multifonctionnels, en interrogeant la question du permanent et de l’éphémère, pour y accueillir les usages les plus divers au gré des rythmes de la ville.

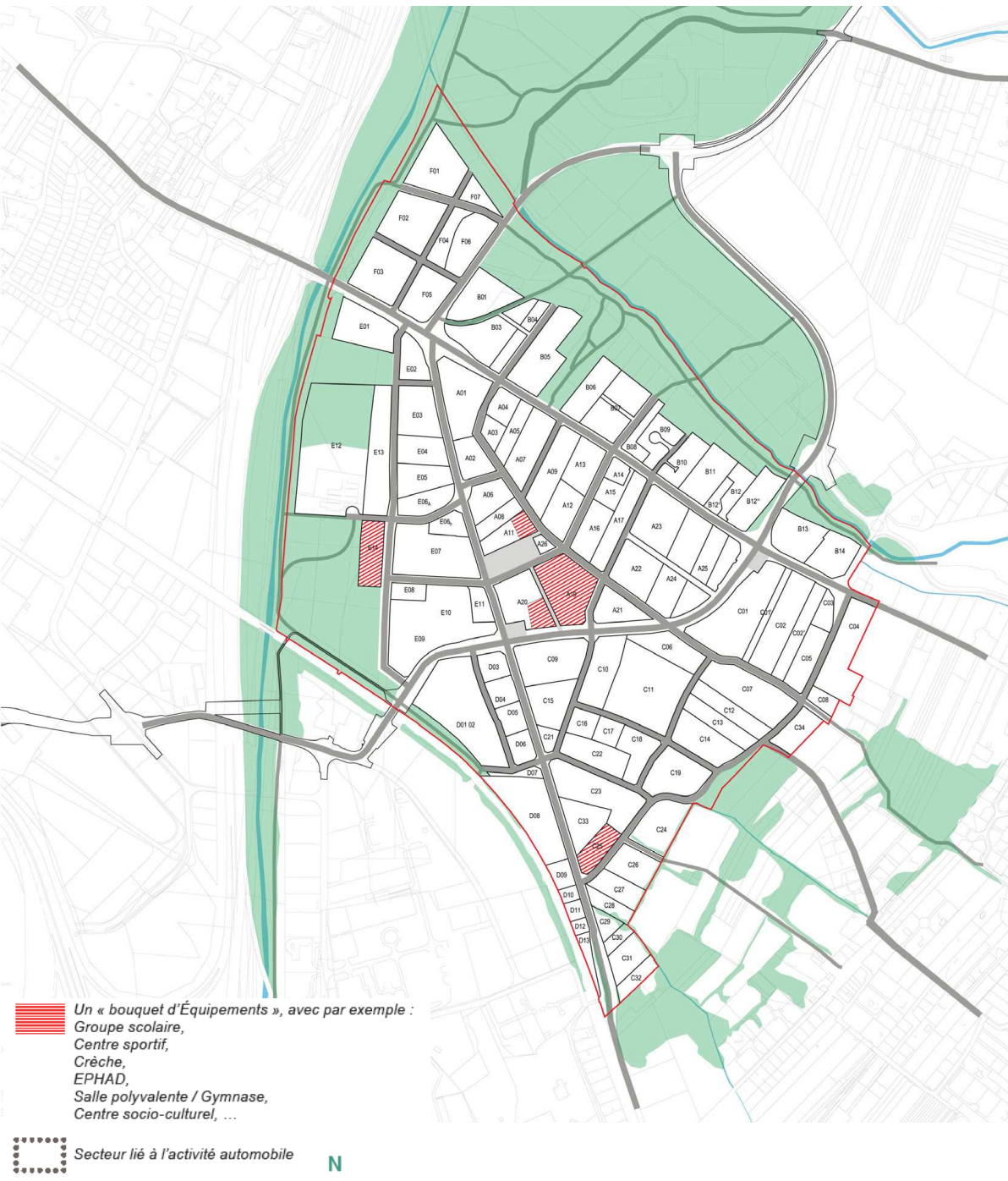


Figure 16 : Répartition des équipements publics sur le projet

Source : Ateliers Lion Associés – plan d’action 2017

Septembre 2018

15/64

Outre ces équipements, le Faubourg Malepère comportera les éléments d'équipements suivants :

- **Le parc de l'Hers** : présent dès la fin des années 70, la peupleraie du parc forme aujourd'hui une masse boisée dont il faut renforcer les liens avec le nouveau faubourg par le maintien de la piste cyclable qui le traverse mais aussi le développement d'activités en lien avec les équipements qui le bordent (bowling, nouveau groupe scolaire).
- **Le parc de la Marcaissonne** : récemment aménagé pour faire le lien entre l'avenue de la Marcaissonne et la route de Revel ce parc profite d'une situation dégagée vers le nord et l'est (Quint Fonsegrives) et d'une ouverture sur le paysage de fin du Lauragais. Son aménagement futur doit permettre de le poursuivre le long du cours d'eau en amplifiant la biodiversité et les occasions d'appropriation des rives par les futurs habitants.
- **Des liaisons paysagères** entre ces grandes entités et avec les autres entités naturelles alentour

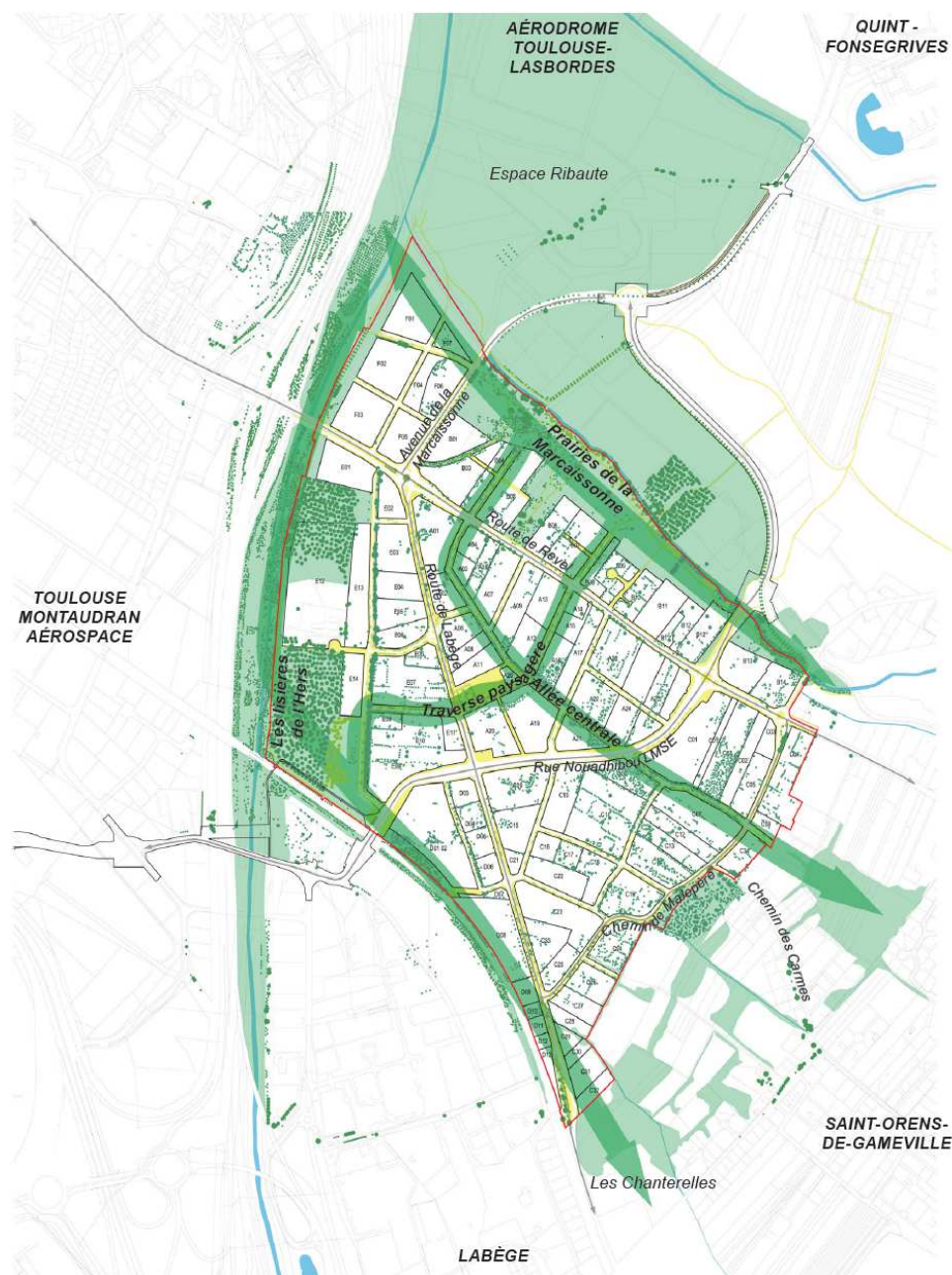


Figure 17 : Trame viaire et paysagère de la future ZAC

Source : Ateliers Lion Associés – plan d'action 2017

2.1.3.6 Phasage de l'opération

Le développement de ce projet est envisagé sur une durée 22 ans depuis la signature du traité de concession entre Toulouse Métropole et OPPIDEA en février 2014 Le projet s'inscrit donc sur un moyen, et long terme, dans un phasage opérationnel sectoriel et progressif.

L'opération sera réalisée en plusieurs tranches afin d'étaler les travaux dans le temps :

- **Tranche 1, regroupant les phases 1 et 2.** Elle consiste principalement en la réalisation de la partie centrale de la ZAC et sera réalisée au cours de la période 2016-2028 ;
- **Tranche 2, regroupant les phases 3, 4 et 5.** Elle concerne donc le reste du périmètre de la ZAC, dont la réalisation devrait avoir lieu sur la période 2028-2038.

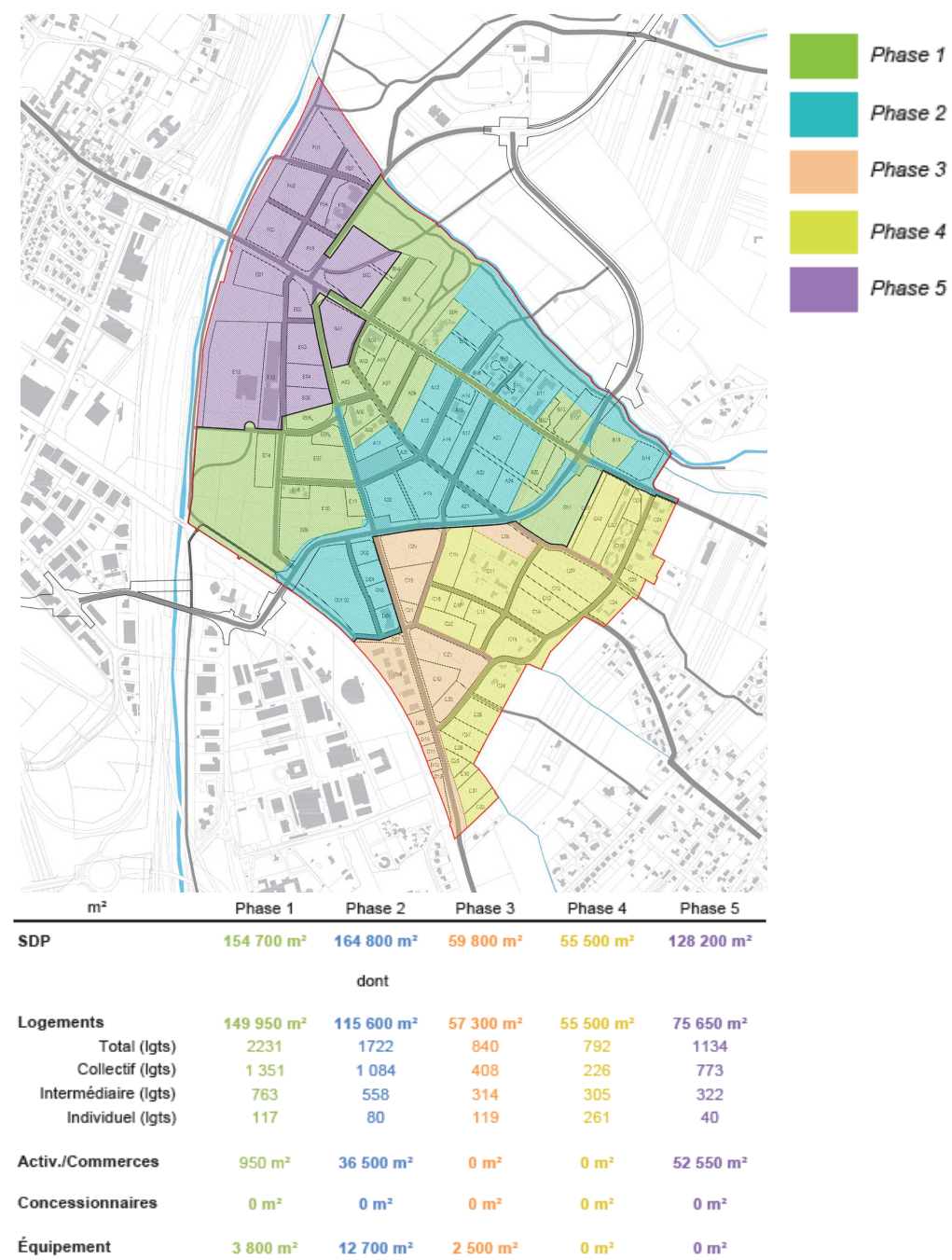


Figure 18 : Phasage opérationnel de la ZAC

Source : Ateliers Lion Associés – plan d'action 2017

2.1.4 IMPACTS DE LA ZAC SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE COMPENSATION

La ZAC Malepère a fait l'objet d'une étude d'impact conformément au Code de l'Environnement. Elle est présentée dans le présent dossier de DUP et on s'y réfèrera pour l'analyse des enjeux et impacts de la ZAC à proprement parlé.

Une autorisation au titre de la loi sur l'eau et du défrichement est demandée dans le cadre d'une procédure dite d'autorisation environnementale unique.

De plus, des impacts résiduels non négligeables ont été relevés sur la faune et la flore nécessitant la mise en œuvre de mesures compensatoire. Un dossier dit CNPN est aussi présenté dans le cadre de l'autorisation environnementale unique.

Les éléments écologiques sont décrits en détail dans l'Etude d'impact déposée conjointement dans le dossier ce DUP.

2.1.4.1 Enjeux écologiques et compensations associées

L'étude du milieu naturel réalisée dans le cadre du projet de ZAC « Malepère » a mis en évidence sur le secteur un contexte de nature ordinaire abritant des espèces communes mais néanmoins protégées.

Malgré les mesures d'atténuation mises en œuvre dans la conception même du projet et dans sa réalisation en phase chantier, des impacts résiduels persisteront inévitablement. Bien que ces impacts résiduels soient estimés faibles, face à l'enjeu représenté par cette biodiversité ordinaire et au vu du contexte de développement urbain sur l'agglomération de Toulouse, la SEM OPPIDEA a décidé de s'engager à compenser les impacts résiduels.

Pour l'ensemble des deux tranches, le projet étudié va détruire environ 25,5 ha de milieu naturel périurbain (c'est-à-dire non artificialisé comprenant également les dents creuses au sein du périmètre de la ZAC), dont 14 ha considérés comme à enjeu modéré pour les espèces protégées communes (9,5 ha sur la tranche 1 et 4,6 ha sur la tranche 2). Les 11,5 ha à enjeu faible sont en effet constitués par les dents creuses au sein d'une urbanisation diffuse ou dont la qualité des milieux est dégradée. La compensation proposée cible donc les 14 ha d'habitats d'espèces protégées à enjeu modéré, en prenant en compte la temporalité de l'aménagement de la ZAC (tranche 1 et tranche 2) quant à l'échéance effective de réalisation des tranches 1 et 2.

La recherche de sites adaptés pour la mise en œuvre des mesures compensatoires a été effectuée en 2015/2016. Ainsi durant le mois de juillet 2015, une étude a été menée pour identifier des zones de compensation comprenant des prairies de fauche sur le territoire de l'ouest de Toulouse Métropole.

L'intérêt écologique des différentes zones visitées a fait l'objet d'une notation allant de « Nul » à « Fort » sur la base de 4 critères :

- surface des prairies de fauche ;
- connexion des prairies avec des continuités écologiques (ripisylves, réseaux de haies, ...) ou d'autres espaces « naturels » ;
- qualité des prairies de fauche (caractère permanent ou temporaire des prairies) ;
- éloignement vis-à-vis de la zone impactée de Malepère.

Il ressort de cette étude que :

- de nombreuses zones présentent un intérêt nul ou faible : prairies transformées en cultures, prairies en apparence très dégradées, etc.
- les prairies d'intérêt a priori fort sont rares sur le territoire étudié.

La zone de Marcaissonne représente la meilleure solution pour la compensation. En effet, elle présente les avantages suivants par rapport aux autres zones :

- importante surface utilisable pour la compensation ;
- **proximité** vis-à-vis de la ZAC de Malepère ;
- **présence de la Chevêche d'Athéna**, petit rapace nocturne très rare sur la commune de Toulouse
- **connexion** avec d'autres espaces naturels et/ou agricole.

La zone de Marcaissonne est par ailleurs **menacée par le développement urbain**.

Au sein du secteur de la Marcaissonne et suite à l'avis remis par le Conseil National de Protection de la Nature en mai 2018, la maîtrise d'ouvrage a retenu 14 ha de terrains constituant le site de compensation lié à la destruction d'habitats d'espèces protégées, favorisant ainsi la pérennité et la faisabilité à court terme.

Des inventaires ont été réalisés en 2016 afin de mettre à jour les habitats naturels sur le secteur de la Marcaissonne et ainsi pouvoir élaborer un pré-projet de gestion conservatoire sur la base des milieux existants et de leur qualité. Un des objectifs est de compenser la perte de prairies de fauche a minima à hauteur de la surface impactée (2,9 ha), par de la restauration de prairies existantes en mauvais état de conservation et par de la conversion de parcelles agricoles ou friches.

L'efficacité de la compensation sur ces prairies nouvellement créées ne sera pas immédiate (temps d'obtention d'une prairie de fauche d'intérêt estimé au regard des milieux présents entre 4 à 7 ans). Néanmoins au regard du phasage des travaux sur la ZAC, étalés pour la tranche 1 de 2016 à 2028, cela ne compromet pas l'objectif final de la compensation.

Il est à noter que l'assiette foncière du site de compensation est constituée de 12ha sous maîtrise foncière publique et 2ha de terrains privés. Il sera proposé aux propriétaires de ces terrains un conventionnement ou la mise en œuvre d'une Obligation Réelle Environnementale comme le prévoit l'article L 132-3 du code de l'environnement.

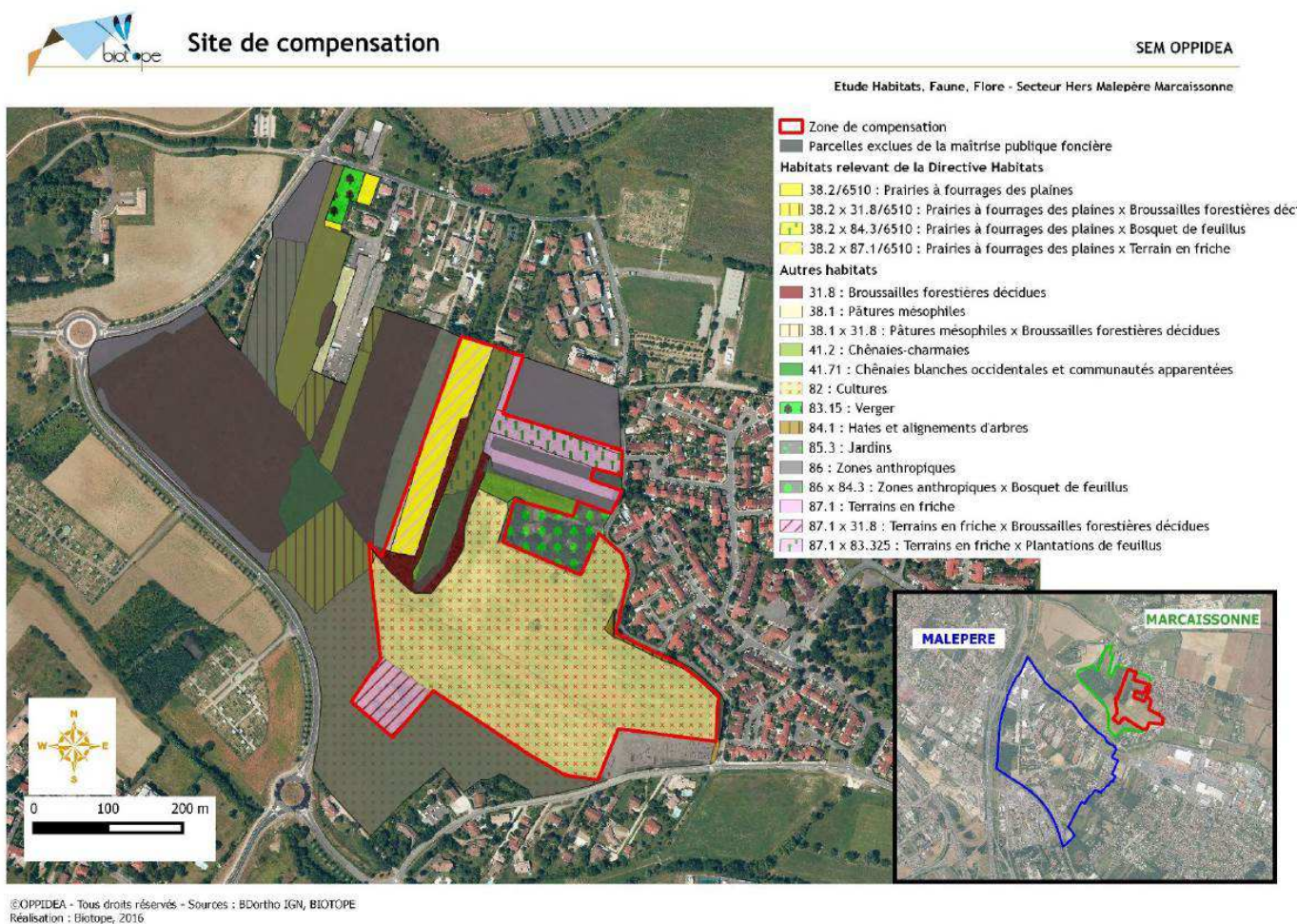


Figure 19 : Zone de compensation envisagée dans le cadre du dossier CNPN de la ZAC Malepère

Source : Dossier CNPN Mai 2016 - Biotope

2.1.4.2 Impacts de la ZAC sur le Bois de l'Hers

Dans le cadre de la ZAC Malepère, un groupe scolaire va être construit à l'ouest du périmètre de la ZAC, en bordure du bois de l'Hers. La réalisation de la cour de cette école nécessite l'abattage d'arbres en lisière du bois. Un diagnostic phytosanitaire a révélé que ces arbres sont en très mauvais état.

Néanmoins, au vu de la surface devant être supprimée, à savoir 1 442 m², cet abattage entraîne la réalisation d'une demande de défrichement conformément à l'article R341-1 du code forestier.

Selon l'inventaire faune-flore-habitat réalisé par Biotope, les principaux impacts du défrichement sont les suivants :

- Destruction d'habitat,
- Destruction d'espèces : cet impact est potentiellement important si le défrichement est réalisé durant le printemps et particulièrement pour les espèces peu mobiles ainsi que pour les espèces sensibles durant leur cycle de vie (reproduction des oiseaux, hivernage des chiroptères).

Cependant, s'agissant d'une faible surface de défrichement, l'impact sera limité. De plus, des mesures seront mises en place afin de diminuer ces impacts potentiels.

Mesures de réduction :

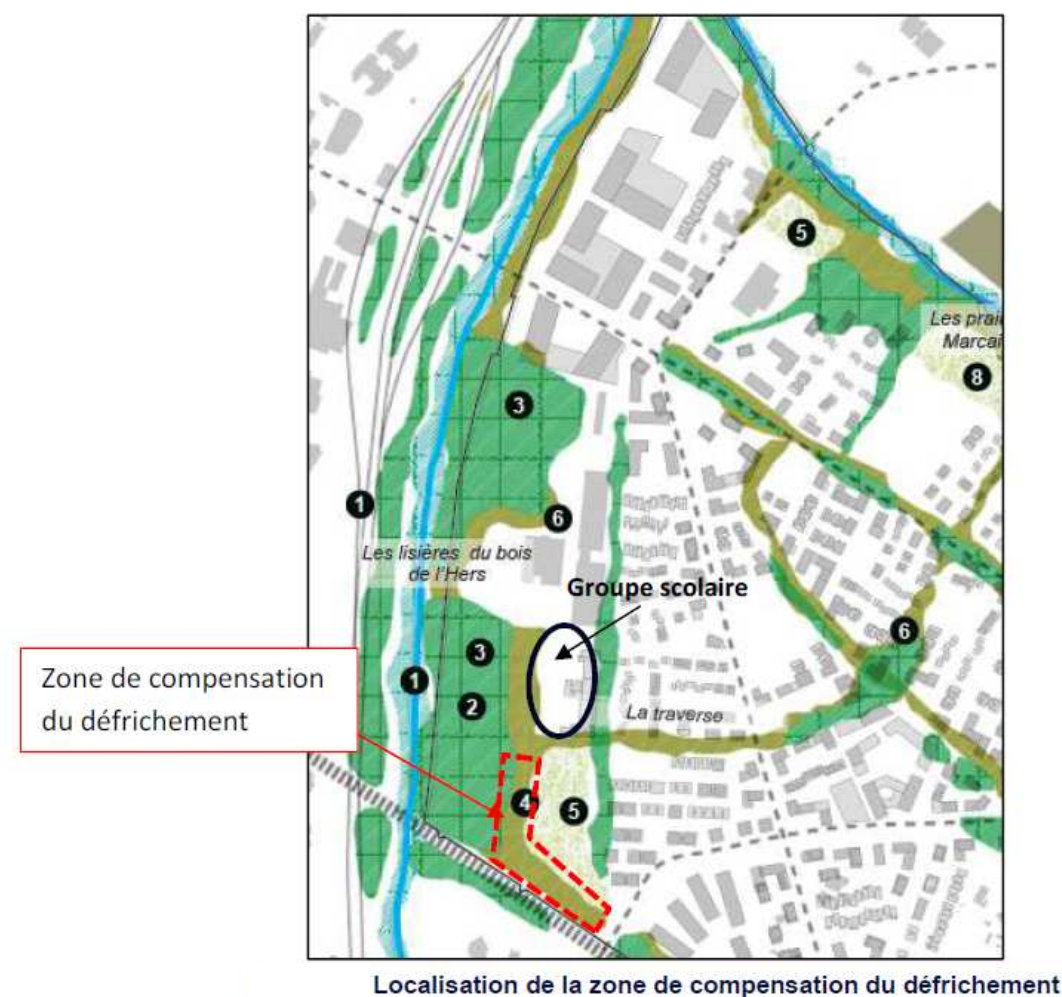
- Adaptation du calendrier des travaux aux sensibilités faunistiques : défrichement entre août et mi-novembre ;
- Déplacement des arbres favorables aux coléoptères saproxyliques : marquage des arbres avant la phase de défrichement, mise en œuvre de la mesure durant la phase de défrichement, entre août et mi-novembre, en lien avec le phasage des travaux.

Mesure compensatoire :

Le défrichement de 1 442 m² de boisements sur le site d'étude nécessite la mise en place d'une mesure compensatoire. Il est préconisé d'appliquer un facteur 3 pour la détermination de la surface de compensation et ce conformément aux échanges intervenus entre Oppidea et la DDT durant l'année 2017. La compensation serait alors de l'ordre de 4300 m².

Le projet prévoit une extension de lisière à hauteur d'environ 5 000 m², ce qui couvre la totalité de la compensation demandée.

Le défrichement de 1 442 m² au niveau du bois de l'Hers est nécessaire pour pouvoir réaliser la cour du groupe scolaire Georges Mailhos. Celle-ci comportera une partie imperméabilisée et une partie naturelle plantée (cf. plan ci-après).



2.1.4.3 Impacts de la ZAC sur l’agriculture et mesures compensatoires

Impacts sur les parcelles agricoles et mesures d’évitement et réduction

Le projet de ZAC a fait l’objet d’une étude spécifique de son impact sur les secteurs agricoles (étude Safège – 2017), présentée dans le cadre du dossier de DUP.

Le projet de ZAC concerne 5,26 ha de terre agricole :

- 2,36 ha déclarés à la PAC et actuellement exploités par la Régie de Toulouse ;
- 2,9 ha (surface évaluée par Biotope en mai 2015) de prairies de fauche faisant par ailleurs l’objet de compensation écologique, qui sont entretenues par des propriétaires privés non déclarés en tant qu’exploitants à la PAC.

Bien que le projet ne prévoie pas l’urbanisation des 2,36 ha, il a un impact sur le système agricole de la Régie et sur la filière agricole.

Notons que la perte de prairies de fauche est compensée à minima à hauteur de la surface impactée, par de la restauration de prairies existantes en mauvais état de conservation sur 1,5 ha et la conversion de friches en prairies de fauche sur au moins 1,4 ha. La compensation écologique a donc une externalité positive sur l’agriculture.

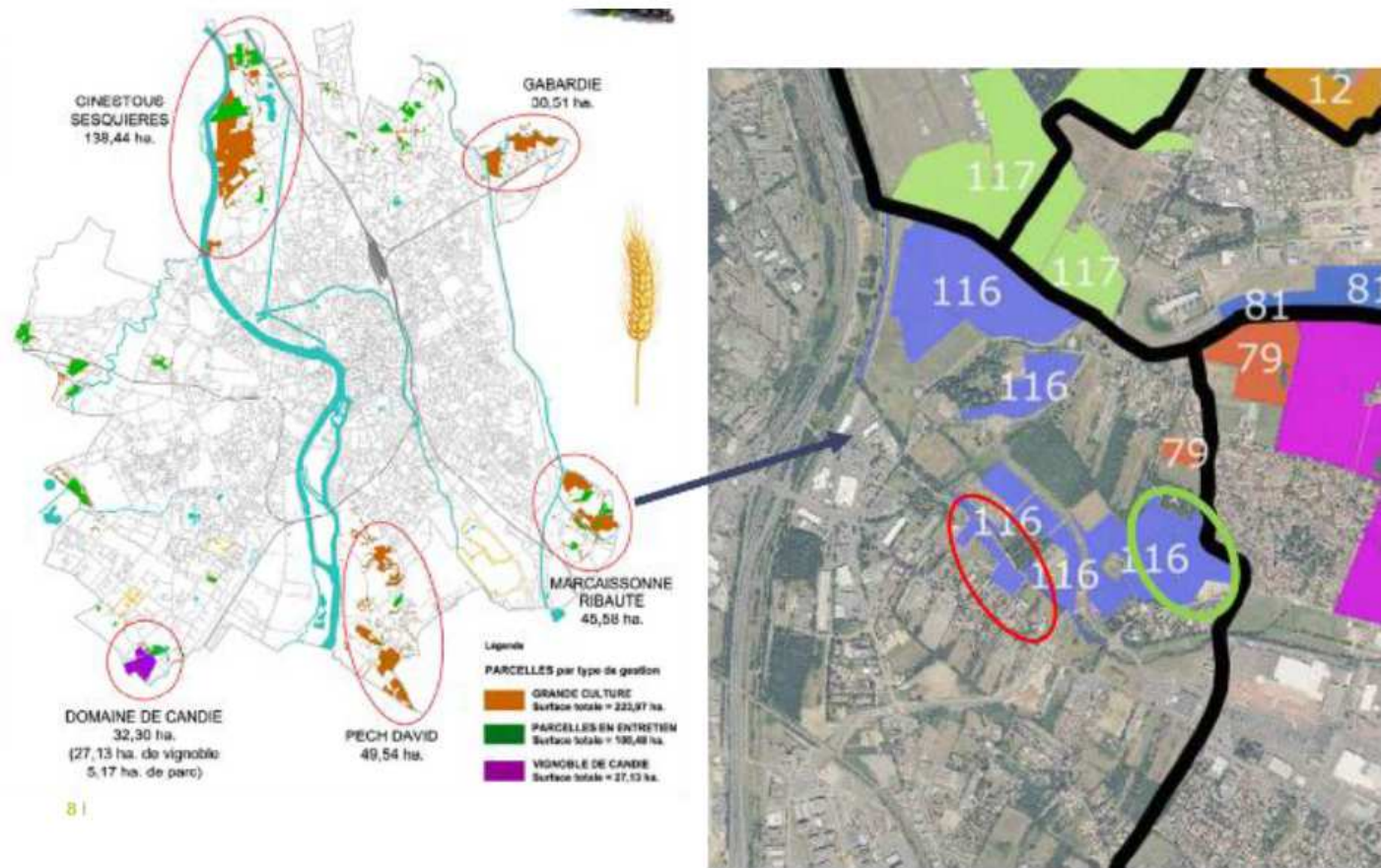


Figure 20 : Parcellaire de la Régie impacté par le projet

⇒ Parcelles de la Régie de Toulouse :

La parcelle sur l’emprise de la ZAC de 2,36 ha déclarés à la PAC et exploités par la Régie dont 0,58 ha en jachère environnementale en bord de cours d’eau et 1,78 ha de grandes cultures bio avec une rotation Blé/ Sorgho/Triticale/Orge de brasserie/Féverole ou Pois.

Notons que la Régie est également concernée par le projet de LMSE et perd 2,5 ha sur Ribaute (d’après la Régie), ce qui cumulé revient à une perte significative et irréversible de terre et de revenu pour l’exploitation.

Plusieurs scénarii de devenir de ces parcelles ont été évalués en fonction du contexte péri-urbain dans lequel elles se situent, ainsi que leur impact sur l’activité agricole :

Scénario devenir parcelle ZAC	Impact sur le fonctionnement de l’exploitation	Impact économique sur l’exploitation	Impact sur la filière
1- Maintien en grandes cultures bio	Conflits d’usage, difficultés d’accès à la parcelle, nuisances (dégradation des cultures, vols, etc.), faible acceptabilité des urbains sur les apports de compost, etc. se traduisant par une complexification des conditions d’exploitation.	Pas de perte de revenu directe. Accroissement des coûts de production (temps de travail, facture énergétique, etc.)	Aucun
2- Prairies temporaires à la place des cultures en attendant un projet sur la parcelle	Pas de production = perte de revenu agricole pour la Régie. Prestation de service envisageable pour entretien en prairie. Difficultés d’accès.	Perte de l’ordre de 2 500 €/an. Gain correspondant à une prestation de service.	Marginal filière grandes cultures : Perte de 5 à 9 tonnes/an de grandes cultures bio pour la AgriBio Union. Perte de la prestation de service de l’ETA A. Canal.
3- Mise en place d’un projet d’agriculture urbaine type jardin ouvrier	Nécessite une gestion particulière par la Ville. Vigilance nécessaire sur le panache de pollution (la partie Est de la parcelle est dans le périmètre élargie du PPR). Pas de valorisation économique des terres.	Perte de l’ordre de 2 500 €/an.	Marginal filière grandes cultures : Perte de 5 à 9 tonnes/an de grandes cultures bio pour la AgriBio Union. Perte de la prestation de service de l’ETA A. Canal. Développement des circuits courts
4- Mise en place de maraichage		Perte de l’ordre de 2 500 €/an.	Marginal filière grandes cultures : Perte de 5 à 9 tonnes/an de grandes cultures bio pour la AgriBio Union. Perte de la prestation de service de l’ETA A. Canal. Installation d’un maraicher et développement de circuits courts
5- Transformation en espaces verts liés au Parc de la Marcaissonne		Perte de l’ordre de 2 500 €/an.	Marginal filière grandes cultures : Perte de 5 à 9 tonnes/an de grandes cultures bio pour la AgriBio Union. Perte de la prestation de service de l’ETA A. Canal.

- Impact sur les emplois directs de l'exploitation agricole : **sur cette surface, les emplois directs ne sont pas impactés ;**
- Impacts sur les filières : **l'arrêt de production de grandes cultures biologiques sur la parcelle de la ZAC impacte :**
 - o La coopérative Agri Bio Union : perte de production de grandes cultures biologiques correspondant à 1,78 ha, soit environ 50 à 90 quintaux par an selon les rendements des cultures. Comparés aux 25 000 tonnes collectées par an, cela est donc marginal.
 - o L'ETA Alain Canal pour sa prestation sur la parcelle : on peut également considérer que la perte de prestation sur moins de 2 ha est négligeable par rapport à son chiffre d'affaires (745 300,00 € en 2015 d'après www.societe.com).

Différentes mesures ont été envisagées pour éviter ou réduire l'impact sur l'économie agricole :

Mesure envisagée	Impact sur l'économie agricole	Retenue (oui / non)	Justification
Classement de la parcelle ZAC en « A » dans le PLU	Pérennise les surfaces agricoles et permet la construction de bâtiments à vocation agricoles (hangar, magasin pour vente directe, etc.), ce qui sécurise l'économie agricole. Limite la perte de terres fertiles dans la ZAC.	Non	Compte-tenu du caractère sensible du point de vue environnemental du Parc de la Marcaissonne
Maintien de la parcelle cultivée de la ZAC en grandes cultures	Pas d'impact sur l'économie agricole. Engendre de fortes contraintes pour la Régie : difficultés d'accès avec des engins agricoles, risques de vandalisme et de plaintes des habitants.	Non	La Régie ne le souhaite pas compte-tenu des contraintes urbaines.
Gestion de la parcelle cultivée de la ZAC en prairies temporaires à la place des cultures en attendant un projet de la Ville sur la parcelle	Perte de production des grandes cultures biologiques. Production de foin potentiellement vendu (privés, haras, etc.) Renforce l'image positive de l'agriculture auprès des habitants.	Oui	Alternative privilégiée à court terme, mesure facile à mettre en œuvre.
Mise en place d'un projet d'agriculture urbaine type jardin ouvrier sur l'actuelle parcelle ZAC	Idem	Non à court terme	Panache de pollution.
Mise en place de maraichage	Perte de production des grandes cultures biologiques. Production de légumes. Installation d'un maraicher. Développement potentiel de circuit court.	Non	Le panache de pollution est risqué pour des légumes de plein champ. Une production hors-sol pourrait être envisagée.
Transformation en espaces verts liés au Parc de la Marcaissonne	Perte de production des grandes cultures biologiques.	Oui	Participe au projet urbain.

Le scénario à privilégier est d'assurer la gestion de la parcelle cultivée de la ZAC en prairies temporaires à la place des cultures en attendant un projet de la Ville sur la parcelle.

La parcelle pourra prolonger l'espace de nature du Parc de la Marcaissonne, ce qui faciliterait les déplacements des habitants.

Il y a une perte de production des grandes cultures biologiques mais une production de foin peut être vendue à des privés, des pensions de chevaux ou haras, etc.

Cette mesure renforce l'image positive de l'agriculture auprès des habitants.

Une convention pourrait être signée entre Oppidea et la Régie pour entretenir cette parcelle.

⇒ Parcelles en prairie de fauche

Le projet de ZAC prévoit d'urbaniser les parcelles actuellement en prairies dans la zone de la ZAC. Il y a donc une perte de terre fertile.

Ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés.

Ces propriétaires ne sont pas exploitants agricoles. Ils font un simple entretien des prairies mais n'exploitent pas les parcelles. Ils n'ont donc pas de revenus associés.

Le projet prévoit uniquement une urbanisation de ces surfaces. Aucun autre scénario n'est envisagé.

Les propriétaires privés vendent leur terrain à des promoteurs immobiliers. Compte-tenu des retours de la part des exploitants identifiés, il n'y a pas d'impact négatif en termes économiques puisqu'ils n'ont pas de revenus associés à la vente d'herbe sous forme de foin par exemple. Il n'y a pas d'impact sur la filière puisque la production n'est actuellement pas valorisée.

La perte de cette surface de terre fertile n'est pas directement compensée.

⇒ Parcelles (hors périmètre de ZAC) utilisées pour la compensation écologique

Le projet de ZAC a un impact sur le milieu naturel périurbain, avec 14 ha impactés considérés comme à enjeu modéré pour les espèces protégées communes. La SEM OPPIDEA s'engage donc à mettre en œuvre une compensation.

Biotope a estimé la totalité des surfaces de milieux naturels à compenser à 14 ha, dont une perte de surface en prairies de fauche évaluée à 2,9 ha suite aux prospections de réactualisation des enjeux de mai 2015.

Un des objectifs est de compenser la perte de prairies de fauche à minima à hauteur de la surface impactée, par de la restauration de prairies existantes en mauvais état de conservation et par de la conversion de parcelles agricoles ou friches. C'est le secteur de la Marcaissonne, proche du site, qui a été retenu pour cette compensation.

Biotope a évalué sur la zone retenue : 5,5 ha de surface en culture grandes cultures bio avec la rotation Blé/Sorgho/Triticale/Orge de brasserie/Féverole ou Pois, exploitées par la Régie et 1,5 ha de prairies de fauche, des friches, des bosquets et haies. **Il est donc prévu la remise en état de 1,5 ha de prairies de fauche et la conversion des friches en prairies de fauche sur au moins 1,4 ha avec une gestion extensive.**

La surface actuellement en friche et sous maîtrise foncière publique permet d'assurer la compensation sur au moins 2,9 ha en maintenant la surface actuellement cultivée

La surface de compensation sur au moins 2,9 ha pourrait :

- impacter la parcelle cultivée en grandes cultures biologiques ;
- ou impacter les prairies et friches existantes.

La remise en état des prairies et des friches dans la zone de compensation ainsi que la gestion extensive de ces prairies de fauche représenteraient un coût pour la Régie, prévu dans la mesure de compensation « Préservation et gestion conservatoire de 14 ha sur le secteur de la Marcaissonne. » estimé à environ 3 400 €/ha et de l'ordre de 1 100 €/an pour la gestion.

Comme l’indique le dossier de dérogation, un plan de gestion devra être réalisé pour affiner les actions proposées en identifiant clairement les unités de gestion et leur mode de gestion/restauration, en fonction de l’évolution des milieux.

Toulouse Métropole s’engage à préserver les terrains de la zone de compensation, à modifier le zonage du PLU en vigueur sur la zone (AU vers N) et à gérer la zone en faveur de la biodiversité sur 25 à 30 ans :

Mesure envisagée	Impact sur l'économie agricole
Classement de la zone de compensation en « Nb » dans le PLU	Pérennise les terres fertiles non constructibles, et donc la gestion agricole de celles-ci.
Compensation environnementale des prairies de la ZAC avec maintien de la surface actuellement cultivée en culture et remise en état des prairies et friches actuelles pour une gestion extensive de prairie	Maintien de la production agricole sur la parcelle cultivée en grandes cultures biologiques. Valorisation de terres en friche.

▪ Mesures de compensation pour l’économie agricole

Les impacts résiduels sur l’économie agricole du territoire ont été évalués dans l’étude spécifique.

Il en est ressorti que :

- la perte de valeur ajoutée sur l’exploitation est estimée à 2500€/an,
- la perte de production et de revenu sur les 2,36 ha dans la ZAC n’engendre pas de perte d’emploi sur l’exploitation de la Régie de Toulouse ni au niveau de la filière,
- la valeur moyenne des services environnementaux rendus sur les 2,36 ha est estimée à 1 317 €/an.

Au vu du contexte du territoire et des propositions de la Régie agricole de la Ville de Toulouse, les projets suivants paraissent opportuns :

- valoriser la parcelle de la Régie dans la ZAC en parcelle de prairie ou jachère fleurie en attendant la mise en place d’un projet agri-urbain,
- utiliser cette parcelle pour mener des actions pédagogiques sur l’agriculture, le lien ville-agriculture,
- transformer la parcelle de la ZAC en espace de nature prolongeant le Parc de la Marcaissonne afin de favoriser les circulations des habitants dans un cadre agréable et vert,
- favoriser l’installation d’un maraicher avec vente de produits en direct ou circuit court, à condition que la production soit hors-sol. Cela peut aussi se faire sous forme de projet d’agriculture urbaine (à étudier). Notons que le maraichage en plein champ est déconseillé en raison du panache de pollution de l’ancien site CARNAUD METAL BOX.

Le montant de la compensation est estimé à 3 817 €/an.

Les mesures de compensation proposées sont :

- 1- une compensation financière directe à la Régie pour compenser la perte de valeur ajoutée sur l’exploitation (au minimum d’un montant de 2 500 €/an) ;
- 2- le versement au fonds de compensation agricole géré par l’Etat d’une indemnisation de 38 170 €.

3 INCIDENCE DU PROJET SUR LE PLU DE TOULOUSE METROPOLE - COMMUNE DE TOULOUSE.

Pour rappel, la présente notice de mise en compatibilité représente un addendum au rapport de présentation du PLU en vigueur, afin d'expliquer les choix retenus dans le cadre de ce projet.

Pour les pièces réglementaires, un avant/après du dossier est présenté dans cette notice.

3.1 ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU DE TOULOUSE METROPOLE – COMMUNE DE TOULOUSE

3.1.1 INCIDENCE DU PROJET SUR LE RAPPORT DE PRESENTATIONS (PIECES 1)

La présente notice de mise en compatibilité du PLU constituant un additif au rapport de présentation, aucune évolution de ses pièces n'est à prévoir.

3.1.2 INCIDENCES DU PROJET SUR LE PADD (PIECES 2)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce non opposable du dossier de PLU, expose les orientations générales en matière d'aménagement à l'échelle de la commune.

Le PADD, qui se compose en deux parties (l'une à l'échelle communautaire, et l'autre à l'échelle communale), identifie clairement le projet de création d'un nouveau quartier sur le secteur du faubourg Malepère :

➤ « **TOULOUSE RESPONSABLE : ... structurée autour des transports en commun**

L'urbanisation de nouveaux quartiers

Aux limites du territoire communal subsistent certains espaces non encore construits, appelés à faire l'objet d'une urbanisation. Il s'agit des sites de Malepère, Marcaissonne et Paléficat. Leur mutation veillera à :

- La mise en œuvre de véritables quartiers mixtes en lien avec les quartiers limitrophes ;
- La promotion de formes urbaines économes en foncier, un urbanisme et une architecture de qualité et durable ;
- La diversité de leurs fonctions urbaines, notamment par l'implantation d'activités économiques résidentielles, commerciales, de service et/ou artisanales, sous réserve qu'elles n'entraînent pas d'activités nuisantes, incompatibles avec la proximité de l'habitat. »

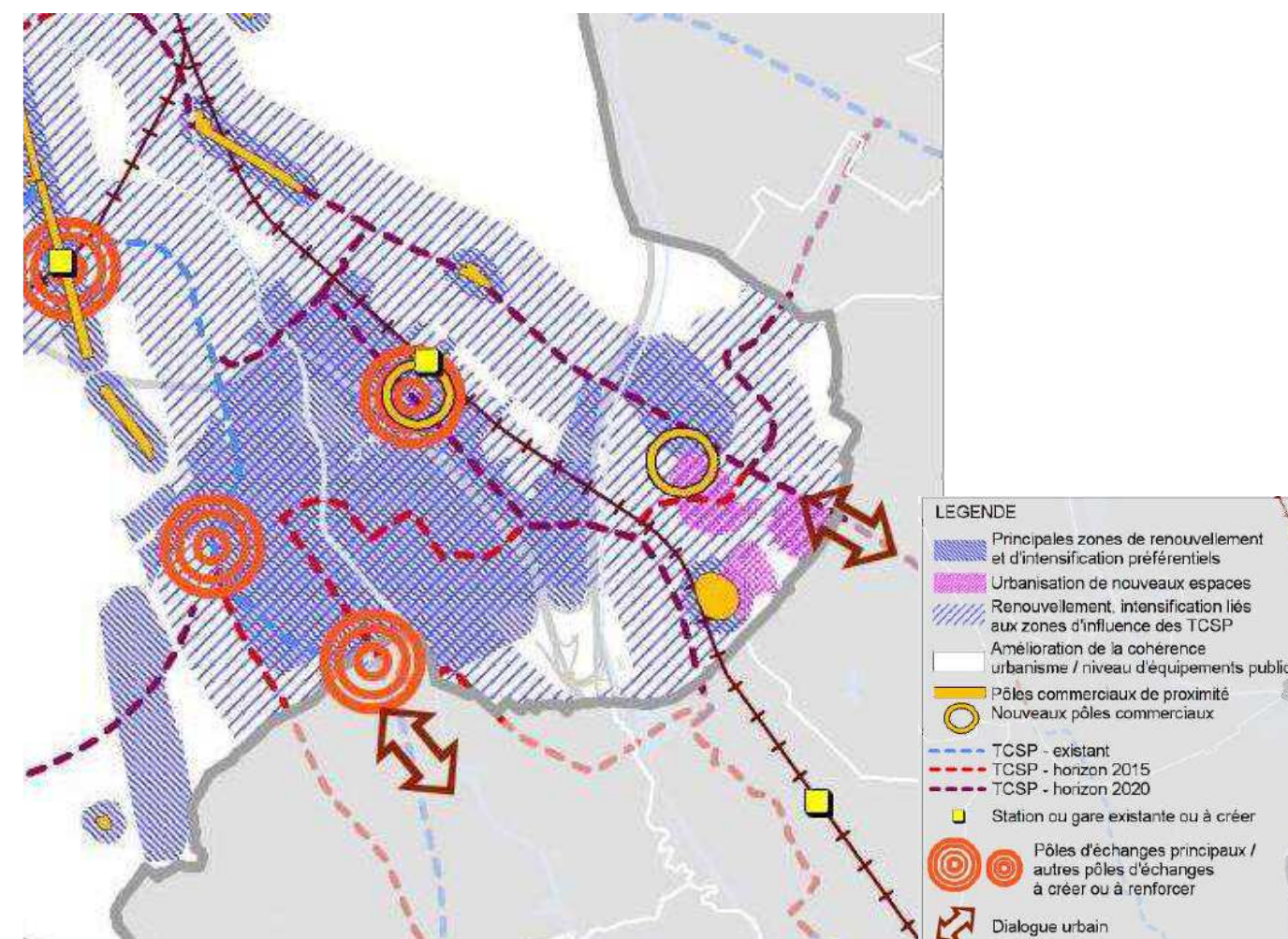


Figure 21 : Extrait du PADD – Un développement maîtrisé en lien avec les transports en communs

Le projet est donc compatible avec les orientations du PADD. Aucune modification de cette pièce n'est nécessaire.

3.1.3 INCIDENCES DU PROJET SUR LES OAP (PIECE 3B)

Le projet prévoit l'ouverture partielle à l'urbanisation de zones actuellement fermées (classement de zones AU0 en zones 1AU).

Afin de définir les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone, une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être élaborée et intégrée à la pièce 3B « OAP de type aménagement ».

3.1.4 INCIDENCE DU PROJET SUR LES PIECES REGLEMENTAIRES (PIECES 4)

3.1.4.1 Règlement (pièce 4A)

Le règlement écrit du PLU en vigueur ne dispose pas de dispositions relatives aux zones à urbaniser ouverte (1AU).

De ce fait, la **création d'une zone 1AU** au Document Graphique du Règlement du PLU de Toulouse devra s'accompagner de **l'introduction au règlement écrit des dispositions réglementaires inhérentes**.

De plus, l'article 3 des dispositions communes relatives aux conditions particulières d'accès le long de certaines voies n'intègre pas la rue Nouadhibou (voie de la LMSE) comme devant bénéficier de ces mêmes conditions

d'accès (éviter les accès directs sur cet axe pour les unités foncières ou positionnement de ces accès avec une moindre gêne pour la circulation sur cet axe). Il sera ainsi modifié pour intégrer cette voie aux conditions de circulation particulière.

Enfin, concernant l'annexe décrivant les territoires en faveur de la diversité sociale, la ZAC Malepère est considérée comme un « territoire de diversité, dans la ville » (T5). Or son classement en ZAC, la présente DUP ainsi qu'une gouvernance adaptée (cf. justification de la modification du PLU) permettent d'inscrire ce territoire comme « territoire à maîtrise d'aménagement » (T4). La carte annexée au règlement en sera modifiée ainsi.

3.1.4.2 Document graphique du règlement (pièce 4B)

Les Documents Graphiques du Règlement ne permettent pas la réalisation du projet projeté sur le faubourg Malepère. Le projet tel que présenté dans le présent dossier nécessitera l'évolution des pièces :

- **4B1, 4B2** : pour intégrer la modification des dispositions concernées par la mise en compatibilité (zonage, emplacements réservés, espaces boisés classés, périmètre de recul par rapport aux infrastructures routières, graphiques de détail, linéaire d'implantation possible du bâti) que ce soit au niveau de la ZAC mais aussi au niveau de la zone de compensation pour la biodiversité liée à cette ZAC ;
- **4B3** : pour intégrer le faubourg Malepère en territoire T4 de diversité sociale (territoire à maîtrise d'aménagement).

3.1.4.3 Liste des emplacements réservés et des servitudes d'équipements publics (pièce 4C)

Le projet prévoit l'évolution des emplacements réservés à l'échelle du projet (3 modifications, 2 suppressions et 1 création) pour des projets de voiries dont les réflexions sont déjà avancées, ainsi que la modification d'une servitude pour équipements publics (SEP) et la création de 32 SEP pour l'ensemble des voies de desserte viaries ou piétonnes, ainsi que les restaurations de voiries qui seront nécessaires au développement de ce secteur.

En lien avec la modification du Document Graphique du Règlement, la liste des Emplacements Réservés et des Servitudes Pour Equipements Publics devra être mise à jour.

3.1.4.4 Listes des éléments Bâti Protégés (pièces 4D) et liste des espaces verts protégés (pièces 4E)

Aucune évolution de ces pièces n'est à prévoir dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.

3.1.5 INCIDENCE DU PROJET SUR LES ANNEXES

3.1.5.1 Pièces 5A – Servitudes d'Utilités Publiques – SUP (pièces 5A)

L'emprise du projet est concernée par 4 servitudes d'utilité publique :

- **PM1 (PPRNI)** : Plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondations » - servitude en lien avec les zones inondables sur la ville de Toulouse (arrêté préfectoral du 20 décembre 2011) ;

- **PM2** : servitude relative aux ICPE pour l'ancien site Air France de Montaudran (arrêté préfectoral du 20 juillet 2009) et la société Carnaud Métal Box situé 252 route de Revel (arrêté préfectoral du 08 août 2017) ;
- **T1** : voies ferrées (application de la loi du 15 juillet 1845) autour de la voie ferrée au sud de la zone ;
- **I4(21)** : canalisation électrique en 63 kVa.

L'ensemble des prescriptions liées à ces SUP sont respectées dans le projet notamment des prescriptions liées au risque inondation et au panache de pollution de l'usine Carnaud Métal Box soumis à servitude avec restriction d'usage de l'eau souterraine et de sols.

3.1.5.2 Graphique d'information (pièce 5C)

Cette pièce intègre une cartographie des secteurs où s'applique le droit de préemption urbain et qui correspond à toutes les zones urbanisées ou à urbaniser du PLU (U et AU). La modification du zonage sur la ZAC avec la modification des contours des zones naturelles (NS) au niveau des secteurs de la Marcaissonne et du Bois de l'Hers impliquera une modification de cette carte, de même que la modification du zonage AU0 au profit d'une zone NS pour la zone de compensation.

3.1.5.3 Périmètres liés à l'environnement (pièces 5D)

Le projet est concerné par les périmètres du bruit des infrastructures de transport (version du 27/06/2013). Les règles constructives liées à ces infrastructures seront respectées sur la ZAC.

Outre les évolutions énumérées ci-dessous, le projet n'engendre pas d'autres modifications des annexes du PLU.

3.2 MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU DE TOULOUSE METROPOLE – COMMUNE DE TOULOUSE POUR ASSURER SA MISE EN COMPATIBILITE

Pour rendre possible la réalisation du projet tel que présenté dans le présent dossier, et compte tenu de l'analyse ci-dessus, la mise en compatibilité se traduira principalement par les évolutions suivantes :

- **L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation** destinée à définir les conditions d'aménagement et d'équipement à l'échelle de la ZAC.
- **La modification des pièces réglementaires :**
 - ouverture à l'urbanisation des secteurs classés AU0 *via* un classement en zone 1AU et 1AUc afin de permettre une urbanisation progressive de ce secteur en fonction de la desserte en réseaux (surface estimée : 218 372 m²) ;
 - création d'un nouveau règlement pour la zone 1AU ;
 - adaptation du zonage UE uniquement aux futures zones d'activités du nord de la zone et aux entrepôts déjà présents ;
 - reclassement de zones UM1, UM1c et UE1c situées en tranche 1 en zone UP2c, plus adaptée à une zone de projet telle qu'une ZAC (surface estimée : environ 394 000 m²) ;
 - reclassement en zone NS de secteurs NL1 et UIC1 à enjeux naturels (bords de la Marcaissonne et de l'Hers) et l'ajustement des zonages NL1 aux seules zones à potentiel de développement de loisirs (zone du bowling et de l'aire de jeux le secteur de la Marcaissonne) (surface de zone NL1 conservée : 33 649m² / surface de zone NL transformée en NS : 109 073 m²) ;
 - reprise des Emplacements Réservés et des Servitudes d'Equipements publics sur l'ensemble de la ZAC (modification du Document Graphique du Règlement et de la liste des ER et SEP) pour répondre au plan d'aménagement projeté ;
 - suppression de deux Espaces Boisés Classés (EBC) correspondant à des éléments boisés qui ne sont pas ou plus réellement présents et qui ne pourront pas être (re)créés dans le cadre du projet d'urbanisme ;
 - réduction du périmètre de recul minimal par rapport aux infrastructures routières ;
 - suppression de linéaires d'implantation possible du bâti ;
 - suppression de graphique de détail le long des axes structurants ;
 - classement du périmètre de la ZAC, actuellement en « territoire de diversité » (T5), en « territoire à maîtrise d'aménagement » (T4) ;
 - création d'une zone NS au titre de la compensation sur l'environnement à l'extérieur de la ZAC.

Pour remarque, la modification de zones naturelles NL/NS, la réduction de la zone de recul minimal par rapport aux infrastructures routières et la suppression d'EBC, nécessite une évaluation environnementale comme précisé dans le contexte réglementaire.

3.2.1 LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (PIECE 3B)

Le secteur « Malepère » s'inscrit dans un contexte de lancement de grands projets communautaires de densification et de maîtrise de l'urbanisation de l'agglomération. Certains de ces projets sont directement voisins de la ZAC « Malepère ». Il s'agit de la création d'un nouveau quartier par la ZAC Toulouse Aérospace, 40 ha dédiés à la recherche de l'autre côté de l'échangeur autoroutier, de la ZAC Balma-Gramont prévoyant la création de logements, bureaux et commerces et d'un éco-quartier, ou encore la ZAC de Tucard à Saint-Orens générant la création de logements et notamment sociaux.

Ces projets de logements et équipements d'envergure sont soutenus par des projets liés à l'extension et la structuration du réseau de transports de l'agglomération, en particulier pour développer les transports en communs et limiter l'usage de l'automobile, conformément aux objectifs formulés dans le SCoT. L'amélioration de la desserte constitue ainsi déjà une priorité d'action publique, et se matérialise à travers plusieurs projets de transports inscrits au PDU.

Le projet a pour objectif de créer un véritable morceau de ville intégré, tant en termes de logements que d'espaces publics et de développement durable, dans un site à l'urbanisation actuellement diffuse et marquée par une identité naturelle prégnante à valoriser.

Afin de donner une lisibilité à l'ensemble de ces projets, la présente procédure de mise en compatibilité introduit à la pièce 3B une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation.

3.2.1.1 Justification du périmètre de l'OAP

Le périmètre de l'OAP est calé sur le périmètre opérationnel de la ZAC. La limite de zone prend en considération la configuration des unités foncières et le foncier nécessaire à la composition d'îlots à bâtir suffisant pour permettre de créer les formes urbaines souhaitées. Ainsi certaines parcelles situées le long du chemin Malepère, pourtant partiellement situées en AU0, ont été intégrées pour répondre à ces objectifs.

Le choix de ce périmètre et la surface couverte (113 hectares) abordent ainsi le site à une échelle appropriée et suffisamment conséquente pour répondre aux différents enjeux : maillage des espaces naturels, prise en compte de toutes les contraintes environnementales (cycle de l'eau, climat...), promotion d'une qualité urbaine d'ensemble, création d'un quartier d'habitat familial qui se distinguera par sa qualité paysagère.

Enfin, ce périmètre préserve l'avenir de la partie Sud du secteur, qui fera l'objet d'une opération ultérieure. Sa mise en attente permettra de traiter plus en détails la couture urbaine entre la ZAC Malepère et la Commune de Saint-Orens de Gameville et devra également assurer la continuité verte entre le Nord du site et le bois des Chanterelles.

3.2.1.2 Enjeux et principes d'aménagement

La réalisation de cette OAP permettra de borner le développement de la zone et de l'accompagner vers les formes urbaines recherchées.

Comme présentés dans les éléments de programmation ci avant, il s'agit sur la ZAC :

- **de composer avec le bâti et la trame viaire existants ;**
- **de recréer un maillage viaire complémentaire adapté et de prendre en compte dans ces axes les déplacements en transports en commun et les déplacements doux :**

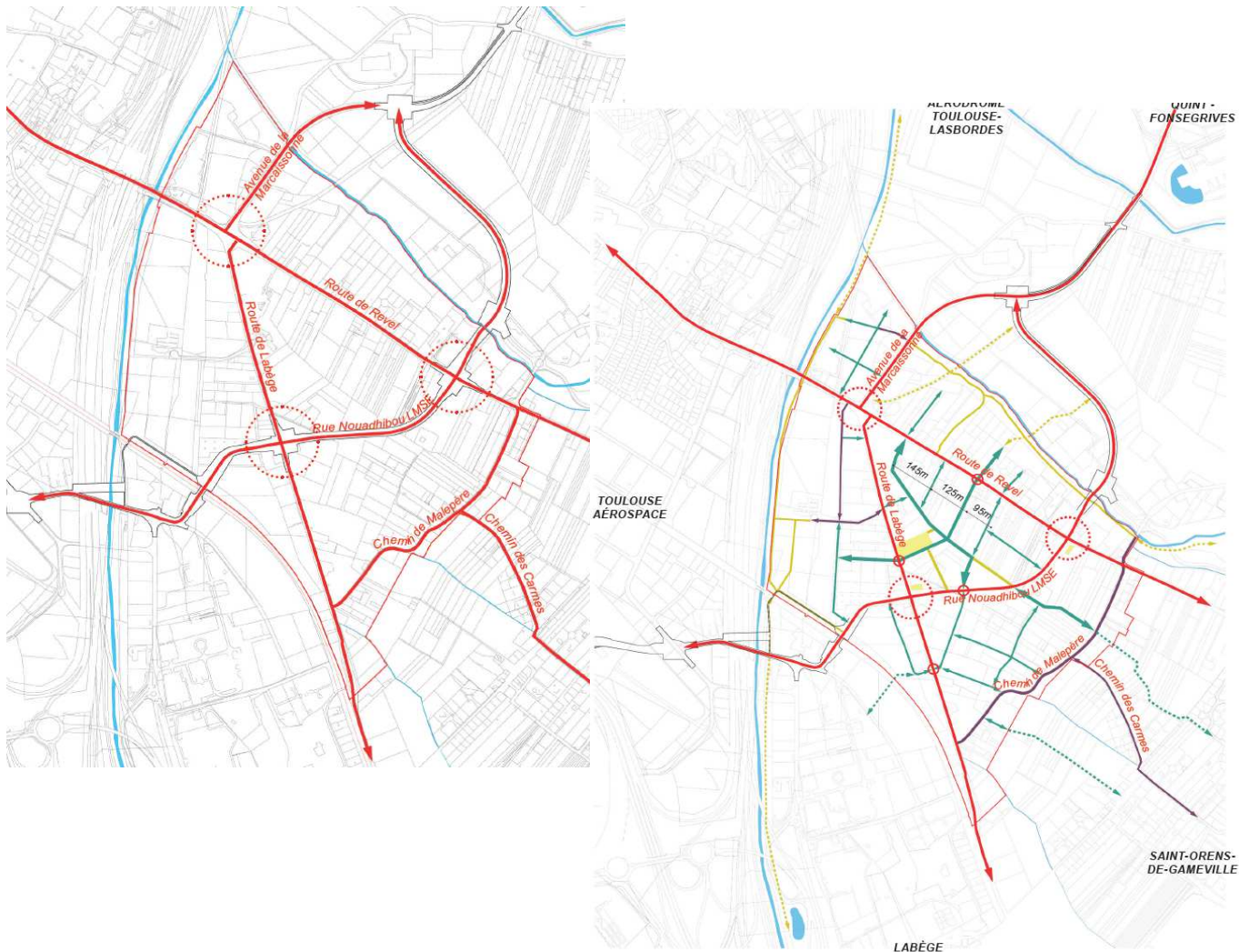


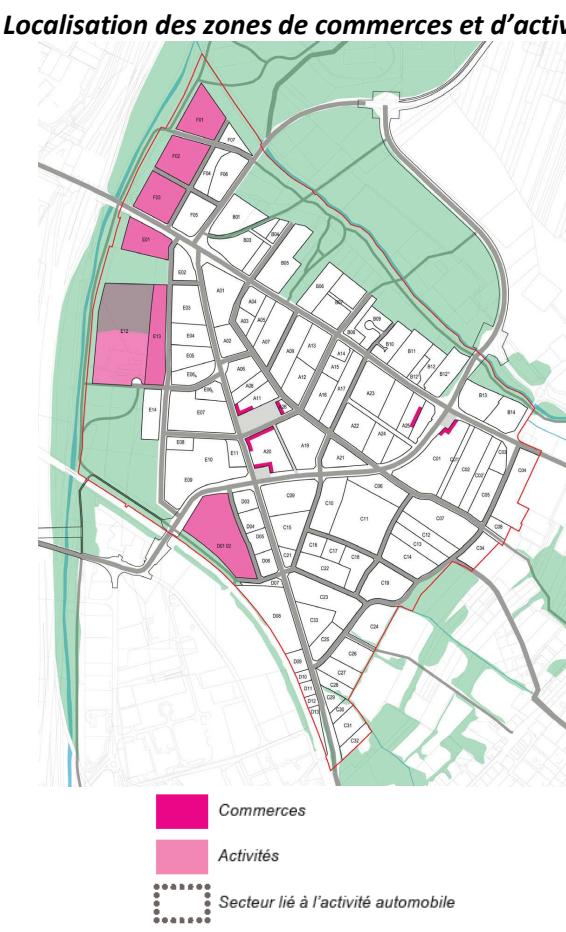
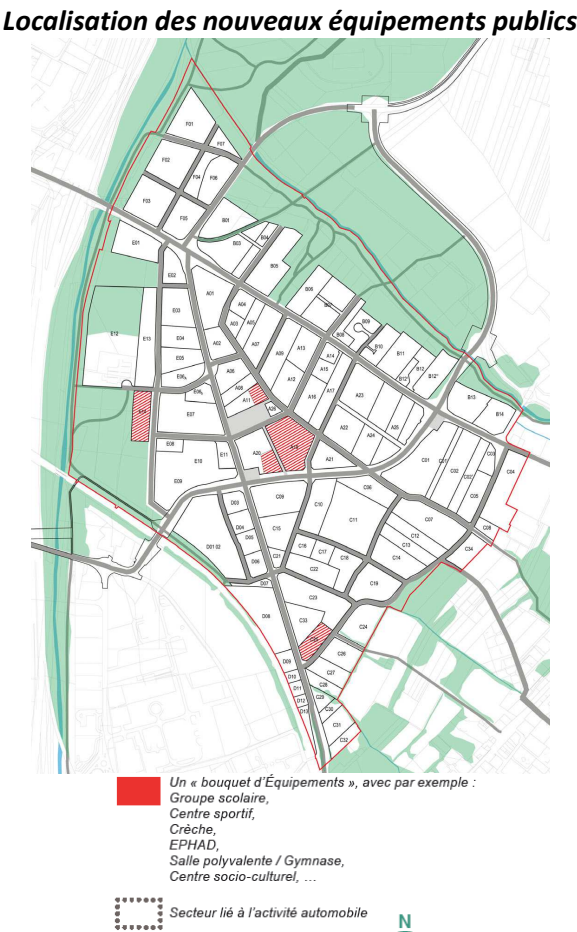
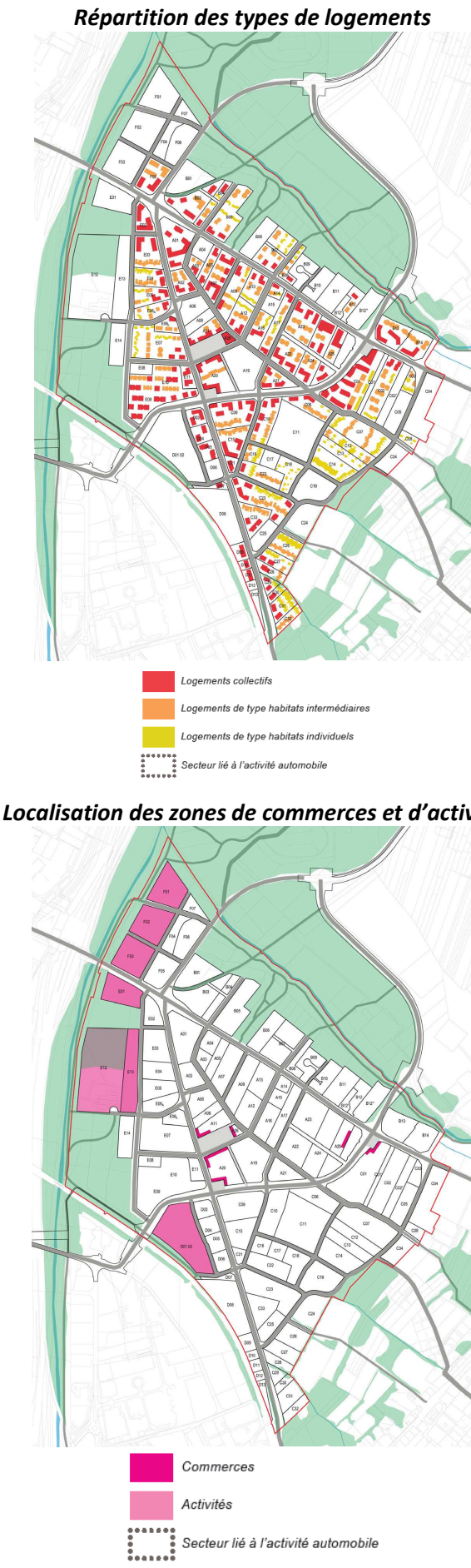
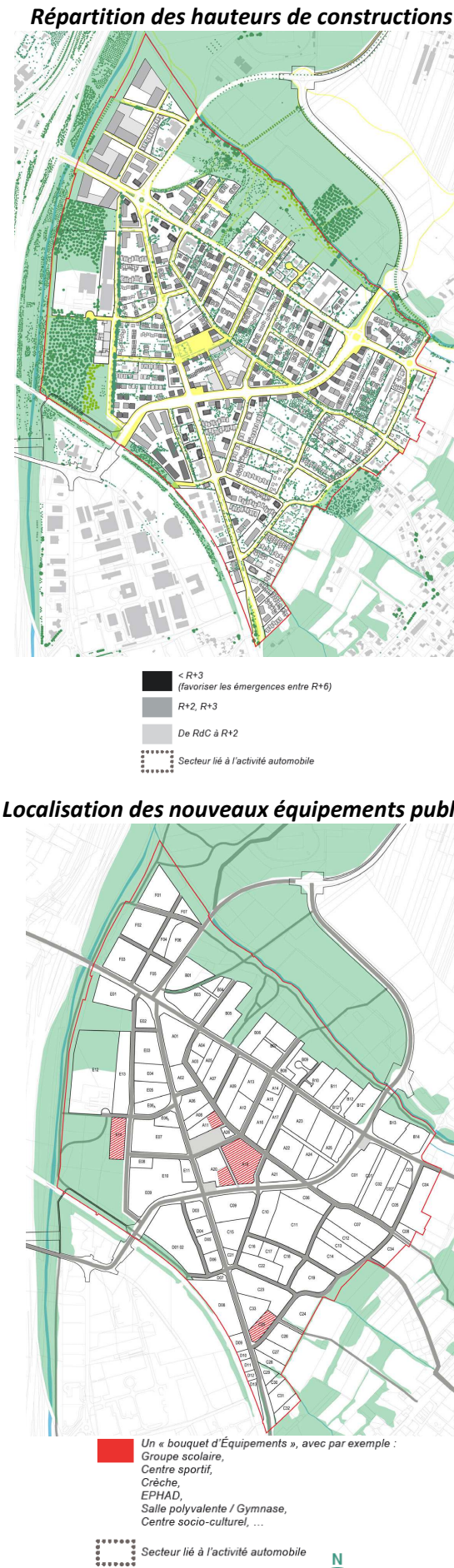
Figure 22 : Réseau viaire existant et nouveau maillage complémentaire à créer

Source : Ateliers Lion Associés – plan d’action 2017

- **d’avoir une programmation diversifiée en termes de mixité sociale et de densité** en composant avec le bâti existant et permettant une nouvelle composition urbaine adaptée à chaque secteur et situation du quartier. On pourra ainsi avoir des aménagements en lien avec chaque situation rencontrée dans le quartier (rez-de-chaussée actifs au croisement de la LMSE et de la route de Revel, une ville contrastée en cœur de quartier avec une place publique et des équipements le long de la route de Labège ou des emprises d’activités repensées au sud de la zone...).

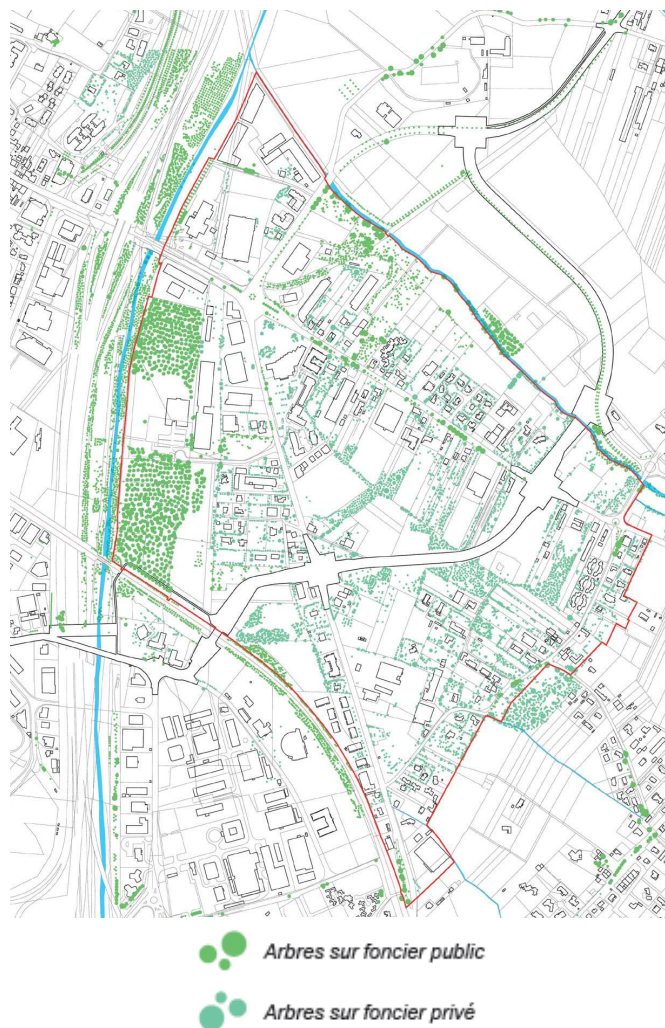
L’OAP permet ainsi de définir les densités urbaines attendues et les typologies de secteurs. Dans son texte elle permettra aussi d’intégrer l’ensemble des principes de qualité architecturale qui définiront la zone et permettront la bonne intégration des nouvelles opérations au patrimoine local.

Les extraits du plan guide sur la ZAC (sept 2017 – Ateliers Lion Associés) présentent les typologies et densités attendues sur la ZAC.



- de prendre en compte les espaces de nature et les espaces de risques ou de nuisances et d'intégrer dans les objectifs de la zone la protection de la **trame verte et bleu** en lien avec les grandes orientations locales (SCoT, TVB à l'échelle urbaine) et régionaux (SRCE).

Un patrimoine végétal à préserver, renforcer ou compenser



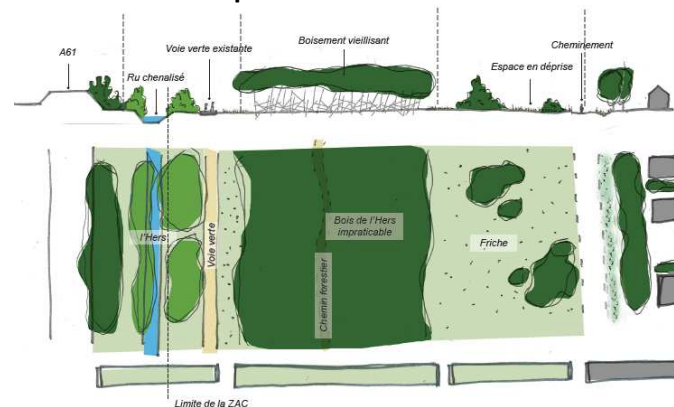
Espaces protégés sous forme de prairies de fauche



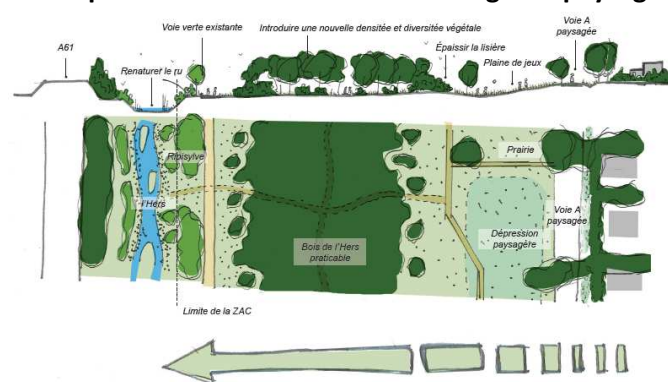
Les grandes continuités végétales autour des cours d'eau et masses boisées existantes : à prolonger, intensifier, aménager



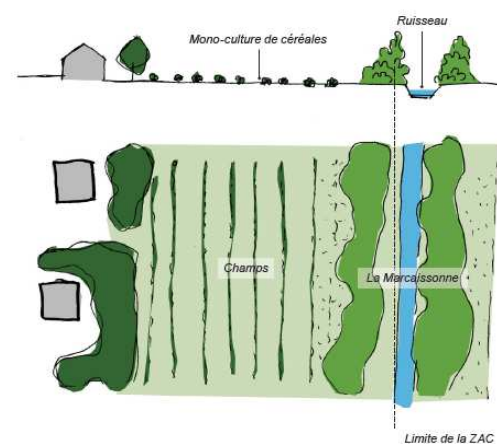
Bois de l'Hers (état existant) : des espaces naturels cloisonnés



Bois de l'Hers (état projeté) : Ouvrir le faubourg Malepère sur les bords de l'Hers et le grand paysage



Bords de Marcaissonne (état existant): des espaces naturels cloisonnés




Bords de Marcaissonne (état projeté): Ouvrir le faubourg Malepère sur les bords de la Marcaissonne et le grand paysage



3.2.1.3 Création de l'OAP « Faubourg Malepère »

TOULOUSE



Situation

113 ha


Le territoire de l'OAP est situé :

- ▶ Au Sud-Est de la commune de Toulouse, en entrée de ville, dans le secteur de transition avec Saint-Orens-de-Gameville ;
- ▶ Dans le secteur 5.1 « Pont des Demoiselles - Montaudran - La Terrasse » de la démocratie locale de Toulouse ;
- ▶ Entre les cours d'eau la Marcaissonne et L'Hers ;
- ▶ Au Nord-Est de la rencontre entre les autoroutes A620 et A61.

Objectifs généraux

- Article L151-7 du Code de l'Urbanisme
- Mettre en valeur l'environnement
- Mettre en valeur les paysages
- Mettre en valeur les entrées de villes
- Mettre en valeur le patrimoine
- Lutter contre l'insalubrité
- Permettre le renouvellement urbain
- Assurer le développement de l'agglomération

Faubourg Malepère



Faubourg Malepère**Eléments de contexte du projet****Enjeux et objectifs du projet****Faire émerger les qualités du faubourg Malepère**

- ▶ Partiellement urbanisé, en contact avec des zones pavillonnaires et des pôles économiques d'agglomération, le faubourg Malepère présente toutes les qualités pour participer à la transformation urbaine de l'agglomération en affirmant un quartier à dominante résidentielle qui laisse place à des activités localisées autour de centralités.
- ▶ La forme actuelle de ce secteur présente une grande hétérogénéité, une faible densité propre à sa situation périphérique mais avec un potentiel de qualités qu'il s'agit de révéler à travers la mise en valeur de son paysage riche pour établir une véritable vie de quartier.
- ▶ Ses qualités sont celles d'un tissu permettant :
 - de développer un habitat contrasté, à partir de typologies diversifiées : habitat collectif, intermédiaires, maisons en bande et/ou groupées, maisons individuelles ;
 - de profiter de grands espaces naturels ;
 - de disposer d'espaces publics favorables aux mobilités douces, cycles et piétons ;
 - de doter ce quartier des services et équipements inhérents à un quartier résidentiel ;
 - de conserver et d'accueillir plus confortablement des activités, commerciales et d'artisanat.

Développer un réseau viaire s'appuyant sur le parcellaire existant

- ▶ La dominante résidentielle du programme et le développement volontaire des transports en commun invite à construire une trame viaire apaisée donnant une place affirmée aux modes doux.
- ▶ S'appuyant sur une topographie singulière et surtout afin de mettre en valeur les deux espaces naturels de l'Hers et de la Marcaissonne, il s'agit d'amplifier les relations est-ouest à travers des voies de dessertes en lien avec le parcellaire et le paysage, déployant un maillage à l'échelle des modes de déplacements piétons (une trame d'environ 150m X 150m).

Un quartier de vie quotidienne

- ▶ La richesse des contextes urbains ainsi que les objectifs de mixités appellent à des réponses multiples permettant de construire des «relations actives» entre logement et paysage :
 - avoir un jardin de plain-pied,
 - s'occuper de la vision depuis sa fenêtre,
 - rendre perceptibles les vues lointaines,
 - favoriser la double orientation, le logement traversant
 - traiter le pied d'immeuble,
 - favoriser l'appropriation par les habitants des espaces communs résidentiels, pérenniser les usages collectifs.
- ▶ Pour favoriser l'apparition d'une vie de quartier, les programmes se mélangent et permutent :
 - les logements peuvent accueillir activités, commerces et stationnements, par exemple dans des rez-de-chaussée d'immeubles évolutifs ;
 - les activités existantes (au nord du site principalement) s'intègrent dans la trame générale, en revoyant leurs emprises consommatrices d'espace et leurs destinations ;
 - la mixité programmatique s'applique aussi aux équipements publics afin d'en optimiser leurs utilisations au gré des rythmes scolaires par exemple.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Faubourg Malepère

Mixité fonctionnelle et sociale

Eléments de programmation du projet

► Habitats :

Une diversité dans la typologie des constructions sera recherchée : immeuble collectif petit ou grand, habitat intermédiaire, maisons groupées ou individuelles. Les typologies de logements destinés aux familles seront privilégiées (T3 et plus). Les nouvelles opérations devront développer une offre diversifiée permettant d'atteindre à l'échelle de chaque îlot la répartition suivante : 55% d'accession libre, 30% de locatif social et 15% d'accession sociale.

A terme, le quartier sera doté d'environ 6700 nouveaux logements.

► Commerces / services/bureaux :

Les activités tertiaires, de services et commerciales seront disposées autour de la place centrale de quartier accrochée à l'allée centrale et à la route de Labège. Ces activités seront également installées autour de trois centralités situées aux carrefours formés par la route de Labège et la rue Nouadhibou, la route de Revel et la rue Nouadhibou, les routes de Revel et Labège.

Ces activités seront intégrées aux rez-de-chaussée des bâtiments qui devront présenter une grande modularité avec la possibilité d'une transformation de certaines de leurs fonctions, et s'adresser à l'espace public.

► Equipements publics :

Les équipements s'installeront en cœur de quartier, autour de la place centrale, en lien avec l'allée centrale, et le long du futur axe est-ouest reliant les deux espaces naturels de L'Hers et de la Marcaissonne à la place. Equipements scolaires, sportifs, culturels et de services publics de proximité sont programmés, afin de créer le cadre nécessaire au développement d'une véritable vie de quartier.

► Activités :

Des activités sont déjà présentes sur le site, notamment le long de l'A620 au nord et à l'ouest. Cette zone sur laquelle l'intervention est prévue à plus long terme doit pouvoir évoluer vers une plus grande mixité urbaine. Cette mutation pourra s'appuyer sur l'évolution de l'intégration des concessionnaires automobiles et des activités ludiques présents aujourd'hui sur le site, à partir de la rationalisation de l'occupation de leur emprise foncière. Cette évolution doit pouvoir cohabiter avec d'autres programmes (logements, équipements, commerces de proximité) pour s'intégrer au quartier.

► Nature, détente et loisirs :

Deux secteurs naturels sont identifiés aux abords des cours d'eau longeant le site au Nord-Est et à l'ouest : la Marcaissonne et l'Hers. Ces lieux existants seront renforcés dans leurs caractéristiques premières pour devenir les espaces de loisirs et de détente privilégiés des habitants du quartier. Ils seront notamment les supports de cheminements piétons et cycles permettant de relier Malepère aux quartiers avoisinants, mais aussi d'aménagements de confort, dans le respect de la végétation présente. Reliés grâce au réseau de voies de desserte est-ouest, ayant pour vocation d'être partagé en zone 30, ces espaces de nature seront en interaction complète avec le quartier Malepère.

Traitement des espaces partagés

- Transformer en polarités urbaines pouvant accueillir services, activités et commerces de proximité les trois carrefours situés route de Revel / route de Labège / Nouadhibou / avenue de la Marcaissonne, aujourd'hui à caractère routier.
- Aménager une place végétalisée en cœur du quartier, reliée aux espaces de nature enserrant le projet (Bois de l'Hers et Parc de la Marcaissonne) par une « allée est-ouest » : elle constitue avec les équipements de proximité une polarité nécessaire à ce nouveau quartier.
- Renforcer les liens entre la peupleraie du bois de l'Hers et le nouveau faubourg par le maintien de la piste cyclable qui la traverse mais aussi y renforcer un paysage en cohérence avec les équipements qui l'habitent (bowling) et la bordent (nouveau groupe scolaire).
- Mettre en valeur l'espace naturel de la Marcaissonne par un aménagement futur permettant de cheminer le long du cours d'eau tout en amplifiant la biodiversité et les occasions d'appropriation des rives par les futurs habitants.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Principes de qualité architecturale

- ▶ Limiter les vis-à-vis et orienter les immeubles collectifs de façon à s'ouvrir sur un paysage proche et ouvert. Organiser les gabarits des bâtiments afin de produire une diversité et des contrastes tenant compte des typologies, du contexte, des apports solaires, des vues, allant du R+1 jusqu'au R+7. Créer des prolongements extérieurs de logements généreux, déclinés sous forme de terrasses, balcons, loggias, jardins d'hivers selon les orientations.
- ▶ Utiliser les terrasses ou toitures pour développer des conditions d'habitabilité spécifique, profitant de cette situation singulière du haut de l'immeuble, de la vue, offrant des prolongements extérieurs confortables ou des volumes singuliers.
- ▶ Pour les logements à rez-de-chaussée, développer des qualités spécifiques à cette situation grâce à des espaces extérieurs, notamment jardins ou terrasses privatives.
- ▶ Ménager un espace de transition planté avec l'espace public d'au minimum 2 m (5 m conseillé) le long des rez-de-chaussée accueillant du logement.
- ▶ Dans le cadre d'une démarche de développement durable, intégrer dès la conception la question de la mutation des bâtiments, notamment par une réflexion sur la structure, plus particulièrement à rez-de-chaussée et dans les parkings souterrains.
- ▶ Intégrer de préférence les enseignes dans les façades des bâtiments et respecter la réglementation en vigueur en matière d'enseigne publicitaire.
- ▶ Prendre en compte la dominante résidentielle de ce futur faubourg dans les opérations de maintien et/ou de développement des activités existantes, en renforçant fortement les éléments de paysage. Le traitement des limites entre espaces publics et privés devra participer directement de l'ambiance du quartier. Sans restreindre la palette des dispositifs de clôtures, il s'agit de maintenir une certaine porosité et de limiter les hauteurs. Seront ainsi privilégiés les haies paysagères, de préférence non taillées et les dispositifs ajourés comme les claustras en bois ou les clôtures.
- ▶ Privilégier les teintes de matériaux naturels pour l'aspect extérieur des bâtiments.

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

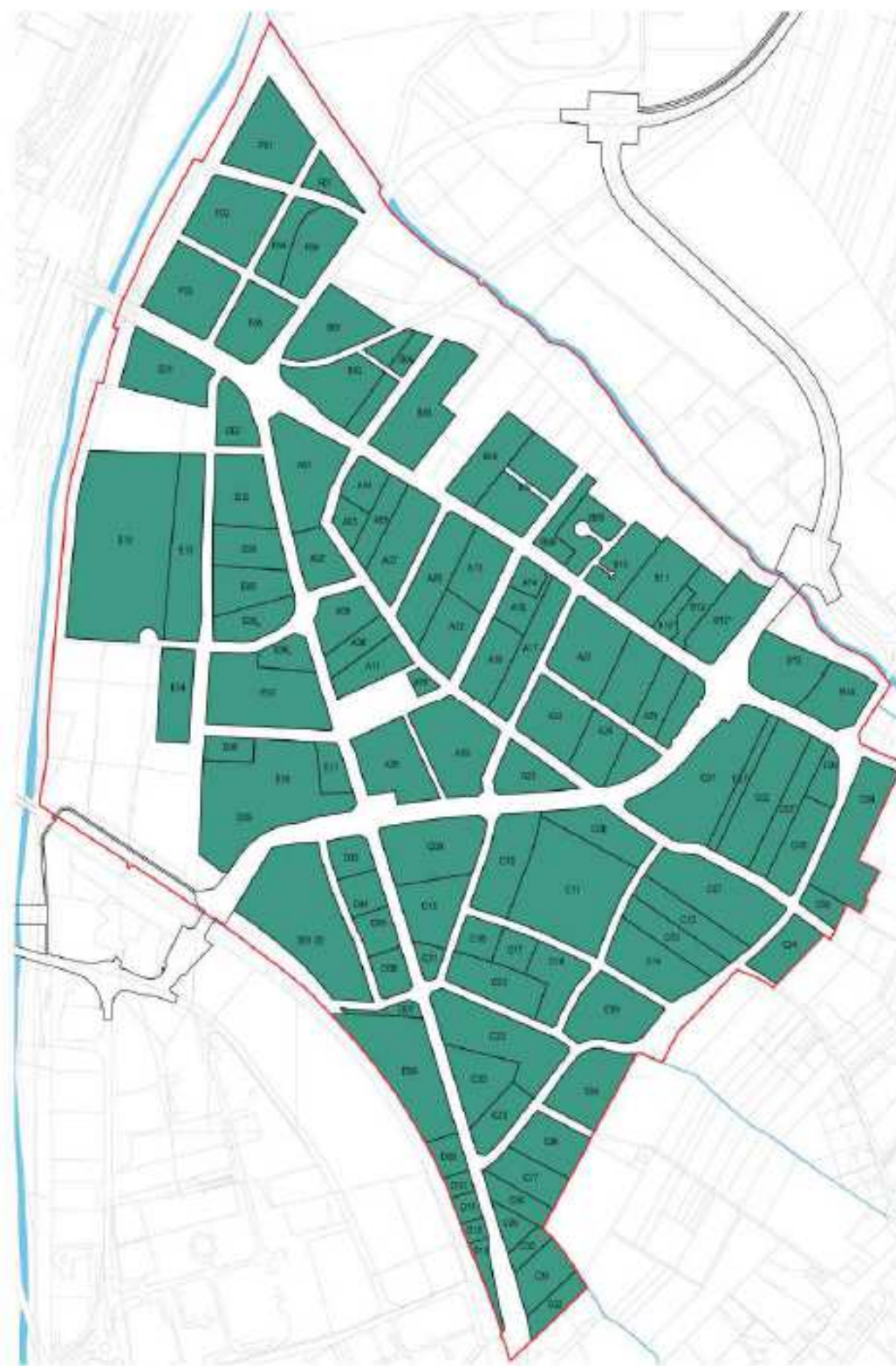
- ▶ Autour des « polarités » situées aux carrefours des axes existants : des rez-de-chaussée actifs, des densités plus importantes – 60 à 75% d'habitat collectif, 25 à 40% d'habitat intermédiaire en moyenne. Des gabarits allant de R+2 à R+6 seront disposés.
- ▶ En cœur de quartier : « la ville contrastée » – 25 à 50% d'habitat collectif, 50 à 35% d'habitat intermédiaire, 15 à 25% de logements individuels en moyenne. Des gabarits allant de R+1 à R+4 seront disposés en cœur de quartier.
- ▶ Au sud, au contact avec le chemin de Malepère : conserver un caractère pavillonnaire, « la densité horizontale » – 40% d'habitat intermédiaire, 60% d'habitat individuel en moyenne. Des gabarits cohérents avec le tissu « horizontal » en R+1, R+2 y seront implantés.
- ▶ Toute nouvelle construction s'implantant dans le tissu existant devra en respecter la nature et le gabarit, tout en maintenant la diversité déjà présente qui fait le caractère du faubourg.
- ▶ Les gabarits supérieurs à R+4 seront disposés de façon ponctuelle et dans des surfaces suffisamment limitées pour constituer des émergences qui soient cohérentes avec les gabarits et échelles développées dans le Faubourg Malepère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Faubourg Malepère

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- ▶ A l'échelle de l'îlot, maintenir la végétation existante autant que possible dès lors que les conditions phytosanitaires le permettent.
- ▶ Préserver dans chaque îlot 50% d'espace libres avec un objectif de 30% de pleine terre, afin de protéger le paysage du faubourg Malepère.
- ▶ Maintenir et préserver les alignements existants le long des axes structurants existants Revel et Labège.
- ▶ Aussi bien dans l'espace naturel de la Marcaissonne qu'au niveau des trois carrefours principaux du faubourg, des vues lointaines vers le paysage des coteaux du Lauragais ou plus proches vers le Bois de l'Hers devront être ménagées.



Carte des îlots à titre indicatif

Faubourg Malepère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

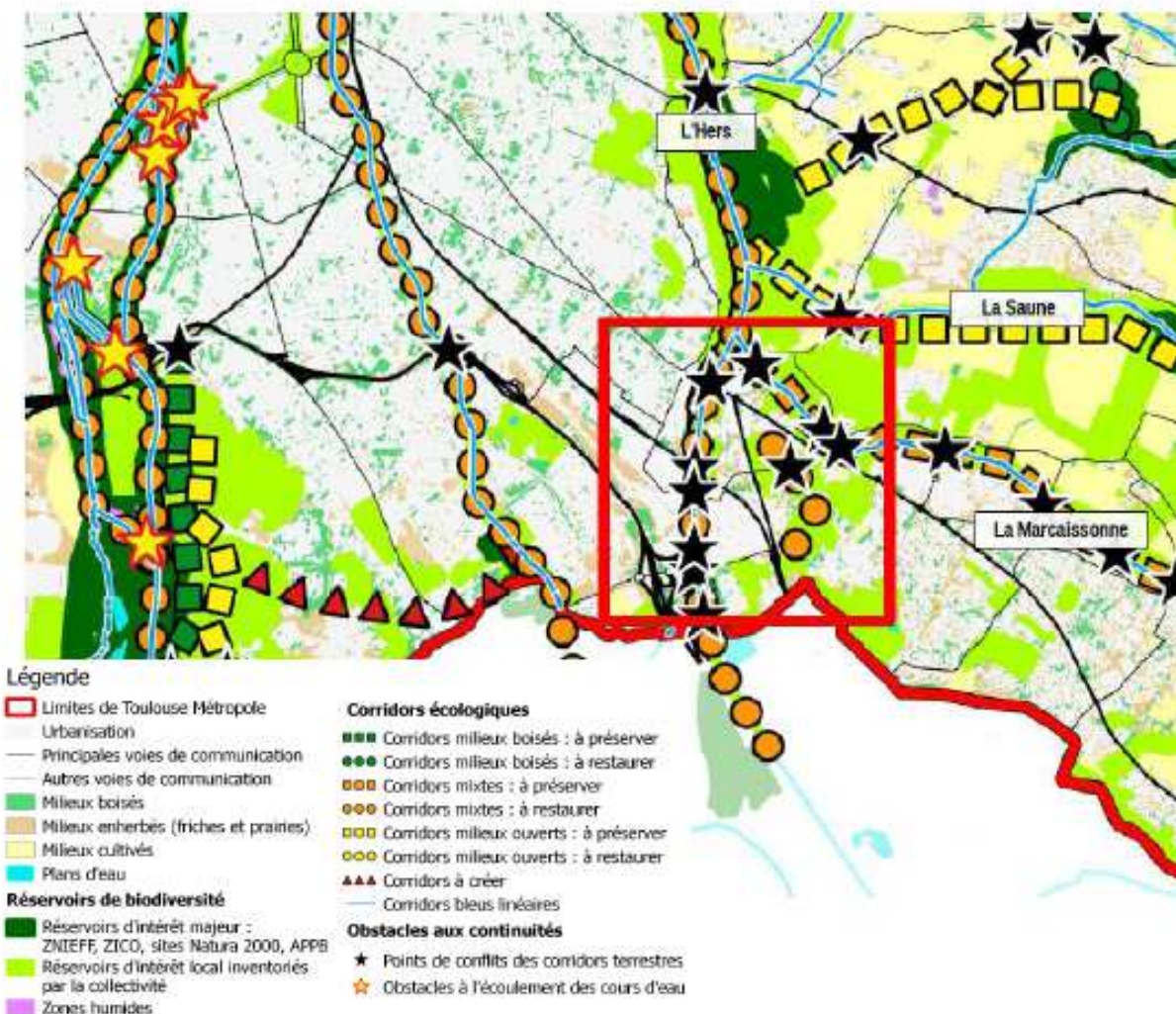
Qualité environnementale et prévention des risques et nuisances (TVB)

La trame verte et bleue

- ▶ Réduire l'impact des actions nécessaires à la réalisation du quartier en étudiant avec exactitude l'implantation des constructions par rapport à la végétation existante à recenser pour chaque opération.
- ▶ Protéger et intensifier les espaces de nature existants de l'Hers et de la Marcaissonne, puis les prolonger le long des cours d'eau. Renforcer leur rôle de corridors écologiques. Respecter l'identité marquée de ces lieux : le bois de l'Hers est une peupleraie, tandis que le parc de la Marcaissonne est formé par un ensemble de prairies.
- ▶ Observer un retrait des futures constructions de la pointe Nord du projet et disposées le long du ruisseau de la Marcaissonne en vue de restaurer le corridor écologique et assurer un meilleur liaisonnement avec l'Hers.
- ▶ Préserver les alignements d'arbres remarquables, comme ceux situés le long de la rue bordant les bois de l'Hers, à l'angle de la route de Labège et de la route de Revel, le long du chemin de Malepère, mais aussi les platanes de la route de Revel, les groupes d'arbres et sujets isolés disséminés sur les lieux en friche.
- ▶ Préserver les masses boisées formant un axe central Nord-Sud en cœur de quartier afin, de l'inclure dans le paysage, et de respecter la reconstitution d'un corridor souligné dans la trame Verte et Bleue entre l'Hers et les réservoirs d'intérêt local recensés entre Toulouse et Saint-Orens. Cette préservation se réalisera dans l'espace public par la réalisation d'une allée centrale longeant le corridor et dont les larges trottoirs incorporeront dans leur profil la végétation existante. Dans les parcelles privées adjacentes à cette allée, un état des lieux fidèle, ainsi qu'une préservation au maximum des masses boisées sera demandé.
- ▶ Traiter de manière végétalisée l'allée reliant l'espace naturel de la Marcaissonne au bois de l'Hers en passant par la place végétalisée du centre, afin de renforcer les liens entre ensembles bâtis et zones naturelles de grandes dimensions, situées sur le pourtour du Faubourg Malepère notamment avec la mise en place de noues paysagères.
- ▶ Porter une attention particulière au traitement des limites et des clôtures (sur l'espace public comme entre deux propriétés privées), ainsi qu'à la préservation des haies existantes. Ces éléments choisis devront favoriser la circulation des espèces et s'inscrire dans ce paysage qui conservera le caractère rural

préexistant. Les éléments de grille accompagnés d'une haie végétale sont ainsi à privilégier.

- ▶ Les plantations, tant dans les parcelles privées que sur l'espace public, s'appuieront sur une palette végétale locale préconisant des essences adaptées à différentes configurations.



Extrait de la carte de la Trame Verte et Bleue de l'Etat initial de l'environnement du secteur

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Faubourg Malepère

Les risques et nuisances

- ▶ Conforter la vocation naturelle des abords de l'Hers et de la Marcaissonne soumis au risque d'inondabilité (pointe Nord du secteur soumise à un aléa moyen, Ouest du secteur situé dans le lit majeur de l'Hers soumis à un aléa faible). En cas d'impact des projets sur la zone inondable, la perte de volume en lit majeur devra être compensée par le constructeur à la parcelle pour préserver le champ d'expansion des crues de la Marcaissonne.
- ▶ La perméabilité étant considérée comme faible, le projet envisage la réalisation de trois bassins de rétention à ciel ouvert. Le dimensionnement est évalué pour une pluie de retour 20 ans afin de compenser l'imperméabilisation des parties publiques. Ils permettront le stockage des eaux avant rejet au milieu naturel (l'Hers et la Marcaissonne). Ces bassins de rétention seront intégrés d'un point de vue paysager aux espaces de nature de l'Hers et de la Marcaissonne.
- ▶ Prendre en compte la problématique de la pollution des sols en suivant les prescriptions décrites dans la Servitude d'Utilité Publique prise par arrêté préfectoral et relative au panache de pollution de l'ancien site « Carnaud Metal Box ».
- ▶ Prendre en compte la problématique des nuisances sonores le long des infrastructures (ligne de chemin de fer, les routes de Revel et de Labège), notamment en marquant un recul par rapport à la voie de chemin de fer d'au minimum 2 m.
- ▶ Maintenir un espace à dominante économique entre l'A620 et le nouveau quartier du faubourg Malepère, afin de préserver les logements des nuisances causées par celle-ci.

Déplacements

Lignes et stations de transport en commun

- ▶ L'accès au TCSP (deux stations de la LMSE sur la rue de Nouadhibou et Linéo 7 sur la route de Revel) sera facilité par un maillage piétons/cycles qui connecte le cœur du site.

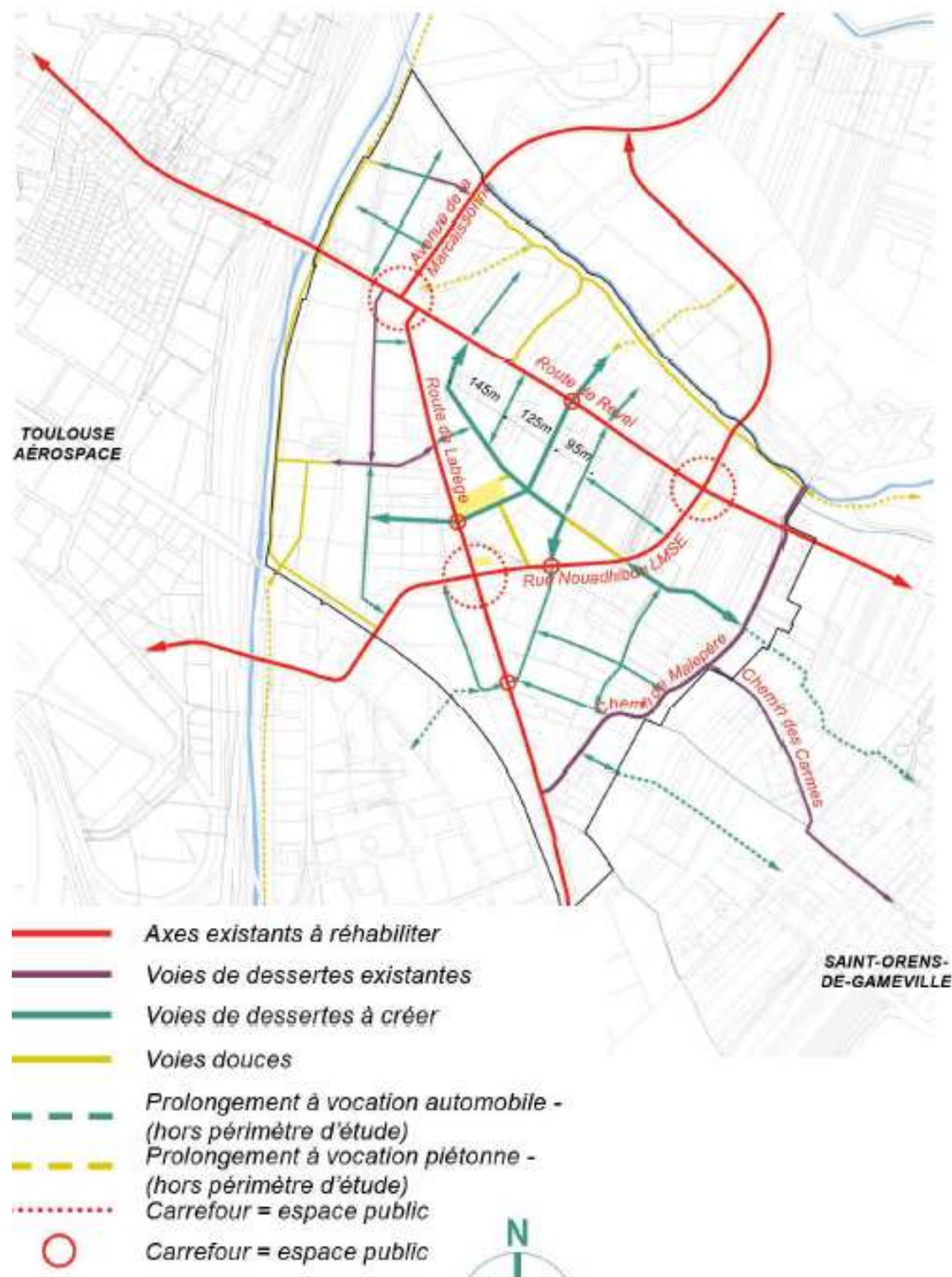
Déplacements modes doux

- ▶ Des pistes cyclables en site propre supplémentaires favoriseront les liaisons Nord/Sud le long des routes de Labège et de Revel, dans la continuité et en renforcement des aménagements déjà présents sur la rue Nouadhibou ou le long de l'Hers,
- ▶ Une piste cyclable bidirectionnelle en site propre le long de l'allée Est-Ouest longeant le côté sud de la place de quartier, ainsi que sur la voie Nord-Sud desservant l'ouest de Labège, facilitera la traversée Est/Ouest du site et l'arrivée au futur groupe scolaire.
- ▶ Les voies de desserte ayant pour vocation d'être partagées en zone 30, elles seront traitées afin de modérer et apaiser le trafic pour permettre un déplacement sécurisé de tous les modes de déplacement y compris des cycles. Ces voies seront prolongées par des cheminements cycles et piétons, afin d'atteindre les quartiers ou communes voisines : Quint-Fonsegrives (jardins familiaux), St-Orens, Labège, Montaudran.
- ▶ Les déplacements doux seront encouragés par un positionnement judicieux des locaux vélos. La mise en œuvre d'une politique vis-à-vis de l'auto-partage et de tous les modes de déplacement alternatif par les acteurs (promoteurs, bailleurs, propriétaires, etc.) est vivement encouragée. Le but est d'inciter à d'autres modes de déplacement que simplement l'automobile, ce qui participera activement à l'ambiance générale du Faubourg Malepère.

Faubourg Malepère

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Accès, continuité viaire, desserte des terrains par les voies



- ▶ Une transformation hiérarchisée et progressive des axes majeurs Revel, Labège est mise en place. Les tracés historiques des routes de Revel et de Labège, autour desquelles s'organise le parcellaire, ont vocation à évoluer pour passer du statut de route à ceux de rues et d'avenues, supports de nouveaux usages. Ces évolutions devront permettre de préserver leurs caractères identitaires (platanes, adressages bâtis, variété de formes...).
- ▶ La rue de Nouadhibou occupe une position centrale, en cœur de quartier : support de la LMSE, son urbanisation lui confèrera un caractère plus urbain.
- ▶ Une « allée centrale » sera créée à partir d'une importante trame végétale qui s'étend, du Nord au Sud, entre la route de Revel et de Labège. Cette voie est destinée à une circulation automobile modérée.
- ▶ Le chemin de Malepère sera réaménagé en tenant compte du maintien du caractère pavillonnaire de ce secteur.
- ▶ Une trame transversale plus fine de desserte sera installée pour retrouver des continuités manquantes d'Est en Ouest. Celle-ci reposera sur le foncier (et notamment certaines impasses existantes) et s'installera en complément de l'existant, afin d'irriguer les îlots. La présence de la voiture y sera modérée et la vitesse réduite.

Stationnement

- ▶ Afin de préserver des sols perméables et de privilégier des implantations compactes, le stationnement en sous-sol des immeubles sera privilégié. Toutefois le stationnement en rez-de-chaussée sous les immeubles pourra être autorisé au cas par cas, après analyse des contraintes particulières du site (terres polluées, niveau de la nappe). Dans ce cas, ceux-ci ne seront pas alignés aux voiries de façon à permettre l'ajout d'un filtre végétal.
- ▶ La conception des parkings devra prendre en considération, dans la trame constructive, l'évolution des véhicules (taille, mode de conduite), mais aussi la mutation possible des rez-de-chaussée.
- ▶ Le stationnement en aérien sera toléré au cas par cas et notamment pour faciliter le développement des activités. Ces parkings de surface devront être réalisés en matériaux poreux (pavés, « Evergreen », stabilisé, etc.) et accompagnés d'un traitement paysagé généreux formé de haies et d'arbres.
- ▶ Un parking public paysager sera réalisé non loin du bois de l'Hers pour faciliter l'accès à celui-ci ainsi qu'aux équipements publics proches.
- ▶ Les profils des voies de desserte et de la route de Labège requalifiée comprendront des places de parking en long alternées avec d'épaisses bandes de plantations. Celles-ci créeront une mise à distance sécurisante entre les modes doux et la chaussée.
- ▶ Le parking P+R existant situé au carrefour Revel/Nouadhibou pourra évoluer dans la même temporalité que la gare de bus adjacente.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Faubourg Malepère

Desserte des terrains par les réseaux

Eaux usées et eau potable

- ▶ Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).
- ▶ L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.

Eaux pluviales

- ▶ Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).

- ▶ L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.

Réseaux secs

- ▶ Le développement, le renforcement et le maillage des réseaux existants sont une condition de la réalisation du projet urbain pour lequel une ZAC a été créée (voir phasage ci-après).
- ▶ L'ensemble des réseaux sont soumis au règlement de Toulouse Métropole en vigueur.
- ▶ Le quartier sera raccordé au réseau de chaleur, l'implantation des sous stations sera définie par un plan au préalable.

Faubourg Malepère

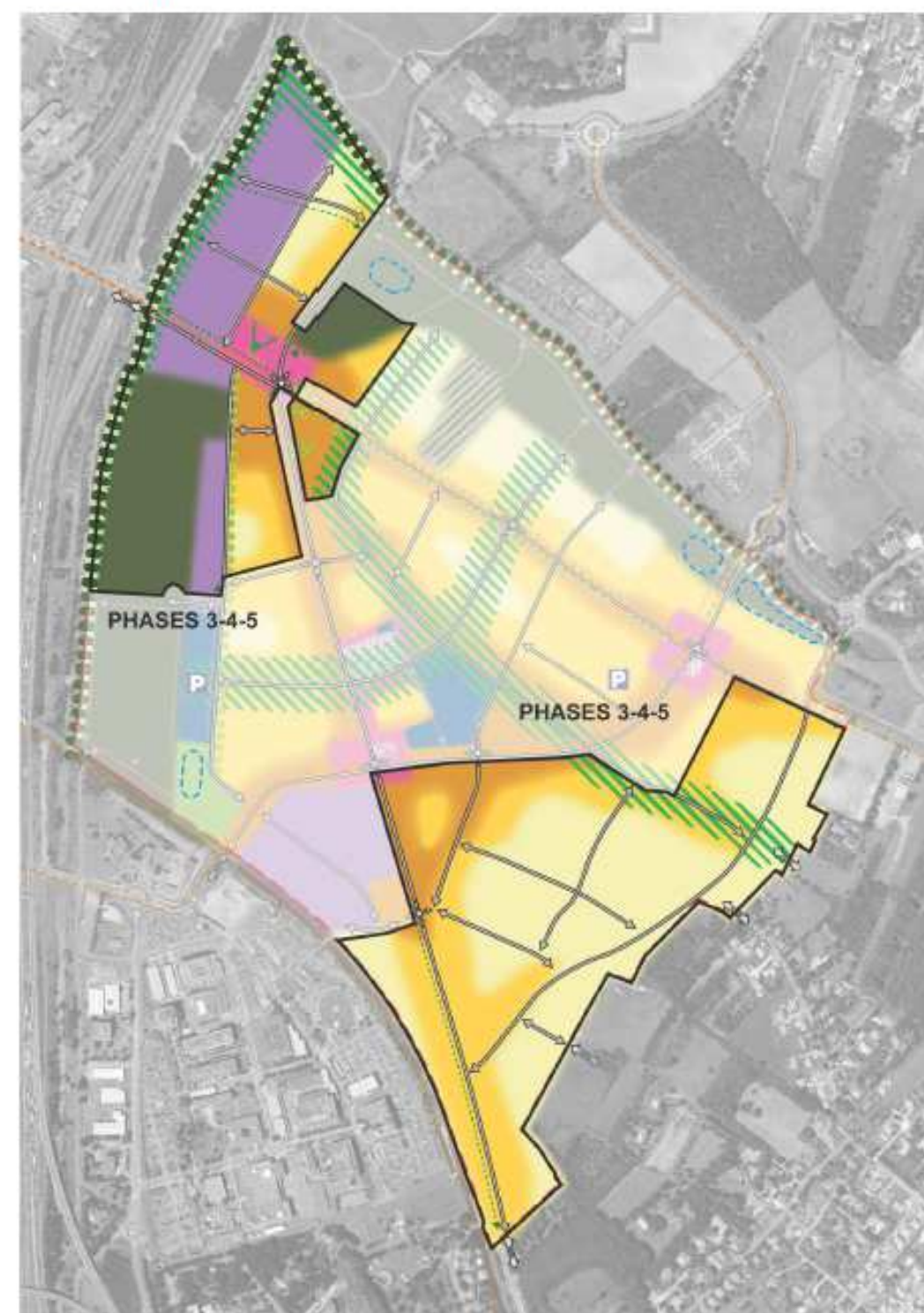
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Phasage de l'orientation d'aménagement

Le phasage de l'opération prend en compte la capacité des réseaux existants à absorber les nouvelles constructions.



Les zones englobées dans les phases 3, 4, 5 nécessitent une restructuration des réseaux.



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Faubourg Malepère

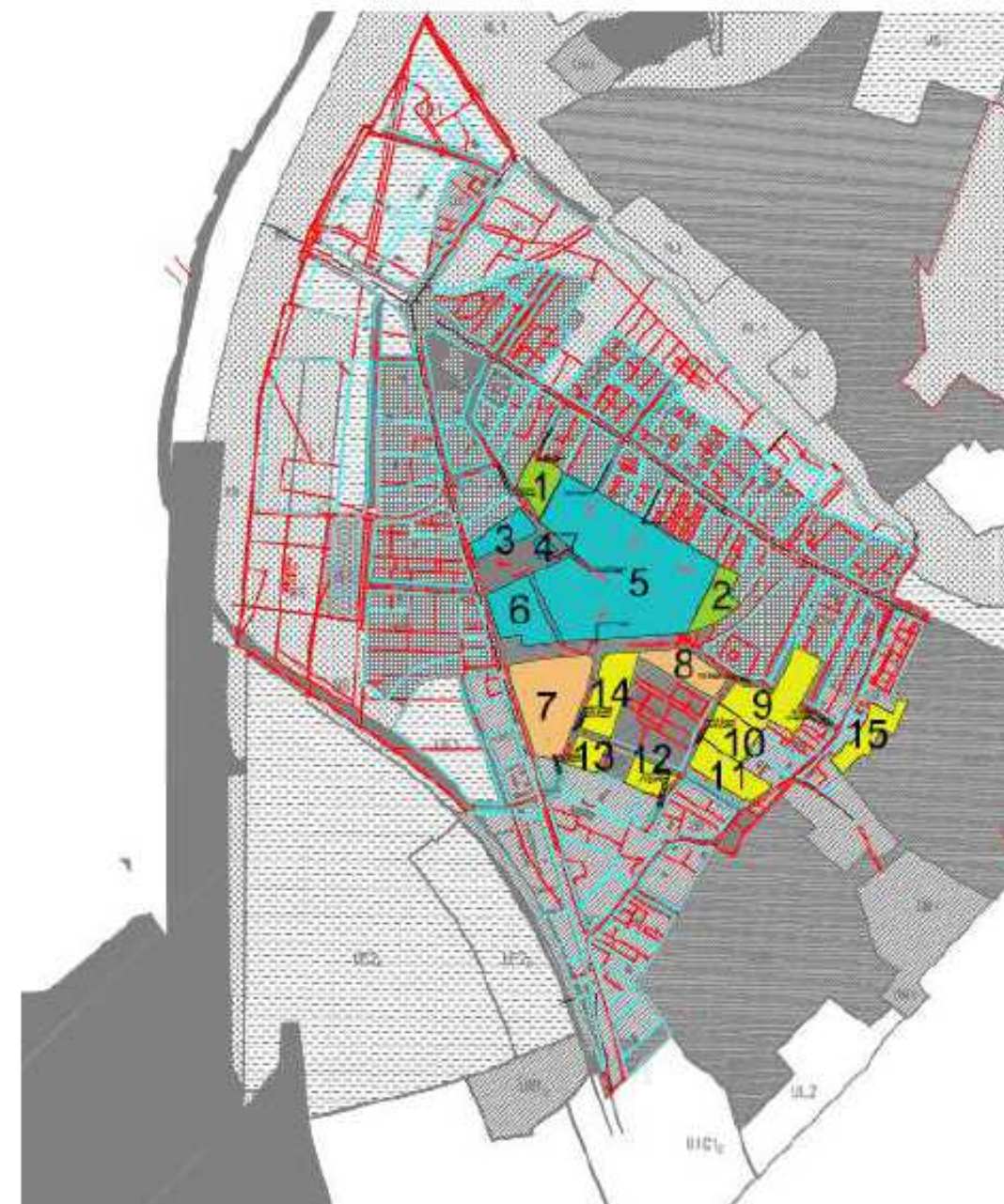
Echéancier de l'ouverture à l'urbanisation

ZAC MALEPERE

SYNTHESE DES CONDITIONS DE DESSERTE DU SECTEUR A URBANISER

N° de la zone	Phasage indicatif de déploiement des infrastructures					Desserte réseaux actuelle								Desserte réseaux projet conditionnant l'ouverture à l'urbanisation
	Phase 1	Phase 2	Phase 3	Phase 4	Phase 5	Volia	AEP	ED	EP	ELEC	UE	Télécom	Rejets Chaleur	
1	X					non	non	non	non	non	non	non	non	rue G phase 1 allée centrale phases 1 et 2 rue H phase 2
2	X					non*	non	non	oui	non	non	non	non	rue M phase 1 allée centrale phase 2 UMSE phase 2
3		X				non*	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non	allée centrale phases 1 et 2 Rue de Labège phase 2
4		X				non	non	non	non	non	non	non	non	allée centrale phase 2 rue H phase 2
5		X				non*	non	non	oui	non	non	non	non	UMSE phase 2 allée centrale phase 2 rue H phase 2 rue L phase 2 rue M phase 1 et 2 rue M phase 2
6		X				non*	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non	route de Labège phase 2 UMSE phase 2 rue H phase 2 rue Q phase 4
7			X			non*	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non	rue E phase 3
8			X			non*	non	non	oui	non	non	non	non	allée centrale phase 3
9				X		non	non	non	non	non	non	non	non	allée centrale phase 3 rue Q phase 4
10				X		non	non	non	non	non	non	non	non	rue Q phase 4
11				X		oui (Malepère)	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non	rue Q phase 4
12				X		non	non	non	non	non	non	non	non	rue Q phase 4 rue N phase 4
13				X		non	non	non	non	non	non	non	non	rue E phase 3 rue N phase 4
14				X		non*	non	non	non	non	non	non	non	rue E phase 3 rue N phase 4
15				X		non*	oui	oui	oui	oui	oui	oui	non	allée centrale phase 4

* : Conditions particulières d'accès : route s/dé Labège RD10, routes de Revel RD2, rue NOUADHBOU (art. 3.2.4 du règlement du PLU)



Faubourg Malepère

Orientations d'Aménagement et de Programmation



3.2.2 LES EVOLUTIONS DES PIECES REGLEMENTAIRES

3.2.2.1 Évolutions du Document Graphique du Règlement (pièces 4B)

⇒ Evolutions des pièces 4B1 et 4B2

Ce périmètre oriente une intervention publique prioritaire sur les territoires situés dans la zone d'influence (400m environ) de la Liaison multimodale Sud-Est de l'agglomération.

Le périmètre de la ZAC couvre plusieurs :

- zones d'urbanisation futures (AU0) sur une surface d'environ 22 ha, comprenant les 20 ha de la zone AU0 centrale de la ZAC ainsi que 2 secteurs en bordure Sud ;
- zones urbaines à vocation mixte UM (UM1 et UM1c) qui se développent sur les deux façades des voies existantes (RD2, RD16, avenue de la Marcaissonne, chemin de Malepère, chemin de Cayras) ;
- zones à vocation économique UE (UE1 et UE1c) en entrée de ville au niveau de l'A620 ;
- zones naturelles N (NS et NL) correspondant aux espaces naturels principalement le long des cours d'eau.

D'autre part, plusieurs outils du PLU sont utilisés sur ce secteur et sont voués à être modifiés dans le cadre du projet de la ZAC Malepère : zone de recul par rapport aux voiries, implantation possible du bâti, graphiques de détails, EBC, ER et SEP...

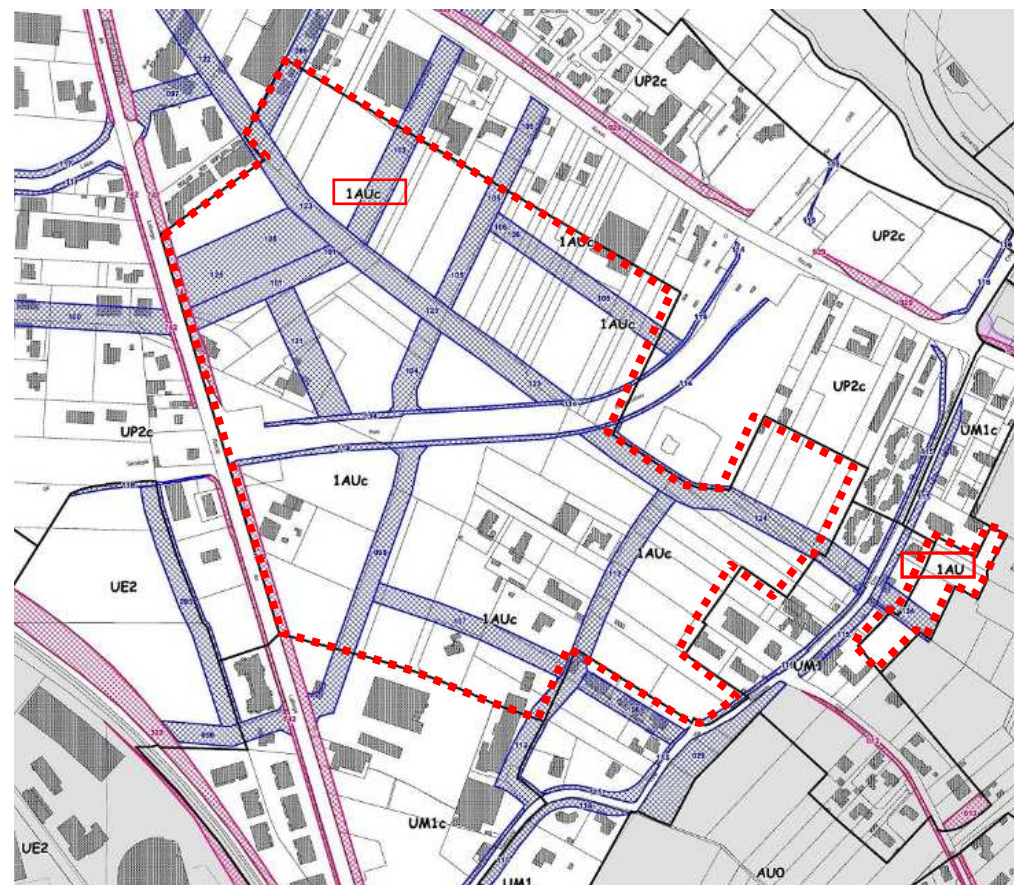
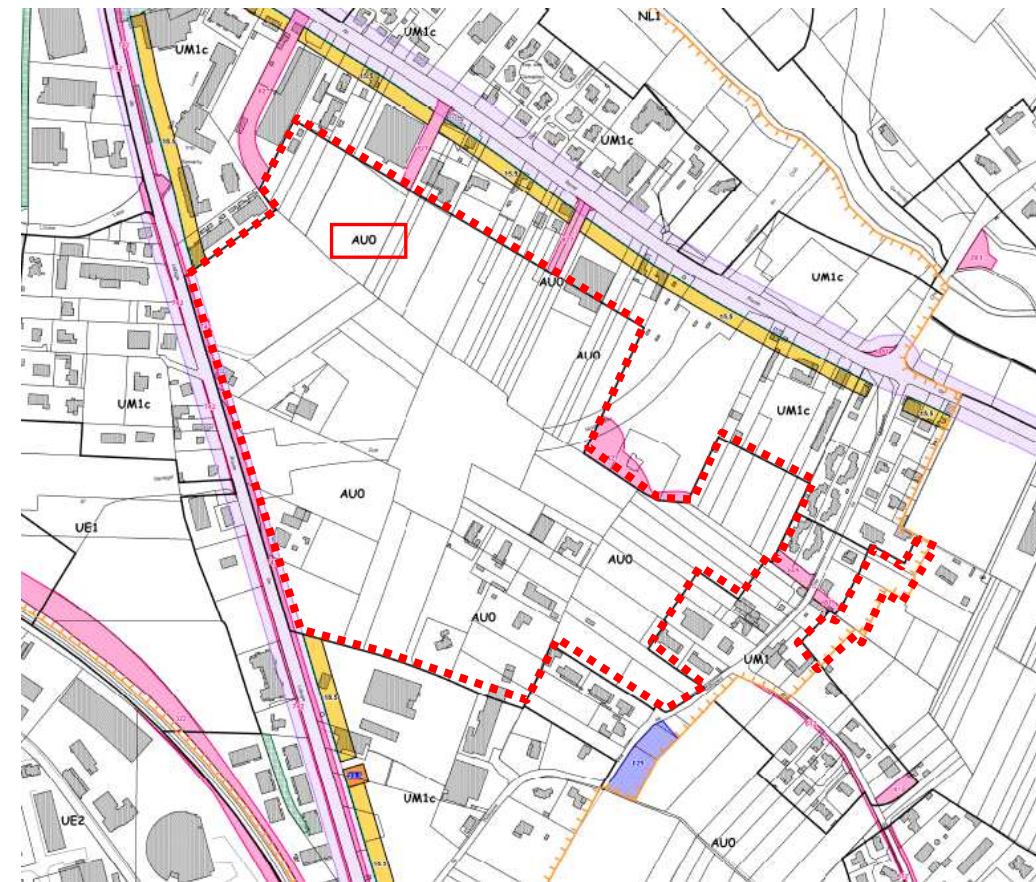
Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU, les modifications **aux pièces graphiques réglementaires** sont les suivantes :

1. Secteur centre : ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 et classement en zone 1AU

La zone AU0 centrale et la zone AU0 en bordure Est de la ZAC évolueront respectivement en 1AUc et 1AU afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation progressive de ces secteurs en fonction de la desserte en réseaux. En effet, un phasage opérationnel est prévu sur ces zones permettant de développer les infrastructures et équipements nécessaires au développement de l'urbanisation. Ce développement est prévu sur 22 ans afin d'adapter au mieux la mutation de ce quartier.

Le phasage prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de cette zone est intégré à l'OAP ci-avant.

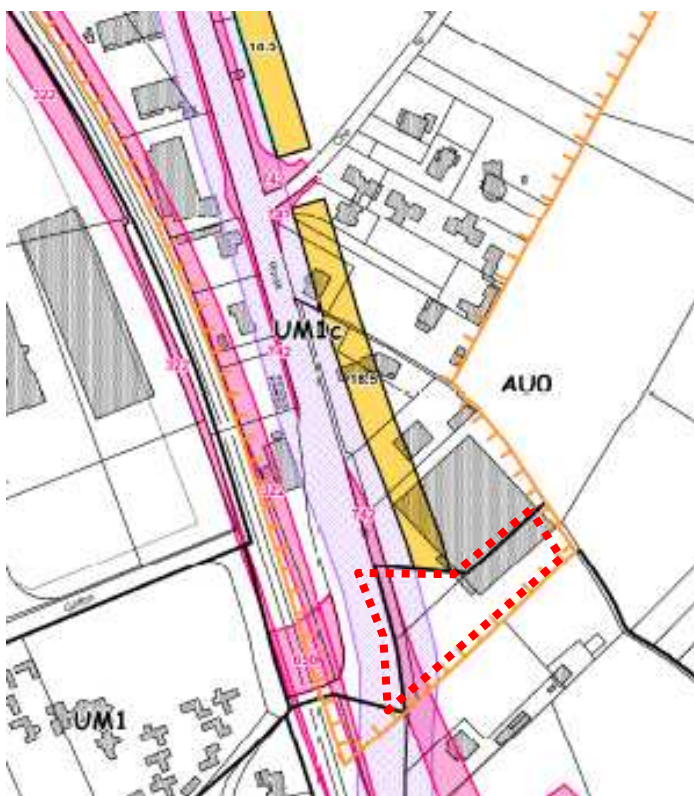
Le règlement associé à la zone 1AU est présenté plus bas.



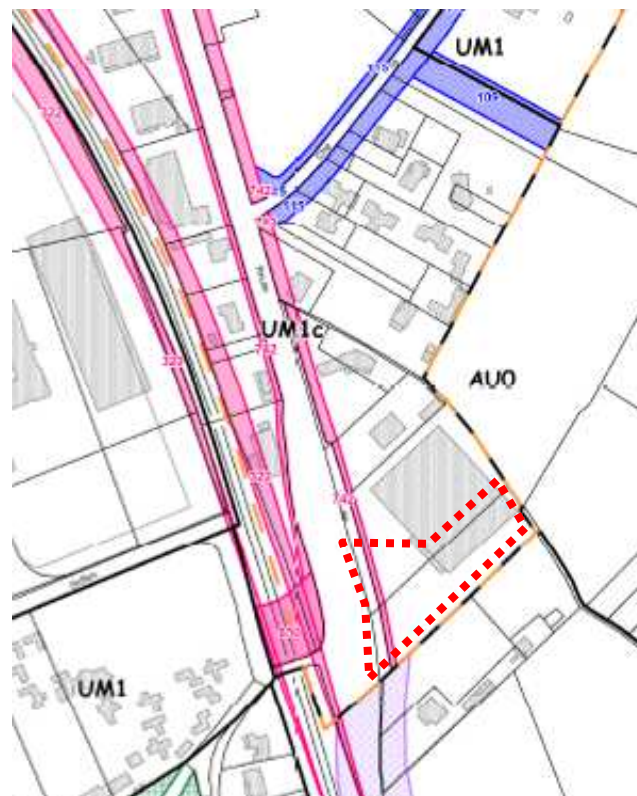
Mise en compatibilité du PLU

2. Au sud de l'avenue de Labège : classement partiel d'une zone AU0 en zone UM1c

Ce secteur bénéficie déjà de l'ensemble des réseaux de viabilisation pour être intégré au zonage UM1c qui reste en vigueur sur ce secteur de la ZAC.



PLU en vigueur



Mise en compatibilité du PLU

3. Dans le secteur au nord de la rue Nouadhibou et le long de la route de Revel : modification de zonages UM1, UM1c, UE1, UE1c et NL1 en zonage UP2c

Ce zonage est adapté à une zone de projet et renvoie notamment à l'OAP pour justifier des densités, de l'ouverture à l'urbanisation, de la mixité Le règlement de ce zonage est donc intimement lié à l'OAP. Il vient donc en remplacement de plusieurs types de zonages selon les zones et son tracé a été défini en fonction du projet :

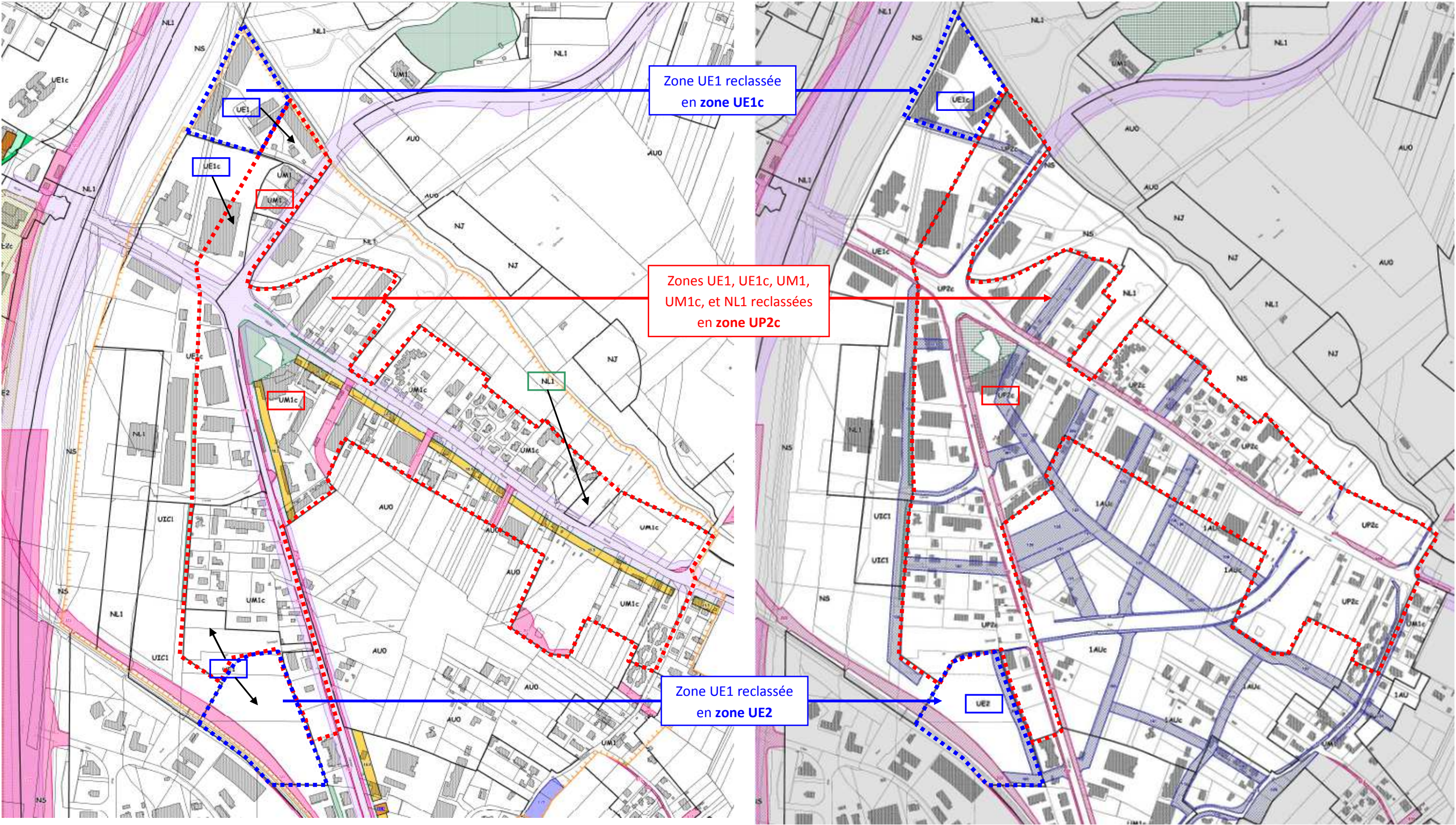
- Zones UE1 et UE1c au nord et au niveau de la rue Saint Louis du Sénégal : le projet prévoyant sur ces zones de l'habitat, les zones à vocation économique UE ne sont pas adaptées et sont incompatibles avec cet usage futur. Il est donc proposé de reclasser ces secteurs en zone urbaine mixte de projet UP2c.
- Zones UM1c et UM1 au nord et le long de la route de Revel et de Labège : ce zonage est remplacé par le zonage UP2c dans ce secteur afin de permettre son évolution selon les grands principes de l'OAP.
- Zone NL1 au croisement la route de Revel et de la Rue Santiago du Chili : cette dernière rue ayant été réalisée dans le cadre de la LMSE, le secteur NL redescendant vers la route de Revel n'a de raison d'être maintenu en zone naturelle. Ce secteur est donc rattaché à la zone UP2c limitrophe.

En revanche au sud-ouest, et le long du chemin de Malepère, les zonages UM1 et UM1c sont conservés en lien avec l'urbanisation déjà existante et les caractéristiques devant être conservées sur ces zones.

Une partie du zonage UE1c au nord de la ZAC est conservée pour le développement des activités liées à l'automobile notamment. Cependant le zonage UE1 présent à l'extrême nord de la ZAC est indicé du « c » pour permettre, le cas échéant, ces activités sur des surfaces un peu plus larges qu'actuellement au besoin.

4. Sur le site à vocation économique d'Airbus : classement de la zone UE1 en zone UE2

Dans le but d'harmoniser les règles d'urbanisme s'appliquant aux zones d'activités du Palays, le zonage UE1 situé à l'angle de la rue de Saint-Louis du Sénégal et de la Route de Labège évolue en UE2 permettant ainsi une hauteur absolue maximale de bâtiments de 22m.



PLU en vigueur

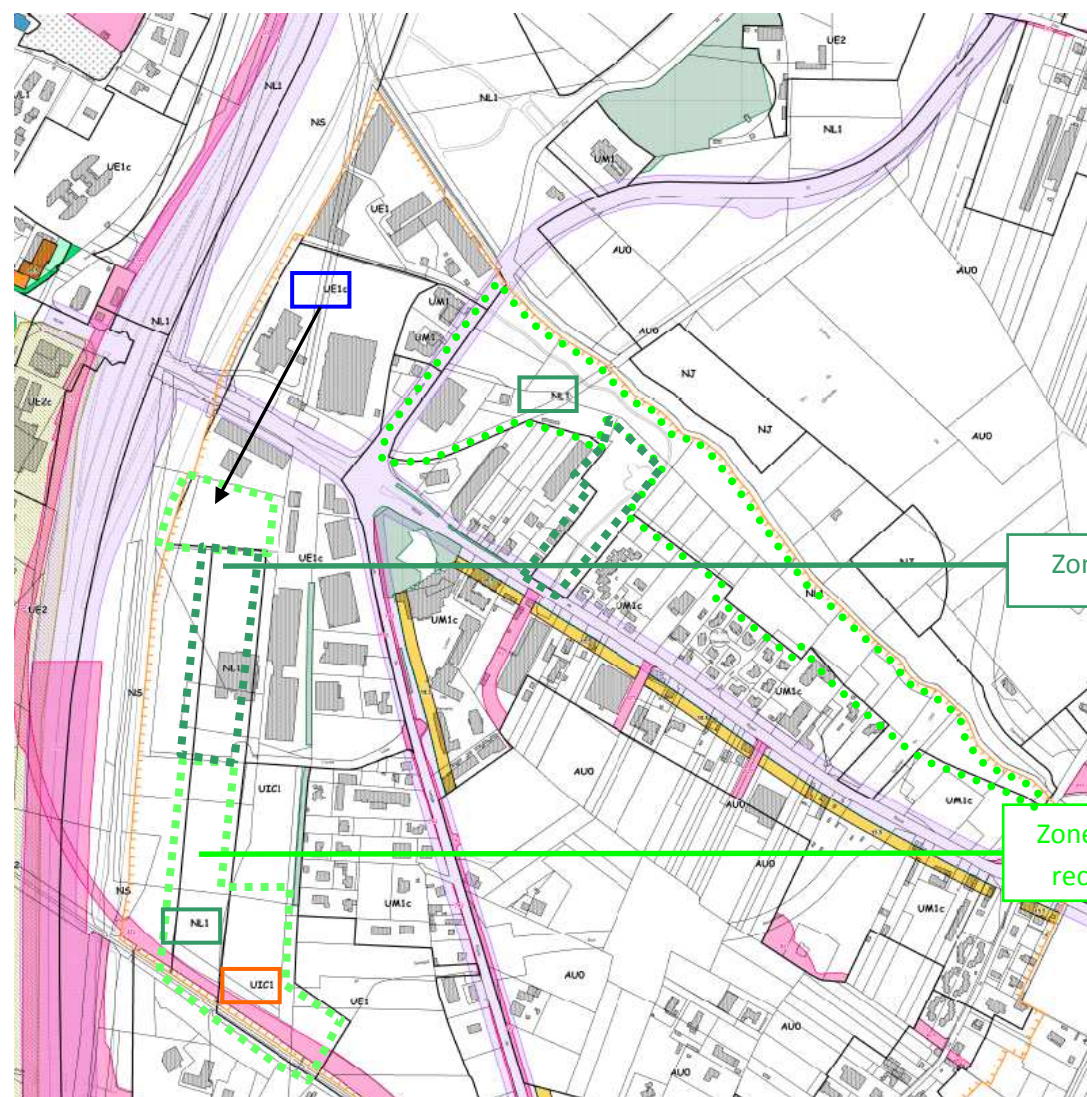
Mise en compatibilité du PLU

Le long de l'Hers et de la Marcaissonne : reclassement de zones NL1, UIC1 et UE1 en zones NS – maintien de zones NL1 sur des secteurs particuliers

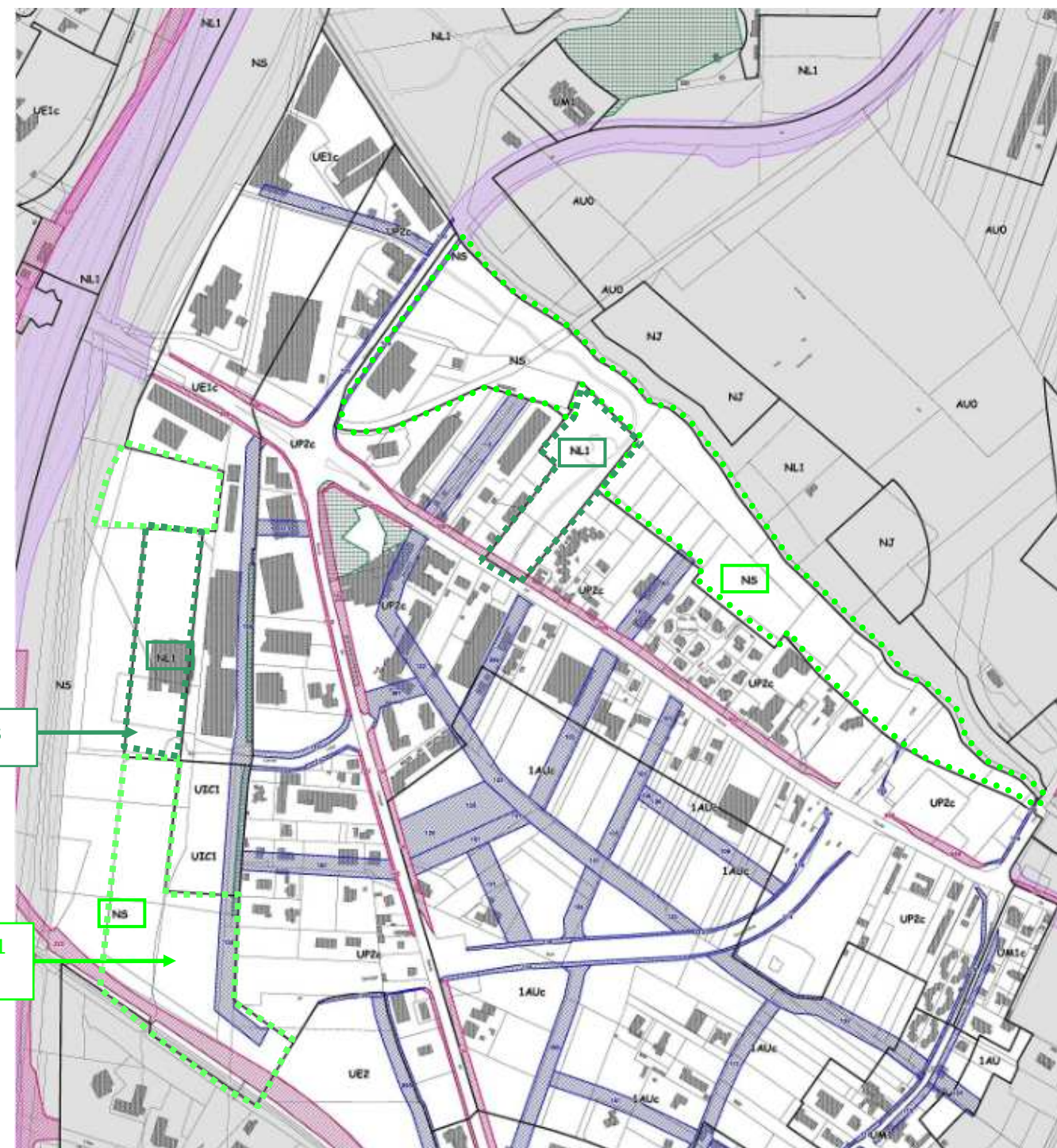
Afin d'être en cohérence avec les différentes études menées sur le secteur (étude d'impact, trame verte et bleu de l'agglomération, ...) il convient de protéger les abords de la Marcaissonne et le Bois de l'Hers (en complément des bords de l'Hers déjà classés NS) afin de préserver ces corridors écologiques. Ainsi le zonage NL présent sur l'ensemble des abords de la Marcaissonne (coté ZAC) est transformé en zonage NS.

Le long de l'Hers, la zone NL entre le zonage NS et la zone UIC1 est transformée en zone NS. On notera qu'une partie Nord de la zone UE1 est aussi intégrée dans le zonage NS du fait de la présence de végétation à conserver sur ce secteur. De même, une partie de la zone UIC1 située au Sud devant accueillir un bassin de rétention et le site de compensation du défrichement opéré sur le Bois de l'Hers sera classée en NS.

En revanche, sur le secteur du Bowling, si le bâtiment est déjà positionné en zone NL1, ce classement est maintenu dans le but d'empêcher la construction de nouvelles emprises sur ce secteur fragile et potentiellement de lui assurer une reconversion en espace naturel. De même l'aire de jeux située entre la route de Revel et la zone naturelle de la Marcaissonne (au nord de l'avenue) est maintenue en zone NL1, afin de permettre des opérations de parcs de loisirs et de jonctions avec cette zone naturelle selon des aménagements légers.



PLU en vigueur



Mise en compatibilité du PLU

5. Zone de compensation : Reclassement partiel d'une zone AU0 en zone NS

A ces zones de modification de zonage intra-ZAC, est ajoutée l'évolution hors ZAC de 12ha de zone AU0 du secteur en Marcaissonne en zone NS, afin de protéger et de sanctuariser des espaces naturels rares dans l'agglomération toulousain.

Il s'agit d'un engagement pris dans le cadre du dossier de demande de dérogation pour destruction d'espaces ou d'habitats d'espèces protégés.

Actuellement les 12ha concernés par le site de compensation se trouvent en zonage AU0.

Ils comprennent 5,5ha de cultures, 1,5 ha de prairies de fauche ainsi que des friches, des bosquets et des haies.

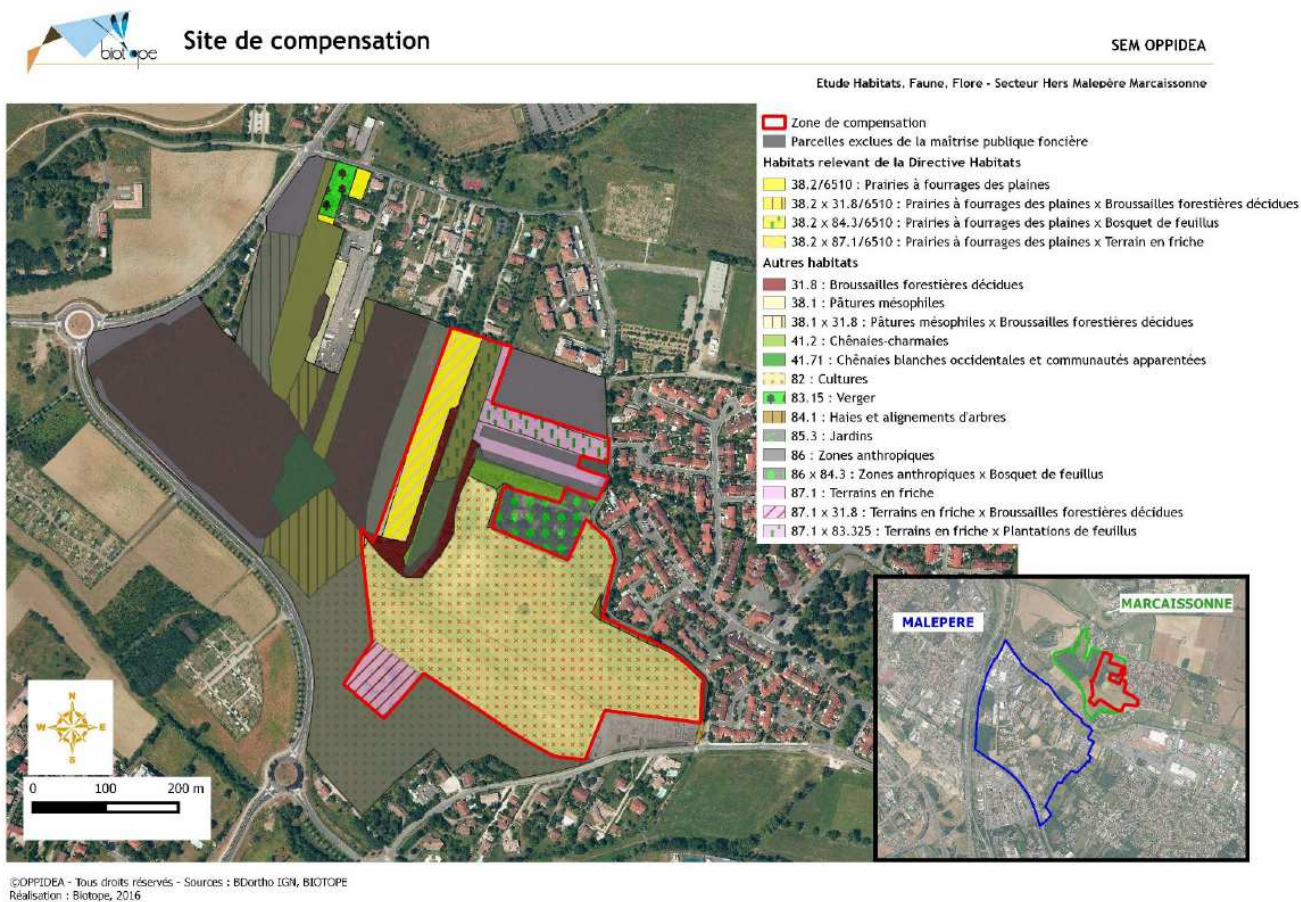
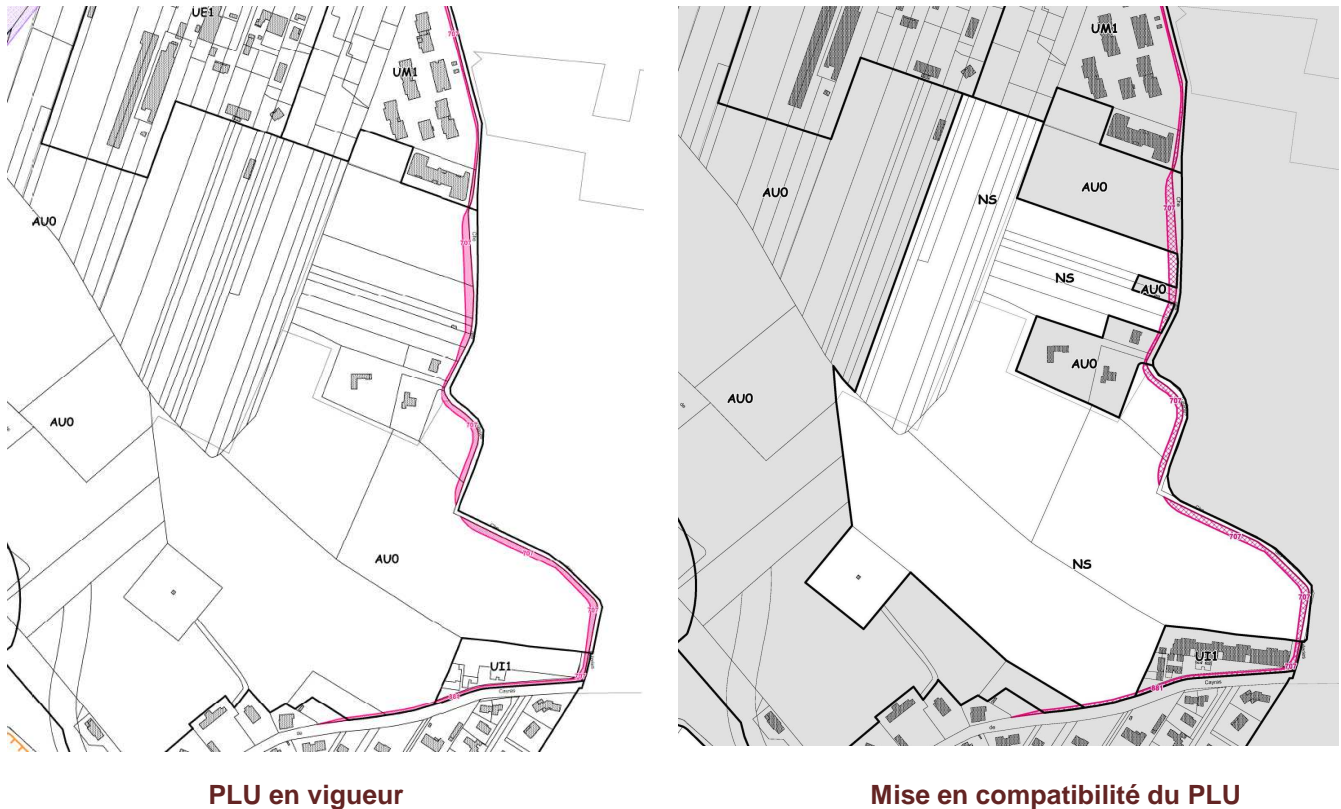


Figure 23 : le site de la compensation

Les objectifs de cette mesure compensatoire sont :

- préserver et restaurer un îlot de biodiversité ordinaire,
- compenser la perte de prairies de fauche (à hauteur de 2,9 ha) en restaurant celles présentes et en recréant d'autres parcelles,
- créer une mosaïque d'habitats naturels,
- favoriser, grâce à la gestion conservatoire, l'expression de cortèges d'espèces plus diversifiés ;
- préserver et restaurer les connexions avec la trame verte et bleue locale.

Afin de sécuriser la compensation naturelle liée à l'impact de la ZAC Malepère, il a été décidé de modifier le zonage de ce site en zone NS dans le cadre de cette mise en compatibilité :



6. Suppression de la zone de recul minimal par rapport aux infrastructures routières

Les zones de recul minimal par rapport aux infrastructures routières ont été fixées lors du Plan d'Occupation des Sols de 1979. Ces zones permettent de prendre en compte l'ensemble des contraintes liées à ces infrastructures routières (bruit, pollution, ...) et d'éloigner les constructions de ces axes.

Compte tenu de l'évolution de ce secteur et de la création d'emplacements réservés et /ou des servitudes pour équipements publics pour élargir ces infrastructures (en créant des trottoirs et pistes cyclables notamment), ces zones de recul n'ont plus d'intérêt réglementaires et sont donc supprimés. Cette suppression n'empêche par le respect de la réglementation en termes d'isolement des façades dans les zones touchées par le bruit des infrastructures de transports terrestres classées comme bruyantes (cf. pièce 5D1).

7. Suppression du linéaire d'implantation possible du bâtiment

Compte tenu de l'évolution du programme d'aménagement de la ZAC Malepère et des dispositions réglementaires applicables sur ce secteur, l'implantation possible du bâti traduit par les pointillés bleus aux documents graphiques du règlement n'a plus lieu d'être.

Le plan d'actions défend une variété d'implantation du bâti le long des voies, de telle sorte que chaque opération développe une approche contextuelle du site sur lequel elle s'implante et crée ainsi des qualités spécifiques pour les logements qui sont positionnés en rez-de-chaussée avec l'implantation de « transition plantée » dont l'épaisseur pourra varier.

8. Suppression des graphiques de détail

Compte tenu de l'évolution du programme d'aménagement de la ZAC Malepère et des dispositions règlementaires applicables sur ce secteur, les graphiques de détail jaune et orange sont supprimés.

Une multiplicité de formes et de typologies entre densité horizontale et immeubles collectifs est recherchée. La multitude de propriétaires est la base des diversités urbaines, l'objectif est d'utiliser la richesse de ces situations plutôt que tendre vers l'homogénéité. Les approches fines et contextuelles seront donc recherchées plutôt que l'application stricte de règles de constructibilité.

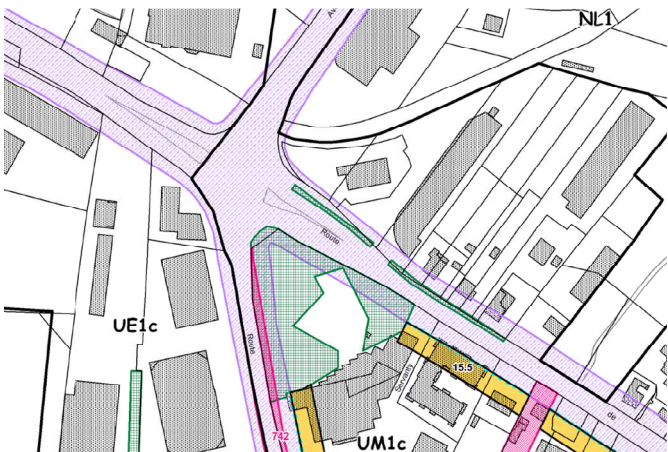
9. Suppression d'Espaces Boisés Classés

Il s'agit par cette modification de supprimer des secteurs EBC qui ne sont pas réellement présents et/ou ne pourront pas être recréés dans le cadre du projet urbain de la ZAC Malepère :

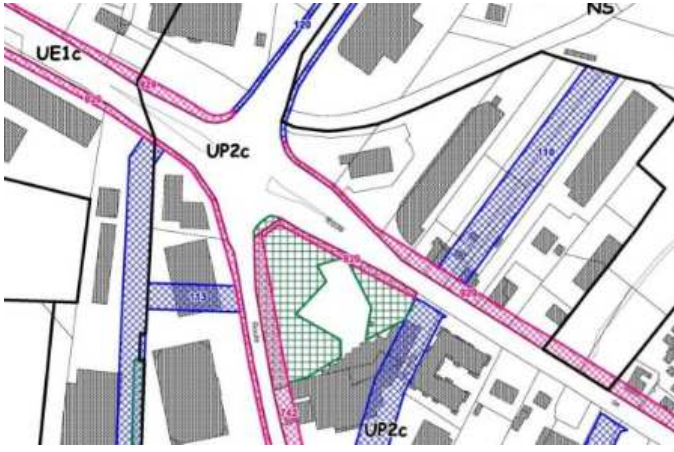
- le premier EBC, route de Revel (2 secteurs concernés) ne correspond plus à un alignement d'arbres puisqu'avec l'aménagement du carrefour route de Revel/Avenue de la Marcaissonne, cet EBC se retrouve au milieu de la voirie.
- le second EBC, n'a plus d'existence suite à la construction de la résidence « Carré Verde ».



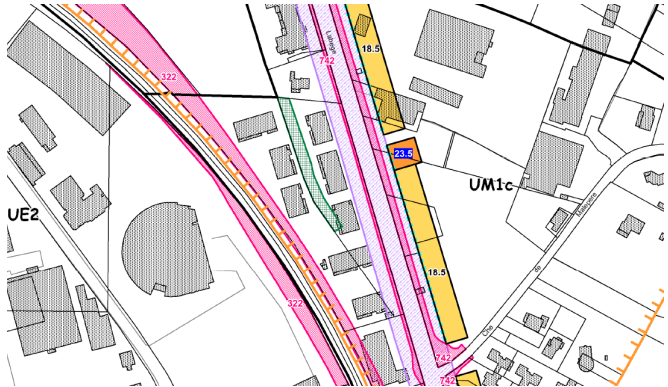
EBC secteur avenue de la Marcaissonne



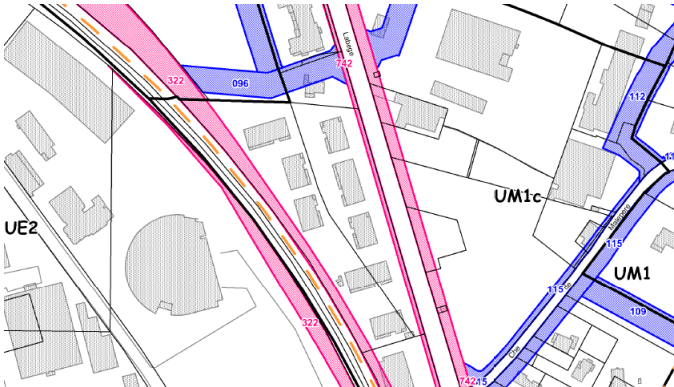
EBC secteur avenue de la Marcaissonne



EBC résidence le « carré verde »



EBC résidence le « carré verde »



PLU en vigueur

Mise en compatibilité du PLU

10. Modification des Emplacements réservés (ER) et des servitudes d'équipements publics (SEP)

On se reportera aux éléments de justification du paragraphe 3.2.2.3 lié à la modification de la pièce 4C (liste des ER et des SEP)

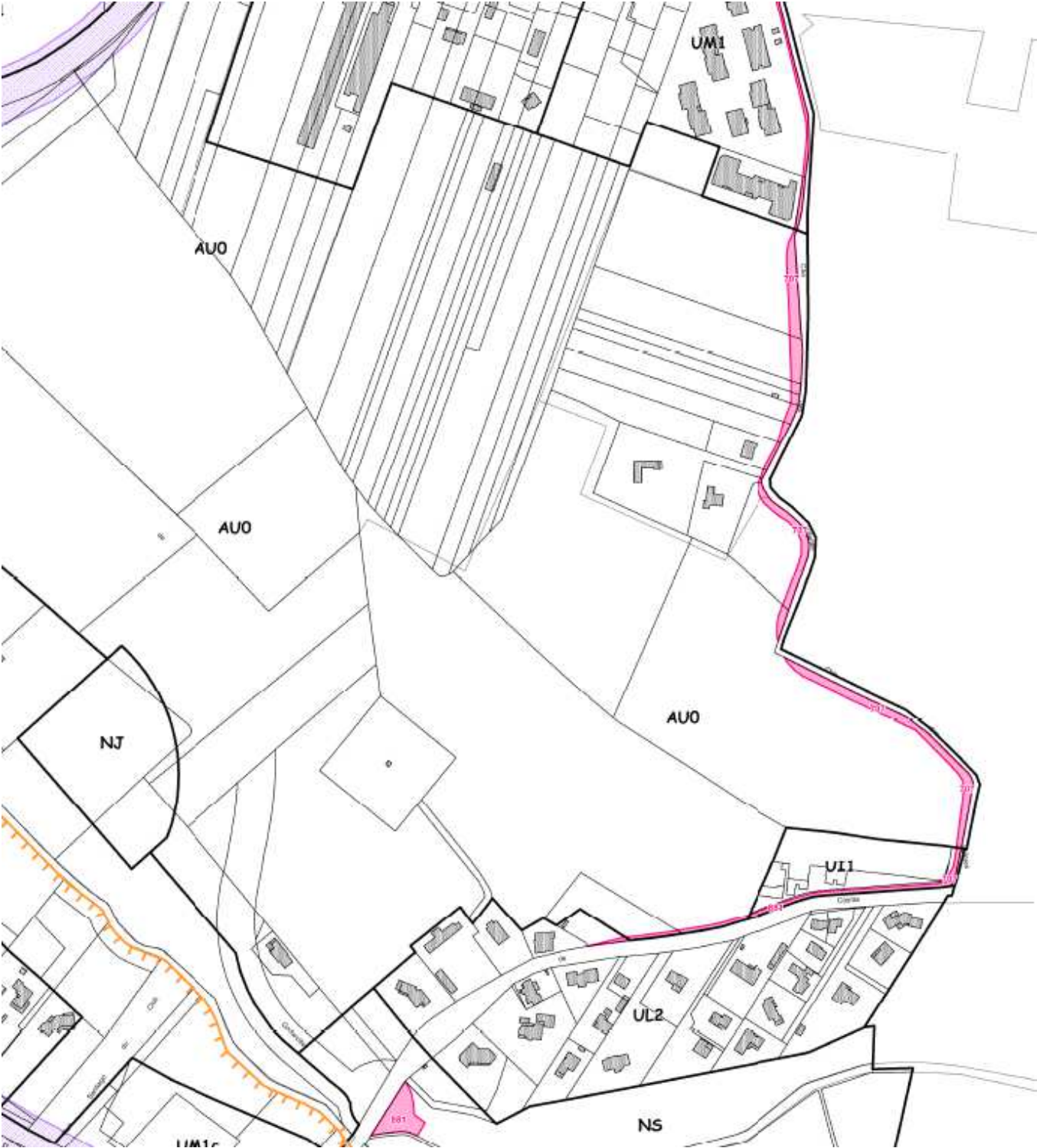
Les cartes en pages suivantes présentent les évolutions générales du règlement graphique sur la zone de Malepère tels que figurés dans la pièce 4B2 (en grisé les zones qui ne sont pas touchées par des modifications (Hors ZAC)).



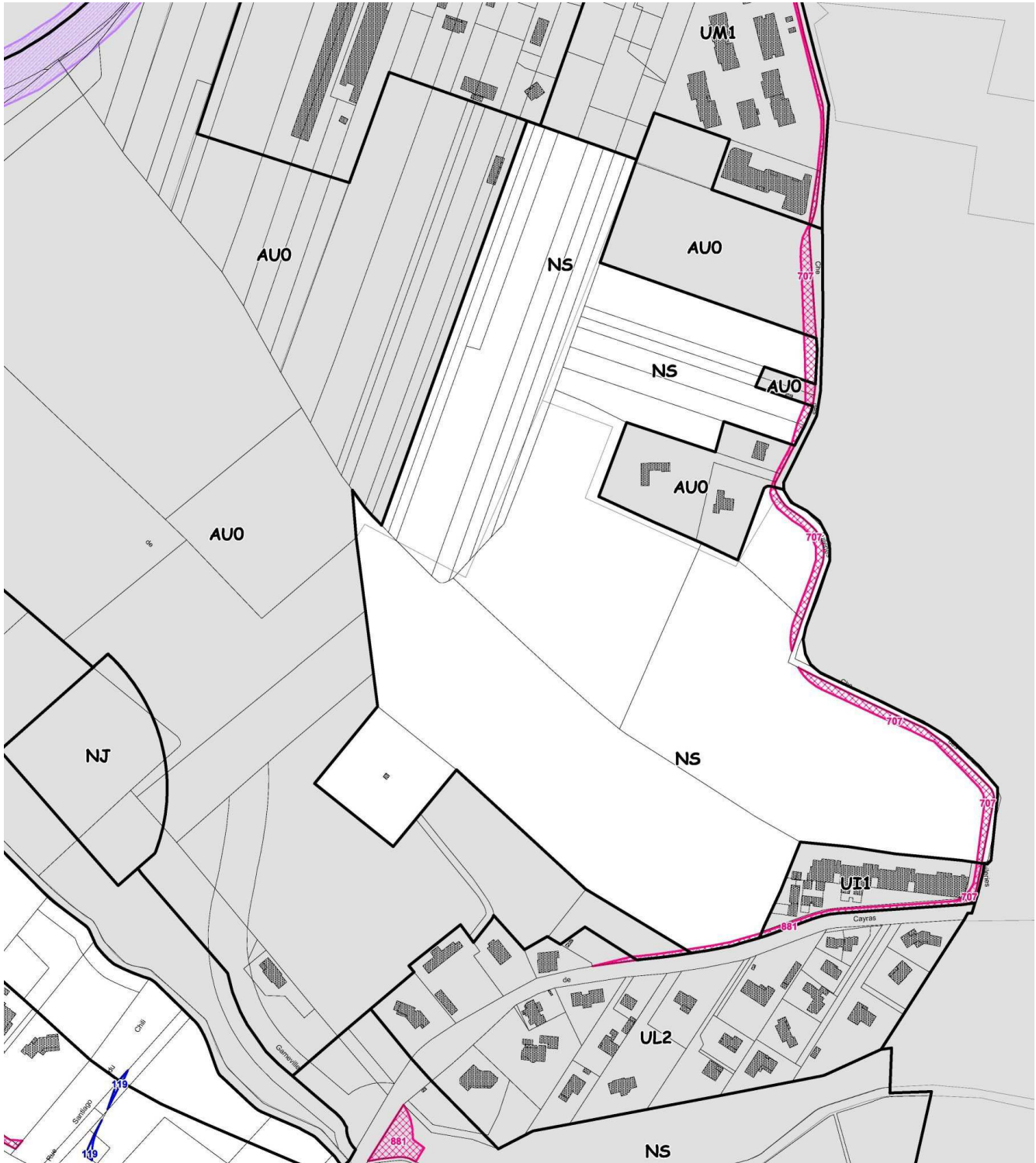
PLU en vigueur (ZAC)



Mise en compatibilité du PLU (ZAC)



PLU en vigueur (zone de compensation)



Mise en compatibilité du PLU (zone de compensation)

⇒ Evolution de la pièce 4B3 : zone d'influence TCSP et territoire de diversité sociale

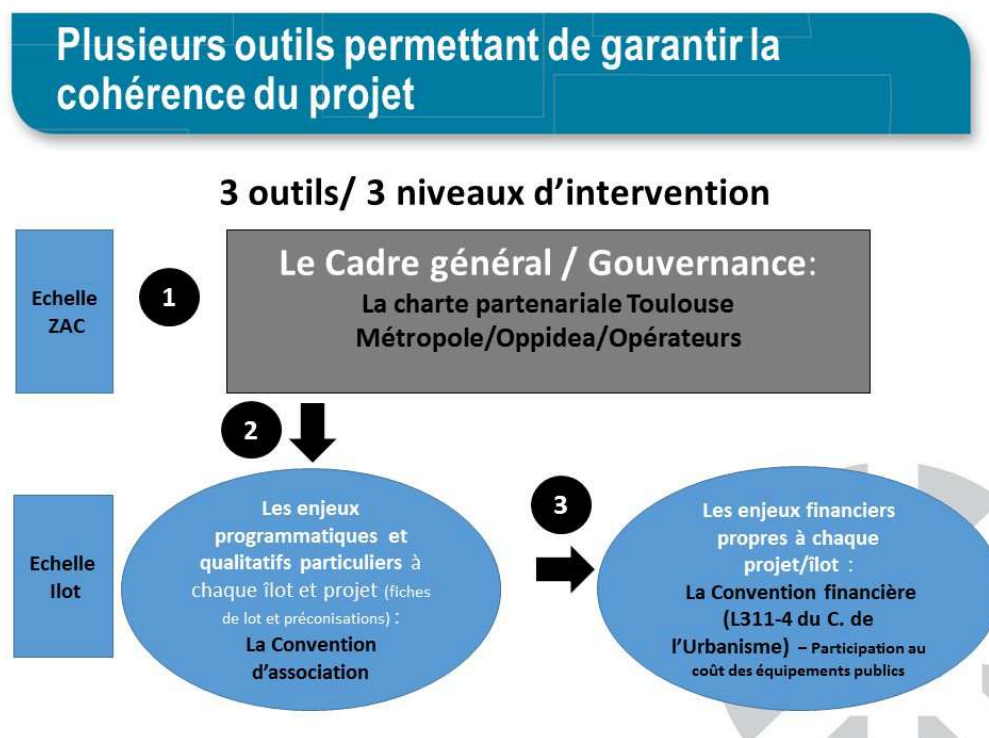
Cette carte doit être modifiée du fait de l'intégration de la ZAC Malepère en tant que territoire à maîtrise d'aménagement.

En effet, malgré un morcellement foncier très important de ce secteur de 113ha (160 propriétaires ont moins de 1ha, 23 propriétaires ont entre 1 et 5ha et 1 propriétaire a plus de 10ha), plus de 508ha (soit 46%) sont d'ores et déjà sous maîtrise publique ou inscrits au programme d'acquisition de l'aménagement.

En outre, le secteur fait l'objet d'un dispositif de gouvernance spécifique et adapté à la maîtrise foncière partielle.

Concernant les terrains laissés à l'initiative privée, Oppidea en coordination avec Toulouse Métropole a souhaité développer une démarche innovante d'association des partenaires promoteurs, bailleurs sociaux et investisseurs à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement.

Conscients que les outils classiques de la ZAC (compromis de vente / cahier des charges de cession de terrain) ne pouvaient être appliqués sur ces terrains, Oppidea et Toulouse Métropole mettent en œuvre d'autres outils pour garantir l'atteinte des objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale qui sont assignés à l'opération. Loin de l'assemblage disparate d'opérations en "diffus", Oppidea et Toulouse Métropole confirment au travers de cette gouvernance spécifique le souhait d'administrer ce territoire d'extension et de renouvellement urbains dans un esprit de collaboration agile et contextuelle avec l'initiative privée.



La Charte partenariale devra être signée par les promoteurs Immobiliers et bailleurs sociaux souhaitant se positionner sur le périmètre de ZAC.

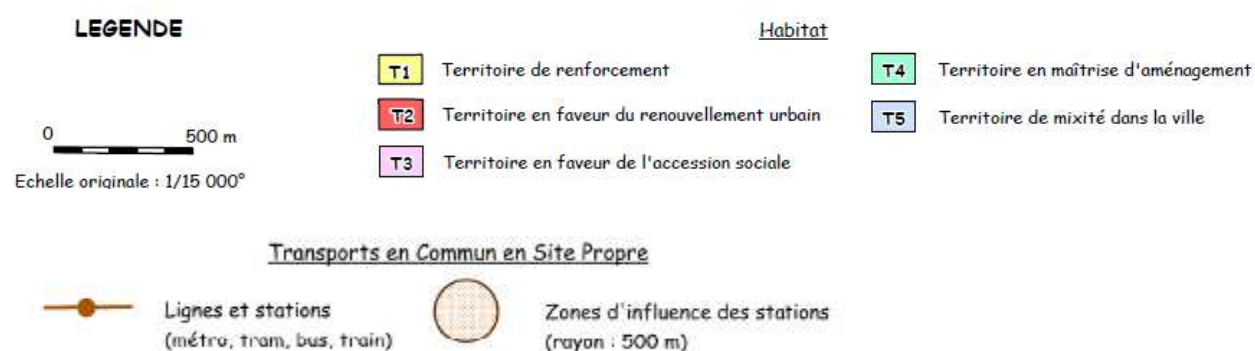
Les engagements sur la mise en œuvre :

- Avant de s'engager contractuellement avec un propriétaire et d'acquérir un foncier, l'opérateur devra rencontrer Toulouse Métropole et Oppidea dans le cadre des ateliers d'échanges pour convenir notamment du niveau de constructibilité, des critères de qualité architecturales, urbaines, paysagères et environnementales et de l'échéance de réalisation de son programme. Il est précisé ici que l'ensemble de ces sujets seront décrits dans un cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères et environnementales (CPUAPE).
- Avant de désigner un architecte, l'opérateur s'engage à informer Oppidea de la contractualisation avec le propriétaire, signer la convention d'association annexant le CPUAPE et la fiche technique et convenir du planning de sélection de l'architecte de l'opération immobilière. C'est à cette étape que l'ensemble des sujets d'interface avec le programme d'aménagement des espaces publics ainsi que l'application des règles découlant de l'ensemble des autorisations administratives reçues au titre de l'opération d'aménagement (loi sur l'eau, défrichement, CNPN, mesures d'Evitement de Réduction et de Compensation, DUP) seront présentées par Oppidea et son maître d'œuvre. Le dispositif de contrôle de l'ensemble de ces critères fera également l'objet d'un accord.
- Avant de déposer un permis de construire, l'opérateur s'engage à participer aux réunions de mise au point de projets et signer la convention financière L311-4 qui est une pièce obligatoire pour le dépôt de la demande de permis de construire. A cet étape, Oppidea sera amené à émettre un avis sur le permis de construire en coordination avec l'urbaniste en chef de la ZAC et l'AMO environnemental.
- Avant de démarrer ses travaux, l'opérateur s'engage à informer Oppidea de l'obtention du permis de construire et/ou de démolir, soumettre le Plan d'Installation de Chantier à Oppidea pour validation, solliciter auprès de la Collectivité toutes les autorisations nécessaires à la bonne organisation du chantier, participer à l'état des lieux des abords (espaces publics) pour prévenir et assurer la gestion de toute dégradation.
- Pendant les travaux, l'opérateur s'engage à participer aux réunions de coordination de chantiers organisées par Oppidea, intégrer les clauses d'insertion dans les marchés de travaux et donner l'accès à son chantier à tout prestataire d'Oppidea ayant une mission de contrôle.
- À la livraison du programme, l'opérateur devra associer Oppidea aux réunions de conformité, remettre en état les abords du chantier selon les dégradations, fournir la DAT validée par la Ville.

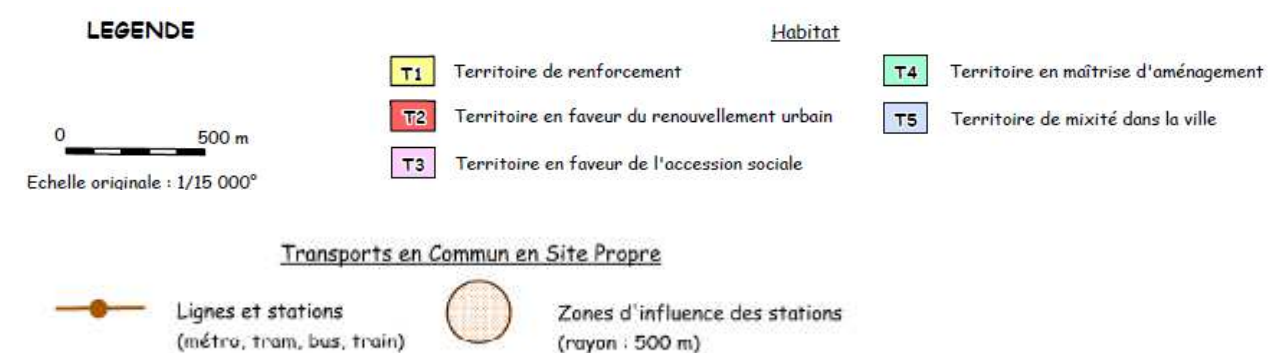
Les engagements qualitatifs :

- Qualité architecturale, urbaine, paysagère, et environnementale
- Qualité programmatique des logements
- Qualité d'usage des logements
- Qualité d'usage des résidences
- Qualité énergétique et certification
- Certification & qualité énergétique
- Logement social en VEFA
- Commercialisation & communication

C'est pourquoi il est proposé de classer la ZAC Malepère en territoire en maîtrise d'aménagement (T4).



Extrait du PLU en vigueur pièce 4B3 :
Plan des zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale



Mise en compatibilité de la pièce 4B3 :
Plan des zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale

3.2.2.2 Évolutions du Règlement (pièces 4A)

⇒ Modification des dispositions communes

Sur la rue Nouadhibou, comme pour les routes de Revel et de Labège et afin d’éviter la multiplication des carrefours, potentiellement dangereux pour la circulation et participant à la congestion de ces voies, la desserte des futures opérations sera réalisée par des accès secondaires, comme le montre les plans ci-après extraits du plan d’action (source : Atelier Lion Associés – sept 2017).



A cette fin, la rue Nouadhibou nécessite d’être intégrée parmi les voiries disposant de conditions de desserte particulières au titre de l’article 3 des dispositions communes du règlement vigueur (chapitre III – article 3.2.4) :

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2.4 - Des conditions particulières d'accès existent le long de certaines voies :

Les accès des unités foncières situées en façade le long des voies suivantes :

- RN 124 dans la partie située à proximité immédiate de la commune de COLOMIERS ;
- Boulevard de la Méditerranée ;
- RD 23 (Route de Saint-Simon) entre le boulevard Eisenhower et le chemin de Tucaut ;
- RD 2 (Route de Revel) entre le diffuseur de la Rcade Est et la commune de Saint-Orens ;
- RD 16 (Route de Labège) entre le carrefour de la RD 2 et la limite de l'agglomération ;
- RD 15 (route de Launaguet) et RD 4 (route de Fronton) pour les sections hors agglomération ;
- RD 4 (chemin des Etroits) ;
- RD 820 (Avenue des Etats-Unis section : Avenue Salvador Allende - Limite Nord de Toulouse) ;
- Boulevard d'Atlanta.

3.2.4.1 - doivent être réalisés sur une autre voie pour les unités foncières desservies par plusieurs voies ;

3.2.4.2 - dans le cas contraire, doivent être plus particulièrement positionnés et aménagés de manière à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

Extrait du PLU en vigueur

Cet article est modifié afin que la rue de Nouadhibou soit intégrée à la liste des voies pour lesquelles des conditions d’accès particulières existent :

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.2.4 - Des conditions particulières d'accès existent le long de certaines voies :

Les accès des unités foncières situées en façade le long des voies suivantes :

- RN 124 dans la partie située à proximité immédiate de la commune de COLOMIERS ;
- Boulevard de la Méditerranée ;
- RD 23 (Route de Saint-Simon) entre le boulevard Eisenhower et le chemin de Tucaut ;
- RD 2 (Route de Revel) entre le diffuseur de la Rcade Est et la commune de Saint-Orens ;
- RD 16 (Route de Labège) entre le carrefour de la RD 2 et la limite de l'agglomération ;
- RD 15 (route de Launaguet) et RD 4 (route de Fronton) pour les sections hors agglomération ;
- RD 4 (chemin des Etroits) ;
- RD 820 (Avenue des Etats-Unis section : Avenue Salvador Allende - Limite Nord de Toulouse) ;
- Boulevard d'Atlanta.
- **Rue de Nouadhibou**

3.2.4.1 - doivent être réalisés sur une autre voie pour les unités foncières desservies par plusieurs voies ;

3.2.4.2 - dans le cas contraire, doivent être plus particulièrement positionnés et aménagés de manière à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation et les usagers de ces voies ou accès, en prenant en compte la nature et l'intensité du trafic sur ces voies ou accès.

Extrait du PLU mis en compatibilité



⇒ Créations de dispositions spécifiques 1AU

Comme explicité ci-dessous, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone AU0 située en cœur d'opération engendre la création d'une zone 1AU actuellement inexistante au PLU de Toulouse. Cette évolution s'accompagne donc de l'inscription au règlement écrit de dispositions réglementaires spécifiques à cette nouvelle zone.

Cette zone 1AU permettra le développement progressif (en fonction du développement des infrastructures et des réseaux de l’ancienne zone AU0).

Les spécificités à prendre en compte concernant principalement les articles suivants :

ARTICLE 1 (1AU) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Cet article interdit la construction de bâtiment industriels, d'entrepôt et d'exploitation agricole et forestière afin de conserver sur cette zone une dominante habitat (+ quelques commerces ou petites activités en rez-de-chaussée)
ARTICLE 2 (1AU) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
Cet article renvoie notamment à l’OAP et introduit la notion de phasage en fonction de la desserte en infrastructures et en réseaux des lots.
ARTICLE 6 (1AU) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES
Cet article fixe les limites depuis les voies futures ou existantes. Il permet ainsi de construire soit en limite de voie pour apporter une cohérence à certaines façades urbaines, soit en retrait de 2m.
ARTICLE 7 (1AU) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
Cet article fixe les modalités d’implantation du bâti en permettant aux constructions de s’implanter soit sur la limite séparative soit en retrait de ces derniers ($D \geq H/2$, min. 2 m).
ARTICLE 10 (1AU) – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
Cet article fixe une hauteur absolue de construction à 25m
ARTICLE 12 (1AU) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
Ces obligations sont définies en fonction de l'influence ou non du TCSP.

Le règlement associé à ce nouveau zonage est donc le suivant :

CHAPITRE IV : Dispositions Spécifiques

ZONE 1AU – Zone A Urbaniser ouverte

ARTICLE 1 (1AU) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

1.1. - Les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination :

- d’industrie
- d’exploitation agricole ou forestière,
- d’entrepôt.

1.2. Les extensions des constructions existantes à destination:

- d’industrie,
- d’exploitation agricole ou forestière,
- d’entrepôt.

ARTICLE 2 (1AU) - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

- 2.1 - Les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines et incompatibles avec la vie du quartier.
- 2.2 - Hors des secteurs portant l’indice « c », les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions a destination de commerce sont autorisées a condition que leurs surfaces de plancher soient inférieures a 500 m² et qu’elles soient compatibles avec la vie du quartier. Toutefois, si une construction a destination de commerce supérieure a 500 m² de surface de plancher (SP) est existante a la date d’approbation du PLU, une extension de 10% est autorisée, sous réserve qu’elle soit compatible avec la vie du quartier.
- 2.3 - Dispositions en faveur de la diversité sociale :
Le pourcentage minimum de surface de plancher, affecté aux logements sociaux, éventuellement exigible, est défini en annexe du présent règlement
- 2.4 - Les constructions et opérations ne pourront être autorisées qu’à condition d’être compatibles avec les orientations définies dans l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) jointe au présent P.L.U., et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans ce document.

ARTICLE 3 (1AU) - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

ARTICLE 4 (1AU) - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

Règlement

CHAPITRE IV : Dispositions Spécifiques

ARTICLE 5 (1AU) - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- SANS OBJET

ARTICLE 6 (1AU) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

- 6.1. - Toute construction doit être implantée :
- soit à la limite :
 - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
 - de l’emplacement réservé aux voies et ouvrages publics
 - soit à une distance de 2 m minimale par rapport à la limite :
 - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique,
 - de l’emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

ARTICLE 7 (1AU) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

Toute construction pourra être implantée :

- 7.1. - soit sur limite séparative,
- 7.2. - soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée conformément aux définitions situées dans l’annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 2 m ($D \geq H/2$, min. 2 m).
- 7.3. - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d’une épaisseur d’au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s’implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 2 m de ces limites séparatives.

ARTICLE 8 (1AU) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

ARTICLE 9 (1AU)- EMPRISE AU SOL

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

ARTICLE 10 (1AU) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

- 10.1. - Hauteur absolue
- La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 25 m

Règlement

CHAPITRE IV : Dispositions Spécifiques

ARTICLE 11 (1AU) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

ARTICLE 12 (1AU) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s’appliquent.

Le nombre d’aires de stationnement pour les véhicules motorisés exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

12.1 – En zone d’influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :

12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation :

12.1.1.1 – pour les constructions à destination d'habitat locatif, aidé par l’Etat :

0,5 place par logement (application de l’article L151-35 du Code de l’Urbanisme).

12.1.1.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation)

0,3 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l’Urbanisme).

12.1.1.3 - Pour les autres constructions à destination d'habitation :

1 place pour 60 m² de surface de plancher avec 1 place par logement (application de l’article L151-36 du Code de l’Urbanisme)

12.1.2. - Pour les constructions à destination d’hébergement hôtelier :

au minimum 1 place pour 84 m² de surface de plancher, étant précisé qu’il ne pourra être créé plus d’une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.3. - Pour les constructions à destination de bureau :

au minimum 1 place pour 48 m² de surface de plancher étant précisé qu’il ne pourra être créé plus d’une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.4. - Pour les constructions à destination de commerce :

Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l’unité foncière :

12.1.4.1 - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l’unité foncière : au minimum 1 place pour 48 m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu’il ne pourra être créé plus d’une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.4.2 - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l’unité foncière : au minimum 1 place pour 36 m² de surface de plancher étant précisé qu’il ne pourra être créé plus d’une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.5. - Pour les constructions à destination d’artisanat :

Pour les constructions à destination d’artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l’unité foncière :

12.1.5.1. - Pour les constructions à destination d’artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l’unité foncière : au minimum 1 place pour 49 m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu’il ne pourra être créé plus d’une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.1.5.2. - Pour les constructions à destination d’artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l’unité foncière : au minimum 1 place pour 36 m² de surface de plancher, étant précisé qu’il ne pourra être créé plus d’une place pour 10 m² de surface de plancher.

Règlement

CHAPITRE IV : Dispositions Spécifiques

12.1.6 - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

au minimum 1 place pour 179 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2 - Hors zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :

12.2.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

12.2.1.1 – pour les constructions à destination d’habitat locatif, aidé par l’Etat :

1 place par logement (application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme).

12.2.1.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation)

0,5 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l'Urbanisme).

12.2.1.3 - Pour les autres constructions à destination d'habitation :

- de 0 m² à 100 m² (inclus) de surface de plancher : 1 place
- au dessus de 100 m² de surface de plancher : 1 place pour 48 m² de surface de plancher avec minimum 1 place par logement.

12.2.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

au minimum 1 place pour 67m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.3. - Pour les constructions à destination de bureau :

au minimum 1 place pour 38 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.4. - Pour les constructions à destination de commerce :

Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.2.4.1. - Pour les commerces de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38m² de surface de plancher au-dessus de 190 m² étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.4.2. - Pour les commerces de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

12.2.5.1. - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39m² de surface de plancher au-dessus de 194 m² étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.5.2. - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m² de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29m² de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

12.2.6 - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :

au minimum 1 place pour 143 m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m² de surface de plancher.

Règlement

CHAPITRE IV : Dispositions Spécifiques

ARTICLE 13 (1AU) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes règlement s'appliquent.

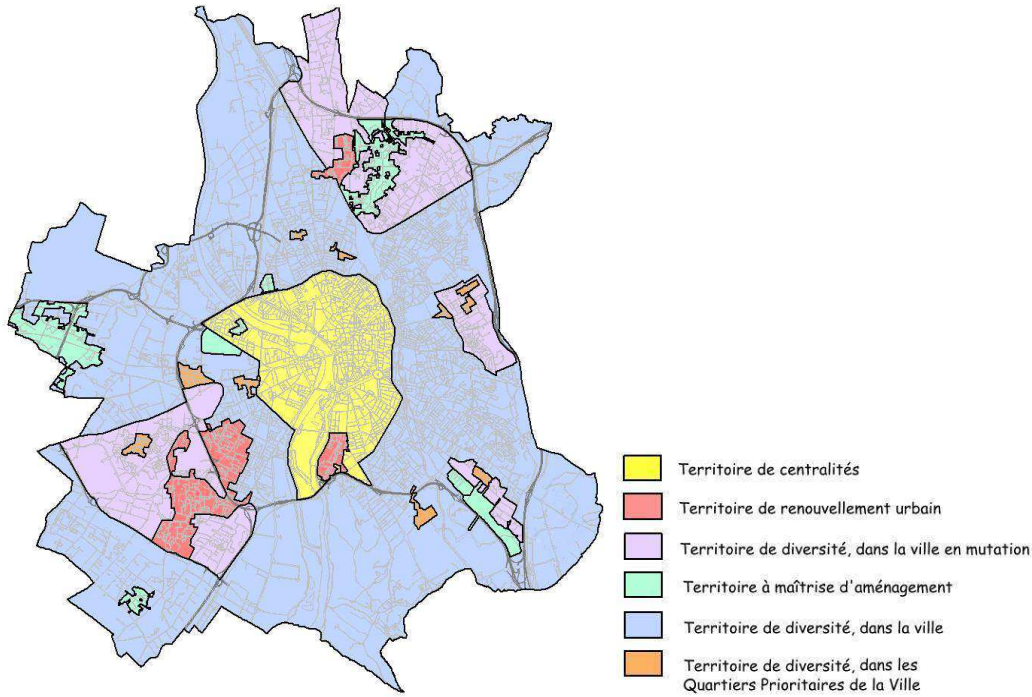
ARTICLE 14 (1AU) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- SANS OBJET

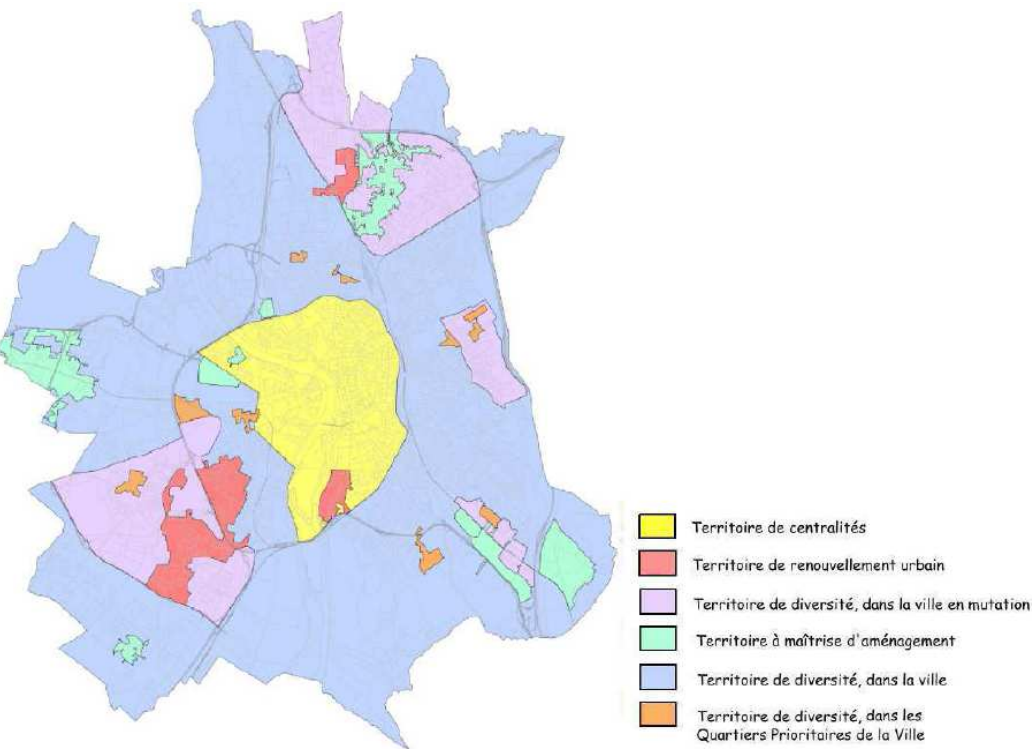
Règlement

⇒ **Annexes du règlement**

La carte des territoires en faveur de la diversité locale est modifiée selon les explications ci-avant (cf. modification de la pièce 4B3)



Extrait du PLU en vigueur



Mise en compatibilité

3.2.2.3 Evolutions de la liste des Emplacements Réservés (ER) et des servitudes pour équipements publics (SEP) (pièces 4C)

⇒ **Suppression d'emplacements réservés (ER)**

ER 651 – Voirie routière – Zone de la Marcaissonne – Desserte sur le chemin de Malepère – au bénéfice de Toulouse Métropole (p191 des documents graphiques du règlement)

ER 605 – Voirie routière – Zone de la Marcaissonne – Accès au chemin de Malepère – au bénéfice de Toulouse Métropole (p191 des documents graphiques du règlement)

Ces 2 emplacements réservés sont supprimés et remplacés par une série de SEP (cf. ci-après) qui correspondent au nouveau maillage envisagé pour la desserte du secteur dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

⇒ **Modification des emplacements réservés (ER)**

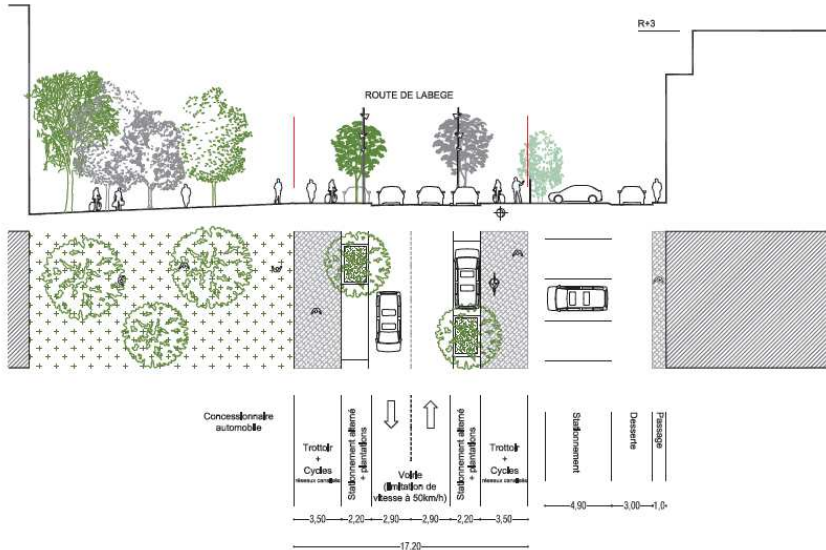
ER 742 – Voirie routière – Aménagement de la Route de Labège – au bénéfice de Toulouse Métropole (p177, 190 et 203 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre de l'aménagement général du maillage de ce secteur, cet emplacement réservé est modifié dans sa partie interne à la ZAC pour pouvoir prendre en compte les aménagements projetés sur cette voie :

Route de Labège aujourd'hui :



Route de Labège projetée :



ER 827 – Voirie routière – Zone de la Marcaissonne – Projet de voirie pour la desserte du secteur de Malepère – au bénéfice de Toulouse Métropole (p177 et 191 des documents graphiques du règlement)

Les sections internes à la ZAC sont supprimées et remplacées par des SEP (cf. ci-après) qui correspondent au nouveau maillage envisagé pour la desserte du secteur dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Hors ZAC, il n'y a pas de changement.

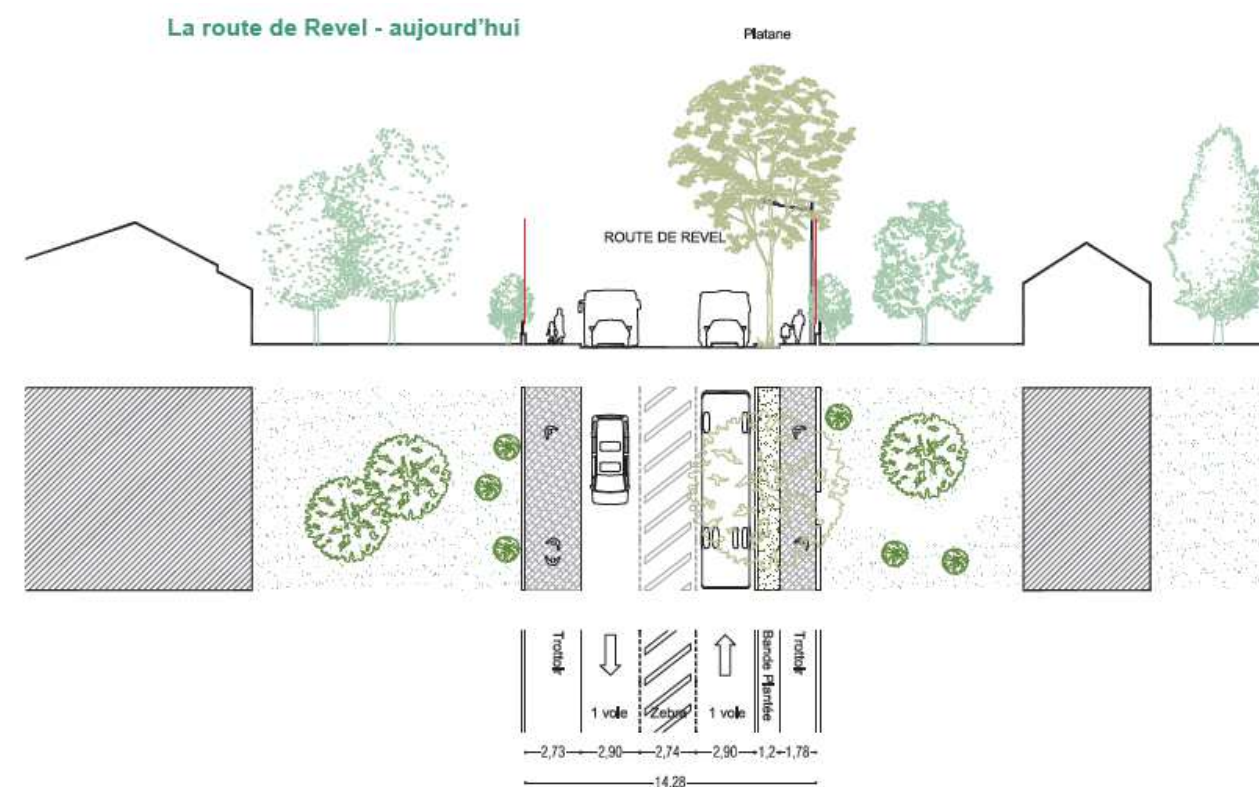
ER 881 – Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piétonne et cyclable chemin de Cayras – au bénéfice de Toulouse Métropole (p191 des documents graphiques du règlement)

Cet ER est remplacé dans sa partie interne à la ZAC à la fois par un ER prenant en compte l'aménagement général des bords de la route de Revel et par une SEP le long de l'ensemble du chemin de Cayras.

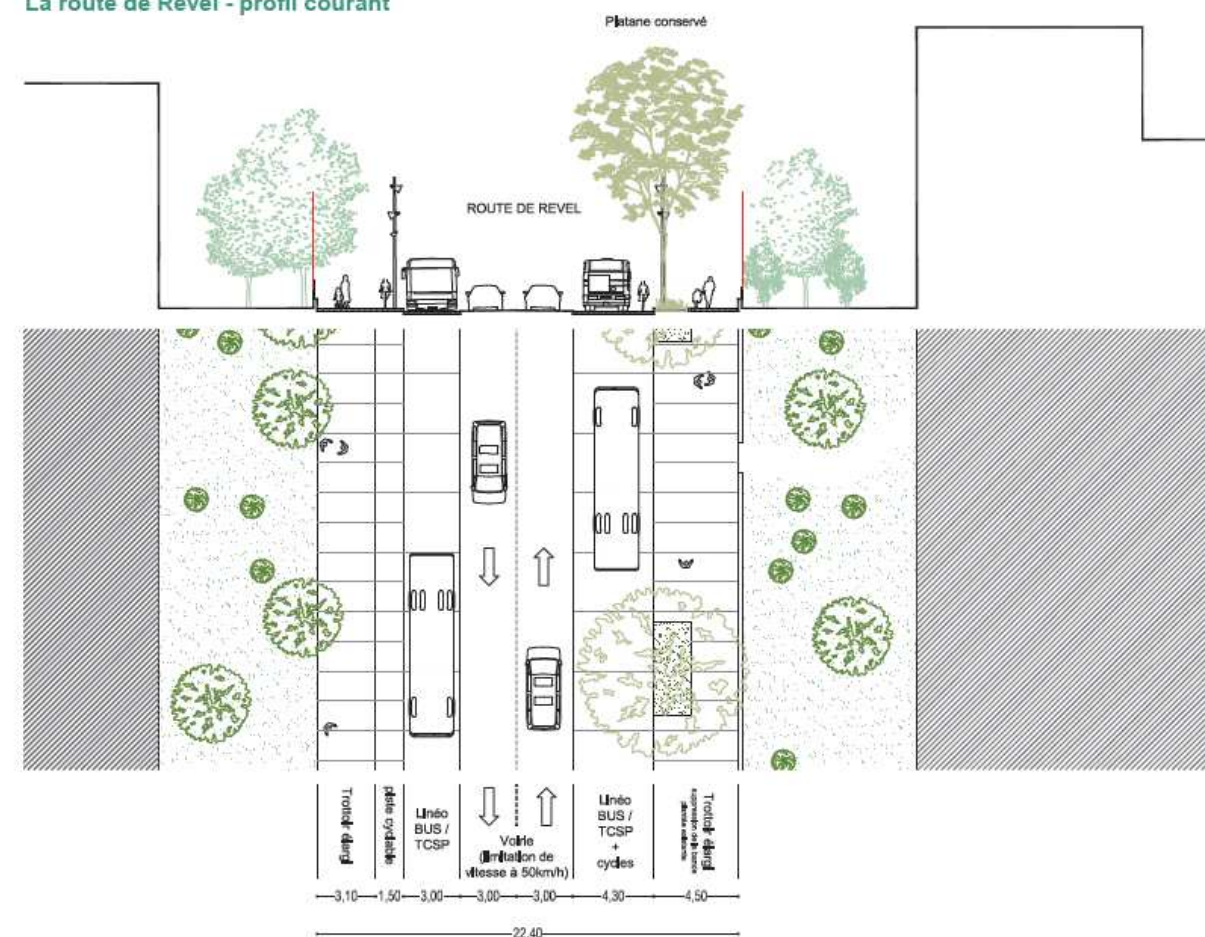
⇒ **Création d'emplacements réservés (ER)**

Création d'1 ER (n°929) – Pistes cyclables et chemins piétons – Aménagement de voiries et trottoirs de la route de Revel au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 177, 178, des documents graphiques du règlement)

Cet emplacement réservé permettra l'élargissement des voiries concernées pour l'aménagement notamment de piste cyclables et trottoirs sécurisés et paysagers (cf. ci-contre).



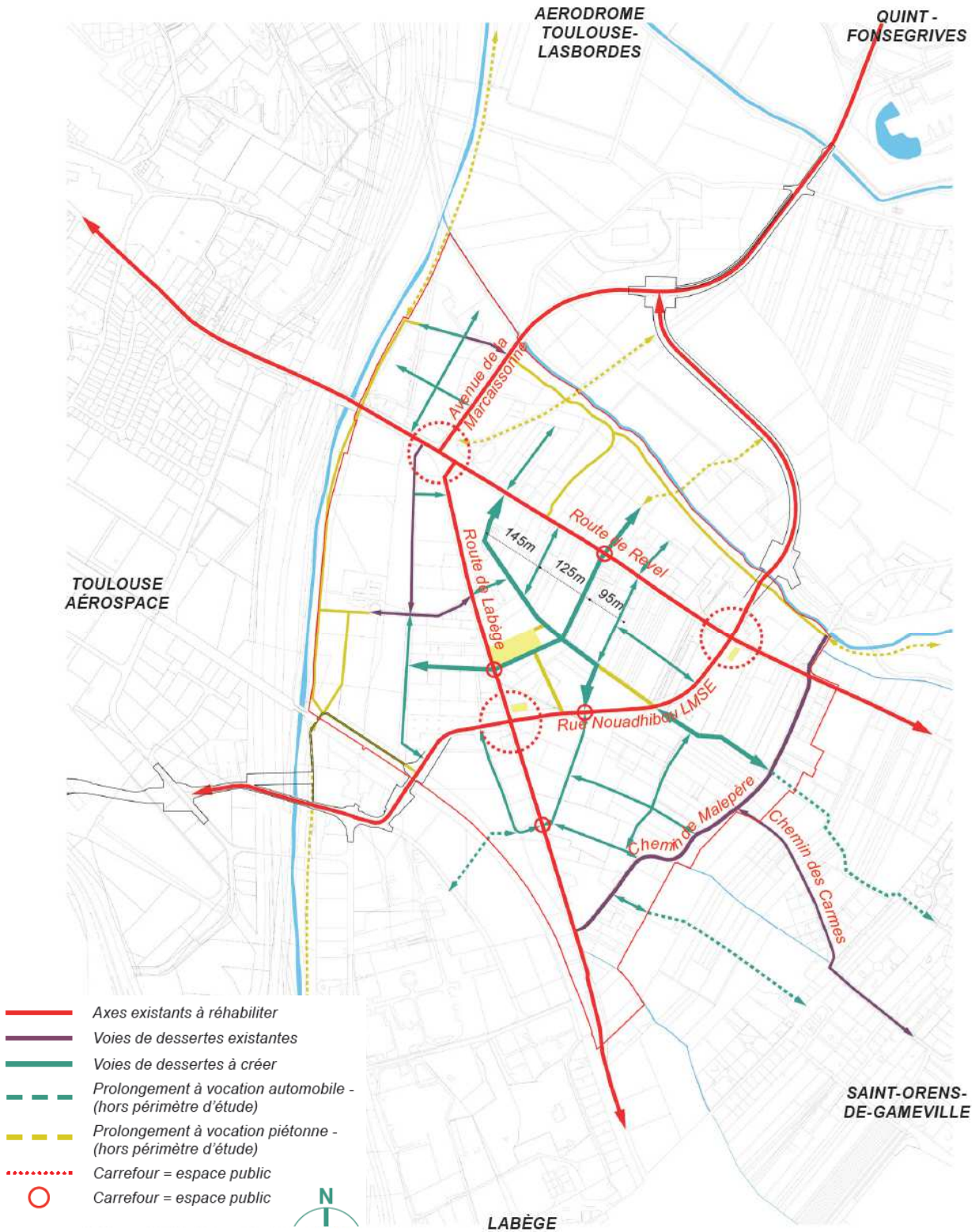
La route de Revel - profil courant



⇒ **Création de servitudes d'équipements publics.**

Le secteur nécessite une redéfinition complète du maillage de la zone et la création de différents espaces de partages.

A cette fin un schéma directeur des voiries a été réalisé :



Les voies de desserte sont pensées comme des rues à double sens desservant plusieurs îlots. La présence de la voiture y est modérée et la vitesse y est limitée à 30km/h. Toujours support de mode doux, elles offrent un maximum d'accès vers la profondeur du quartier.

Afin de pouvoir réaliser l'ensemble de ces espaces et étant donné le faible avancement des études techniques sur ces voiries et du phasage de la ZAC, des servitudes pour équipements publics ont donc été créées.

Création de 32 SEP - Voies et ouvrages publics - Aménagement de voiries au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 177, 178, des documents graphiques du règlement)

Ces SEP sont créées pour permettre la réalisation du nouveau maillage viaire :



Modification d'1 SEP - Installation d'intérêt général - Modification de la SEP 29 comme espace vert au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 177, 178, des documents graphiques du règlement)

Cette SEP, existante à pour vocation de devenir un Parc. Sa surface est agrandie au regard du projet.

⇒ Evolutions de la liste numérique des emplacements réservés

NUMERO	BENEFICIAIRE	DESTINATION	SURFACE (m²)	PAGE_RG	MODIFICATION PAR RAPPORT AU PLU OPPOSABLE
929	TOULOUSE METROPOLE	Aménagement de voirie et trottoirs liés à la ZAC Malepère - Route de Revel	9970	177	Ajout
827	TOULOUSE METROPOLE	Zone de la Marcaissone - Projet de voirie pour la desserte du secteur de Malepère	800	177	Modification
881	TOULOUSE METROPOLE	Liaison piétonne et cyclable chemin de Cayras	1620	178	Modification
742	TOULOUSE METROPOLE	Aménagement de la Route de Labège	19300	203	Modification
605	TOULOUSE METROPOLE	Zone de la Marcaissone -- Accès au chemin de Malepère	680	191	suppression
651	TOULOUSE METROPOLE	Zone de la Marcaissone -- Desserte sur le chemin de Malepère	330	191	suppression

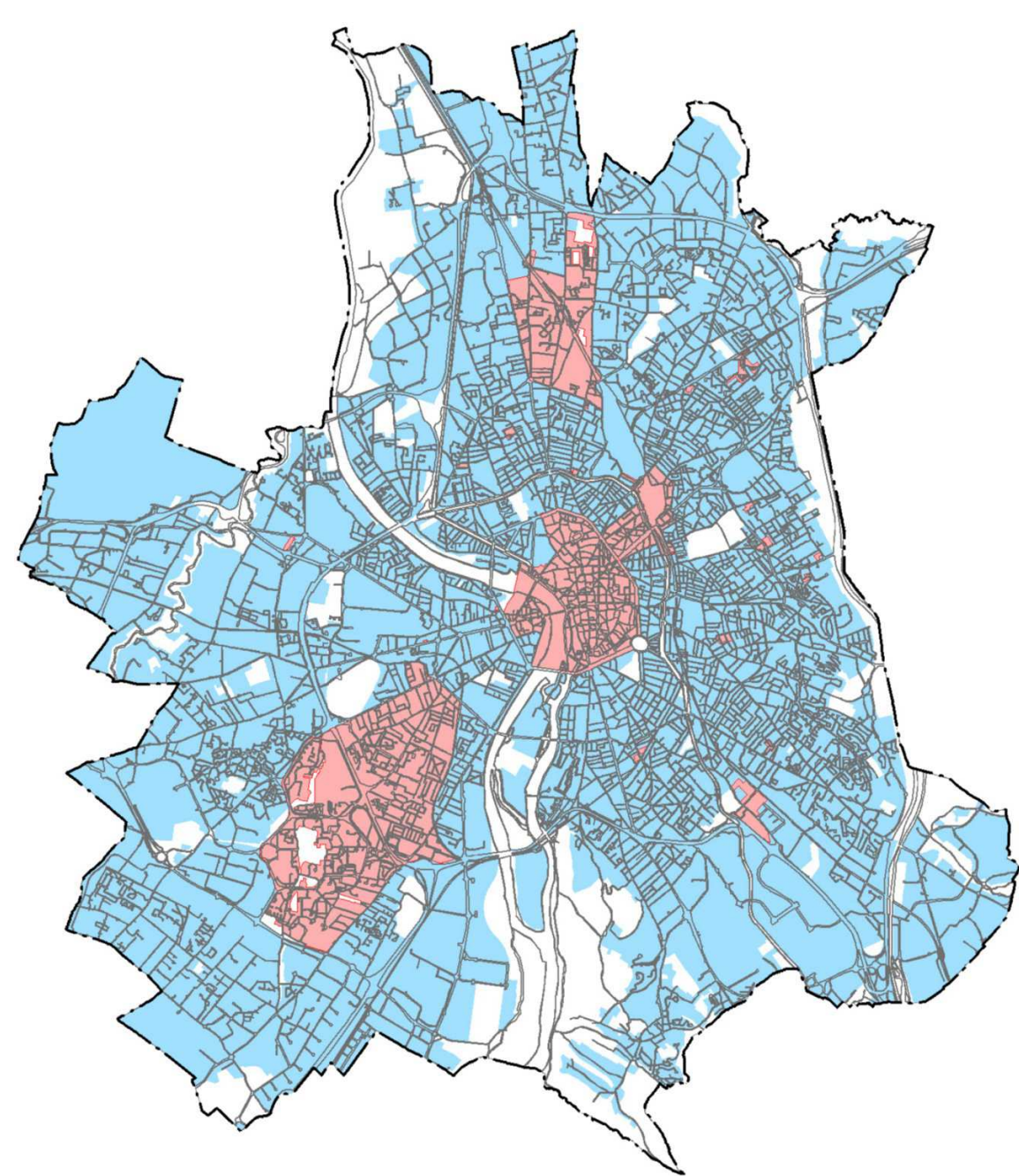
⇒ Evolution de la liste numérique des servitudes d’équipements publics

NUMERO	BENEFICIAIRE	DESTINATION	SURFACE (m²)	MODIFICATION PAR RAPPORT AU PLU OPPOSABLE
029	TOULOUSE METROPOLE	Création et conservation d’espace vert	3680	Modification
095	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue B	4150	Ajout
096	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue C	2030	Ajout
097	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue D	1670	Ajout
098	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue E	4850	Ajout
099	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue G	2850	Ajout
100	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue H1	4120	Ajout
101	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue H2	3030	Ajout
102	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue H3	4540	Ajout
103	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue H4	2810	Ajout
104	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue L	1870	Ajout
105	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue M	3670	Ajout
106	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue M1	3650	Ajout
107	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue N1	3360	Ajout
108	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue N2	1830	Ajout
109	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue O	1470	Ajout
110	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue R	3850	Ajout
111	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue T	2920	Ajout
112	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue Q	6040	Ajout
113	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue W	1130	Ajout
114	TOULOUSE METROPOLE	Restructuration voirie et trottoirs liés à la ZAC Malepère - Rue Nouadhibou	3860	Ajout
115	TOULOUSE METROPOLE	Restructuration voirie et trottoirs liés à la ZAC Malepère - Chemin de Malepère	7720	Ajout
116	TOULOUSE METROPOLE	Restructuration voirie et trottoirs liés à la ZAC Malepère - Chemin de Cayras	320	Ajout
117	TOULOUSE METROPOLE	Restructuration voirie et trottoirs liés à la ZAC Malepère - Rue Louise Labbé	1380	Ajout
118	TOULOUSE METROPOLE	Restructuration voirie et trottoirs liés à la ZAC Malepère - Rue Saint Louis du Sénégal	420	Ajout
119	TOULOUSE METROPOLE	Restructuration voirie et trottoirs liés à la ZAC Malepère - Rue Santiago du Chili	110	Ajout
120	TOULOUSE METROPOLE	Restructuration voirie et trottoirs liés à la ZAC Malepère - Rue de la Marcaissone	1790	Ajout
121	TOULOUSE METROPOLE	Création d'une place piétonne - Malepère	3470	Ajout
122	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - allée centrale 1	5710	Ajout
123	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - allée centrale 2	8160	Ajout
124	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - allée centrale 3	7620	Ajout
125	TOULOUSE METROPOLE	Création d'une place centrale - Malepère	5930	Ajout
126	TOULOUSE METROPOLE	Création de voirie - Malepère - rue A	14500	Ajout

Les listes par catégories sont elles aussi modifiées.

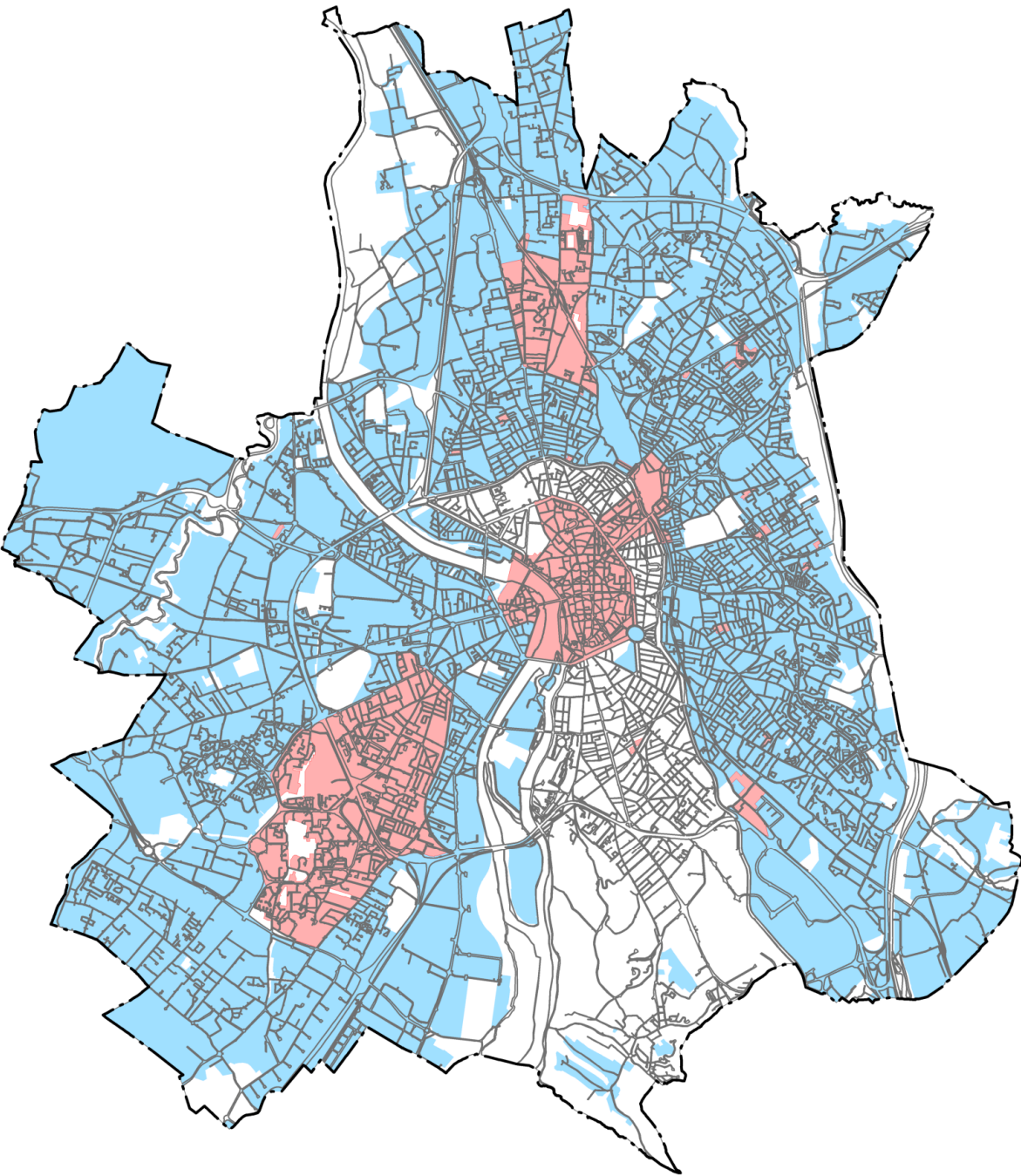
3.2.2.4 Evolution de la pièce 5C – graphique d'information



Le droit de préemption urbain étant lié aux parcelles urbanisées ou à urbaniser, les modifications des zones N et AU sont reportées sur cette carte



 Droit de Préemption Urbain Renforcé
 Droit de Préemption Urbain

PLU en vigueur



 Droit de Préemption Urbain Renforcé
 Droit de Préemption Urbain

Mise en compatibilité du PLU

4 INTEGRATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES AU PROJET SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE LORS DE L'APPROBATION DU PLUI-H

4.1 CONTEXTE

Le Conseil de la Métropole a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal - Habitat (PLUi-H) pour les 37 communes membres, par délibération du 9 avril 2015. Cette procédure a pour objectif de promouvoir la construction d'un projet urbain pour la Métropole, en élaborant un seul et même document pour les 37 communes membres.

Les trois grands enjeux du PLUi-H :

- meilleure articulation entre programmation de l'habitat, planification urbaine et capacité à assurer un niveau de services et d'équipements suffisant pour la population ;
- meilleure articulation entre développement urbain et mobilités ;
- meilleure articulation entre développement urbain et préservation, gestion des ressources et activités agricoles.

La délibération du 9 avril 2015 comporte 31 objectifs organisés autour de cinq principaux thèmes :

- Aménagement ;
- Gestion des ressources naturelles ;
- Développement économique ;
- Habitat ;
- Mobilité.

Le projet de PLUi-H a été arrêté au Conseil de la Métropole du 3 octobre 2017, il n'est donc aujourd'hui pas possible d'agir sur ce document, cependant, le projet de mise en compatibilité du PLU de la ville de Toulouse présenté dans ce dossier a été réalisé en prenant soin de pouvoir être transcrit de façon cohérente dans le nouveau PLUi-H qui sera approuvé après l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique.

4.2 INTEGRATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU VILLE DE TOULOUSE DANS LE FUTUR PLUI-H

La présente notice a pour objet :

1. d'expliquer l'articulation entre la procédure de mise en compatibilité du PLU opposable et la procédure d'élaboration du PLUi-H qui a été arrêté par délibération du Conseil de la Métropole en date du 3 octobre 2017;
2. de présenter le PLU opposable mis en compatibilité;
3. de présenter l'intégration des dispositions réglementaires du projet dans le PLUi-H lorsqu'il sera approuvé.

4.2.1 ARTICULATION ENTRE LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE TOULOUSE ET L'ELABORATION DU PLUI-H DE TOULOUSE METROPOLE

Le calendrier de réalisation de la ZAC Malepère prévoit un arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole – commune de Toulouse au dernier trimestre de l'année 2018.

Or l'élaboration du PLUi-H, dont l'approbation est prévue début 2019, ne saurait avoir pour effet de retarder cet important projet d'urbanisation.

Il est donc nécessaire de mettre en compatibilité le PLU opposable, commune de Toulouse, qui aura pour effet de créer des règles d'urbanisme permettant la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC dans les délais prévus et ce indépendamment de la date d'approbation du PLUi-H.

Cependant, l'urbanisation de ce secteur doit également être intégrée dans le PLUi-H, puisque le projet arrêté en Conseil de la Métropole le 3 octobre dernier classe les terrains concernés en zone fermée à l'urbanisation.

C'est la raison pour laquelle le dossier soumis à enquête publique comporte également les règles d'urbanisme qui sont appelées à être intégrées au PLUi-H approuvé en 2019.

Par souci de lisibilité et de transparence, la présente notice expose la correspondance entre la réglementation prévue par la mise en compatibilité de PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et la réglementation du PLUi-H qui sera intégrée lors de l'approbation de celui-ci en cohérence avec la déclaration d'utilité publique de la ZAC Malepère.

Avant d'entamer la lecture de ce tableau de correspondance, il est important de prendre connaissance d'un élément essentiel : le PLUi-H a introduit d'importants changements par rapport au PLU de Toulouse Métropole, de la commune de Toulouse, tant sur la forme que sur le fond.

Sur la forme, le PLUi-H introduit en particulier :

- une nouvelle architecture du règlement en introduisant de nouvelles règles graphiques : un système "d'étiquettes" régit la hauteur, la hauteur sur voie, le coefficient maximal d'emprise au sol autorisé et le coefficient minimal d'espaces de pleine terre exigés. Les valeurs figurant dans les articles 9, 10 et 13 du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse seront donc retranscrites sous forme d'étiquettes ;
- un règlement écrit en 3 chapitres, selon la structure issue de la réforme du Code de l'urbanisme ;
- la nouvelle classification des destinations et sous destinations des constructions.

Sur le fond, le PLUi-H a en particulier :

- fondé le zonage sur les formes urbaines existantes et/ou souhaitées avec les changements de nom de zone induits;
- procédé à un certain nombre de définitions ou de redéfinitions : c'est notamment le cas de la hauteur avec la notion de "hauteur de façade" (cf lexique du règlement écrit du PLUi-H), ou encore celle "d'opération d'ensemble";

- introduit un nouvel état d'esprit dans la manière de rédiger les règles en saisissant les opportunités offertes par le Code de l'urbanisme : rédaction de règles d'objectifs et de règles générales assorties de règles alternatives permettant une "application circonstanciée à des situations locales";
- adapté les normes de stationnement "véhicules motorisés" et vélos" en fonction des nouvelles destinations issues du Code de l'urbanisme et avec une approche territoriale à l'échelle de la Métropole (définition de 4 secteurs de stationnement);
- introduit de nouveaux outils comme le Coefficient de surfaces éco-aménageables, les secteurs de biodiversité, les espaces inconstructibles pour continuités écologiques, le seuil minimal de densité, prise en compte de la qualité de l'air, du paysage (vues...), du patrimoine (EBP ensemble urbain...), de la conception bioclimatique, de l'urbanisme de projet, etc...
- procédé à un certain nombre de simplification et d'harmonisation de la règle en raison de l'approche métropolitaine du PLUi-H : en l'espèce, un certain nombre de règles présentes dans le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ne se retrouvent plus en l'état, voire disparaissent, dans le PLUi-H. C'est par exemple le cas :
 - du coefficient d'espace de pleine terre variable en fonction de la surface minéralisée liée au stationnement;
 - des règles relatives à la desserte des terrains par les voies et réseaux divers;
 - de la constructibilité admise dans les zones naturelles strictes, naturelles de loisirs en encore agricoles.

Ainsi, c'est avec la connaissance de la trame de ces changements qu'il convient d'appréhender le tableau de correspondance entre zonage et règles du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse mis en compatibilité et zonage et règles du PLUi-H soumis à la présente enquête publique et voués à être intégrés lors de l'approbation du PLUi-H.

4.2.2 TABLEAU DE CORRESPONDANCE DES EVOLUTIONS DE ZONAGE ET DE REGLEMENT ENTRE PLU DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE TOULOUSE ET PLUI-H

Le tableau suivant présente, pour chaque objet de la procédure ci-avant, les évolutions et traductions proposées pour le PLUi-H sur la base du dossier arrêté le 3 octobre 2017 ainsi que leurs justifications.

Une comparaison des cartes du règlement du PLUi-H arrêté au 3 octobre 2017 et de la proposition de la traduction de la présente mise en compatibilité est présentée en page 63.

Mise en compatibilité (MEC) du PLU de Toulouse Métropole, Commune de TOULOUSE			Projet de PLUi-H de Toulouse Métropole arrêté le 03 octobre 2017																							
Points d'objet de la procédure	Pièces impactées	Evolutions proposées	Intégration des dispositions réglementaires du projet dans le PLUi-H	Dispositions complémentaires liées au PLUi-H	Pièces impactées																					
Création d’une nouvelle OAP « Faubourg Malepère »	3B – OAP de type aménagement	Intégration de l’OAP « Faubourg Malepère »	Intégration de l’OAP « Faubourg Malepère »		5B35_OAP_TOULOUSE																					
Evolutions liées au classement et à la délimitation des zones	4B1 – Plan de zonage au 1/15000°	Modification des documents graphiques du règlement pour classement et délimitation des zones en lien avec le projet urbain :	Modification des documents graphiques du règlement afin de traduire les évolutions du zonage liées à la mise en compatibilité en s’appuyant sur la nouvelle nomenclature du PLUi-H :	Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou ensemble de parcelles dans le cadre du PLUi-H, les dispositions à prendre en compte sont :	3C1 – DGR au 1/2500°																					
	4B2 – Cahier au 1/2500°			- les dispositions écrites communes applicables à l’ensemble des zones (cf. Partie 2 de la pièce 3A) ; ET - les dispositions écrites spécifiques liées à la zone (résumées ci-contre); ET - les règles graphiques des documents graphiques du règlement (dont font partie les « étiquettes indiquées ci-contre).	3C2 – DGR au 1/15000° – Outils d’aménagement et de qualité environnementale																					
			Maintien de la zone urbaine d’Intérêt Collectif UIC1 sur l’unité foncière destinée à accueillir le groupe scolaire de Malepère.	La zone UIC1 devient UIC1 au PLUi-H (zone à vocation générale d’équipements d’intérêt collectif ou de services publics). A l’instar du PLU de Toulouse, le PLUi-H définit des zones urbaines vouées à l’accueil des Equipements d’intérêt collectif et de Services Publics (EICSP). Le PLUi-H permet cependant de préciser leur vocation : UIC pour les zones destinées à accueillir tous les EICSP, UIC2 pour celles dédiées aux activités « sports – loisirs – culture », UIC3 pour celles liées à l’« enseignement », UIC4 pour la « santé et action sociale » et UIC5 pour celles vouées aux autres activités de services publics. La zone UIC1 du PLU de Toulouse, qui permet d’accueillir tous les types d’EICSP, sera traduite au PLUi-H en zone UIC1 (zone à vocation générale d’équipements).																						
			<table><tr><th></th><th>UIC1 (PLU Toulouse)</th><th>UIC1 (PLUi-H)</th></tr><tr><td>Destinations</td><td>Toutes interdites sauf les SPIC (autres destinations autorisées à titre d’« accessoire » excepté les résidences étudiantes)</td><td>Tous les EICSP, ainsi que les commerces et activités de services, hébergement et bureaux liés à la vocation de la zone</td></tr><tr><td>Retraits sur voie</td><td>Implantation à l’alignement ou en retrait de 4m min.</td><td>Implantation à l’alignement ou en retrait</td></tr><tr><td>Retraits sur limites séparatives (LS)</td><td>Implantation en retrait D ≥ H/2 min. 3 m, ou sur limite dans l’héberge d’une construction existante</td><td>Implantation sur une ou plusieurs LS sous conditions (hauteur différenciée selon la vocation de la zone voisine) ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m</td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td>Non réglementée (NR)</td><td>NR (étiquettes)</td></tr><tr><td>Hauteur</td><td>Absolue : 24 m Sur voie : NR</td><td>De façade : 24 m (étiquettes) Sur voie : NR (étiquettes)</td></tr><tr><td>Espaces libres</td><td>10%</td><td>RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)</td></tr></table>		UIC1 (PLU Toulouse)	UIC1 (PLUi-H)	Destinations	Toutes interdites sauf les SPIC (autres destinations autorisées à titre d’« accessoire » excepté les résidences étudiantes)	Tous les EICSP, ainsi que les commerces et activités de services, hébergement et bureaux liés à la vocation de la zone	Retraits sur voie	Implantation à l’alignement ou en retrait de 4m min.	Implantation à l’alignement ou en retrait	Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation en retrait D ≥ H/2 min. 3 m, ou sur limite dans l’héberge d’une construction existante	Implantation sur une ou plusieurs LS sous conditions (hauteur différenciée selon la vocation de la zone voisine) ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m	Emprise au sol	Non réglementée (NR)	NR (étiquettes)	Hauteur	Absolue : 24 m Sur voie : NR	De façade : 24 m (étiquettes) Sur voie : NR (étiquettes)	Espaces libres	10%	RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)		
	UIC1 (PLU Toulouse)	UIC1 (PLUi-H)																								
Destinations	Toutes interdites sauf les SPIC (autres destinations autorisées à titre d’« accessoire » excepté les résidences étudiantes)	Tous les EICSP, ainsi que les commerces et activités de services, hébergement et bureaux liés à la vocation de la zone																								
Retraits sur voie	Implantation à l’alignement ou en retrait de 4m min.	Implantation à l’alignement ou en retrait																								
Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation en retrait D ≥ H/2 min. 3 m, ou sur limite dans l’héberge d’une construction existante	Implantation sur une ou plusieurs LS sous conditions (hauteur différenciée selon la vocation de la zone voisine) ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m																								
Emprise au sol	Non réglementée (NR)	NR (étiquettes)																								
Hauteur	Absolue : 24 m Sur voie : NR	De façade : 24 m (étiquettes) Sur voie : NR (étiquettes)																								
Espaces libres	10%	RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)																								
		Redéfinition des zones urbaines économiques UE (UE1 et UE2) afin de conserver un « espace tampon » à vocation économique le long du périphérique.	Las zones UE1 et UE2 deviennent UA1_1 au PLUi-H (zone urbaine toutes activités) Les zones urbaines à vocation économique du PLU Toulouse (zones UE) sont des zones généralistes qui interdisent uniquement les destinations habitat, et exploitation agricole ou forestière. Le PLUi-H instaure 3 types de zones urbaines dédiées à l’activité économique : UA1 pour les zones pluriactivités, UA2 pour celles spécialisées dans la production industrielle et de logistique et UA3 pour celles à vocations spécifiques. Ainsi, les zones UE de PLU de Toulouse présentent sur la ZAC Malepère seront traduites en zone UA1_1, à l’instar de la majorité de celles présentes sur le territoire communal pour permettre la continuité des constructions sur limite dans un objectif d’optimisation du foncier.		Outils en faveur de la biodiversité et du verdissement de la ville Le PLUiH a choisi d’appliquer les nouvelles dispositions du Code de l’Urbanisme pour construire son règlement et d’instaurer de nouveaux outils réglementaires à l’instar des <u>secteurs de biodiversité</u> (pièce 3C2) Applicables en zone naturelle et agricole, ces secteurs correspondent à des espaces favorables à l’expression des dynamiques et des fonctionnalités écologiques sur le long terme. Leur vocation est de renforcer et de développer la biodiversité, et permettre la connexion des milieux à fort enjeux. Dans ces secteurs, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 200 m² de SP totale à l’exception des serres agricoles et des nouvelles constructions liées à la production agricole, forestière et pastorale. Sur Malepère, les corridors et réservoirs écologiques de la Marcaissonne et de l’Hers seront inscrits dans ces secteurs à la pièce 3C2. Le territoire de compensation écologique d’environ 12 ha de la ZAC est également proposé au classement.																					
			<table><tr><th></th><th>UE1 (PLU Toulouse)</th><th>UA1_1 (PLUi-H)</th></tr><tr><td>Destinations</td><td>Habitat (sauf logement de fonction), et exploitation agricole ou forestière interdites</td><td>Habitat (sauf logement de fonction), et exploitation agricole ou forestière interdites</td></tr><tr><td>Retraits sur voie</td><td>Implantation en retrait de 4 m min.</td><td>Implantation en retrait de 4 m min.</td></tr><tr><td>Retraits sur limites séparatives (LS)</td><td>Implantation en retrait D ≥ H/2 min. 4 m, ou sur limite sous conditions (si héberge d’une construction existante et si ne constitue pas une limite avec une autre zone que celle à vocation économique)</td><td>Implantation sur une ou plusieurs LS sous conditions (si parcelle voisine à vocation économique) ou en retrait D ≥ H/2 min. 4 m</td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td>Non réglementée (NR)</td><td>NR (étiquettes)</td></tr><tr><td>Hauteur</td><td>Absolue : 16 m ou 22m Sur voie : L</td><td>De façade : 16 m ou 22 m (étiquettes) Sur voie : L (étiquettes)</td></tr><tr><td>Espaces libres</td><td>20 %</td><td>RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)</td></tr></table>		UE1 (PLU Toulouse)	UA1_1 (PLUi-H)	Destinations	Habitat (sauf logement de fonction), et exploitation agricole ou forestière interdites	Habitat (sauf logement de fonction), et exploitation agricole ou forestière interdites	Retraits sur voie	Implantation en retrait de 4 m min.	Implantation en retrait de 4 m min.	Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation en retrait D ≥ H/2 min. 4 m, ou sur limite sous conditions (si héberge d’une construction existante et si ne constitue pas une limite avec une autre zone que celle à vocation économique)	Implantation sur une ou plusieurs LS sous conditions (si parcelle voisine à vocation économique) ou en retrait D ≥ H/2 min. 4 m	Emprise au sol	Non réglementée (NR)	NR (étiquettes)	Hauteur	Absolue : 16 m ou 22m Sur voie : L	De façade : 16 m ou 22 m (étiquettes) Sur voie : L (étiquettes)	Espaces libres	20 %	RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)		
	UE1 (PLU Toulouse)	UA1_1 (PLUi-H)																								
Destinations	Habitat (sauf logement de fonction), et exploitation agricole ou forestière interdites	Habitat (sauf logement de fonction), et exploitation agricole ou forestière interdites																								
Retraits sur voie	Implantation en retrait de 4 m min.	Implantation en retrait de 4 m min.																								
Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation en retrait D ≥ H/2 min. 4 m, ou sur limite sous conditions (si héberge d’une construction existante et si ne constitue pas une limite avec une autre zone que celle à vocation économique)	Implantation sur une ou plusieurs LS sous conditions (si parcelle voisine à vocation économique) ou en retrait D ≥ H/2 min. 4 m																								
Emprise au sol	Non réglementée (NR)	NR (étiquettes)																								
Hauteur	Absolue : 16 m ou 22m Sur voie : L	De façade : 16 m ou 22 m (étiquettes) Sur voie : L (étiquettes)																								
Espaces libres	20 %	RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)																								

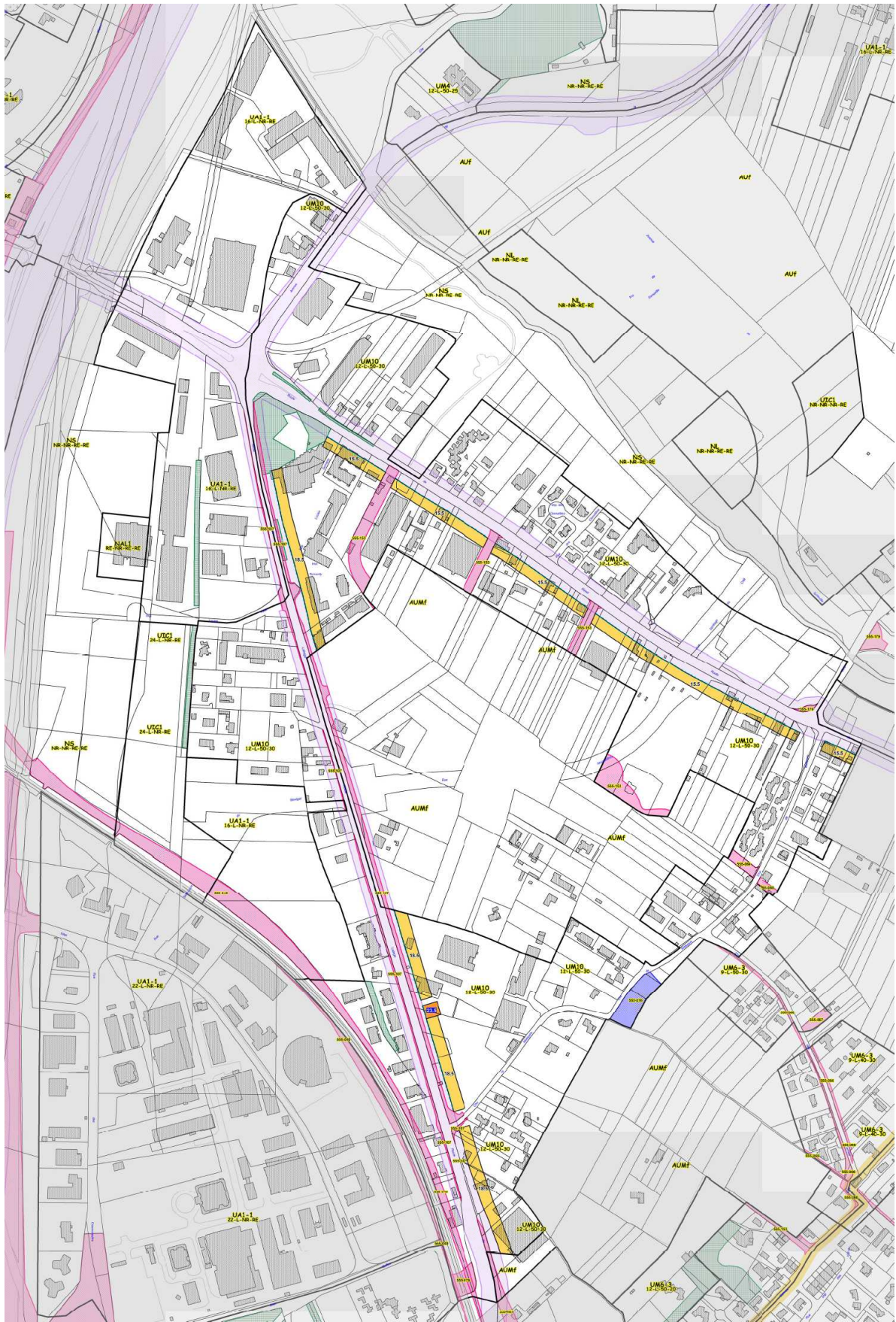
Mise en compatibilité (MEC) du PLU de Toulouse Métropole, Commune de TOULOUSE			Projet de PLUi-H de Toulouse Métropole arrêté le 03 octobre 2017																							
Points d’objet de la procédure	Pièces impactées	Evolutions proposées	Intégration des dispositions réglementaires du projet dans le PLUi-H	Dispositions complémentaires liées au PLUi-H	Pièces impactées																					
Evolutions liées au classement et à la délimitation des zones	4B1 – Plan de zonage au 1/15000 ^e	Classement en zone urbaine mixte de projet UP2 les secteurs urbanisés situés le long des axes structurants des routes de Revel et de Labège.	La zone UP2 devient UP1 au PLUi-H (zones urbaines de projet) Le PLUi-H reconduit le principe de délimitation de zones urbaines dédiées aux territoires de projet dont le développement est encadré ou maîtrisé par la collectivité. Sont cependant déployés 3 types de zones de projet qui se différencient dans leur approche du niveau d’intensité de la règle jugé nécessaire à la réalisation du projet : <ul style="list-style-type: none">- UP0 où seule l’OAP s’opposera aux autorisations d’urbanisme (absence totale de règlement),- UP1 où les dispositions communes du règlement, et les règles graphiques et/ou l’OAP s’appliquent,- UP2 en cas de dispositions spécifiques propres à chaque territoire de projet. Ainsi, le projet ne nécessitant pas le maintien des dispositions spécifiques liées à l’ancienne zone UP2, cette dernière sera retraduite en zone UP1 dans la cadre du PLUi-H. La zone UP1 permet à l'OAP d’être la pièce de référence pour l'instruction des autorisations du droit des sols : seuls les dispositions communes et les outils graphiques du règlement la complètent pour garantir certains aspects du projet avec un rapport de conformité, et notamment les hauteurs et emprises au sol maximales, et le pourcentage minimal d'espaces de pleine terre régis par les étiquettes.		3C1 – DGR au 1/2500 ^e 3C2 – DGR au 1/15000 ^e – Outils d’aménagement et de qualité environnementale																					
	4B2 – Cahier au 1/2500 ^e		<table><tr><th></th><th>UP2 (PLU Toulouse)</th><th>UP1 (PLUi-H)</th></tr><tr><td>Destinations</td><td>Aucune destination interdite</td><td>Application :<ul style="list-style-type: none">- des « dispositions générales »,- des « dispositions communes »,- des dispositions graphiques du DGR (documents graphiques du règlement)- des orientations de l’OAP</td></tr><tr><td>Retraits sur voie</td><td>Implantation à l’alignement ou en retrait de 2 m min.</td><td></td></tr><tr><td>Retraits sur limites séparatives (LS)</td><td>Implantation sur limite séparative ou en retrait D ≥ H/2 min. 2 m</td><td></td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td>Non réglementée (NR)</td><td>NR (étiquettes)</td></tr><tr><td>Hauteur</td><td>Absolue : 25 m Sur voie : NR</td><td>De façade : 25 m (étiquettes) Sur voie : NR (étiquettes)</td></tr><tr><td>Espaces libres</td><td>Non réglementée</td><td>RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)</td></tr></table>				UP2 (PLU Toulouse)	UP1 (PLUi-H)	Destinations	Aucune destination interdite	Application : <ul style="list-style-type: none">- des « dispositions générales »,- des « dispositions communes »,- des dispositions graphiques du DGR (documents graphiques du règlement)- des orientations de l’OAP	Retraits sur voie	Implantation à l’alignement ou en retrait de 2 m min.		Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation sur limite séparative ou en retrait D ≥ H/2 min. 2 m		Emprise au sol	Non réglementée (NR)	NR (étiquettes)	Hauteur	Absolue : 25 m Sur voie : NR	De façade : 25 m (étiquettes) Sur voie : NR (étiquettes)	Espaces libres	Non réglementée	RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)
	UP2 (PLU Toulouse)	UP1 (PLUi-H)																								
Destinations	Aucune destination interdite	Application : <ul style="list-style-type: none">- des « dispositions générales »,- des « dispositions communes »,- des dispositions graphiques du DGR (documents graphiques du règlement)- des orientations de l’OAP																								
Retraits sur voie	Implantation à l’alignement ou en retrait de 2 m min.																									
Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation sur limite séparative ou en retrait D ≥ H/2 min. 2 m																									
Emprise au sol	Non réglementée (NR)	NR (étiquettes)																								
Hauteur	Absolue : 25 m Sur voie : NR	De façade : 25 m (étiquettes) Sur voie : NR (étiquettes)																								
Espaces libres	Non réglementée	RE (étiquettes) : renvoi à l’application des dispositions communes (coefficient de surfaces éco-aménageables)																								
	Maintien de la zone UM1 sur le chemin de Malepère (phase 5 de l’opération)	La zone UM1 devient UM10 au PLUi-H (zone urbaine à vocation mixte caractérisée par un retrait et une discontinuité obligatoires du bâti avec une bande de constructibilité principale). La nomenclature des zones du PLU de Toulouse s’attache à mettre en valeur la diversité des entités urbaines en se basant sur leurs compositions urbaines (centre ancien, faubourgs, cœurs de quartiers, dominante d’habitat collectif/collectif et individuel/individuel, …) La nomenclature du PLUiH s’appuie quant à elle sur la forme urbaine au regard de l’implantation du bâti par rapport à la voie et aux limites de propriété. Parmi les 10 formes urbaines définies pour le zonage du PLUi-H, la zone UM10, qui se caractérise par un retrait et une discontinuité obligatoires du bâti avec une bande de constructibilité définie par rapport aux voies existantes ou projetées, a été retenue pour traduire au plus près les orientations du projet urbain sur les secteurs concernés.	<table><tr><th></th><th>UM1 (PLU Toulouse)</th><th>UM10 (PLUi-H)</th></tr><tr><td>Destinations</td><td>Seules les exploitations agricoles ou forestières sont interdites</td><td>Sont interdits les exploitations agricoles ou forestières, les industries et entrepôts</td></tr><tr><td>Retraits sur voie</td><td>Implantation en retrait de 4 m min.</td><td>Implantation en retrait de 4 m min.</td></tr><tr><td>Retraits sur limites séparatives (LS)</td><td>Application d’une bande de constructibilité :<ul style="list-style-type: none">- dans une bande de 17 m : retrait D ≥ H/2 min. 3 m (ou sur LS en rez-de-chaussée si largeur de façade ≤ 12m)- au-delà : sur LS si inscription dans l’héberge d’une construction existante ou respect d’une hauteur = à 3m sur une longueur < à 10 m, ou en retrait D ≥ H min. 3 m</td><td>Application d’une bande de constructibilité :<ul style="list-style-type: none">- dans une bande de 15 à 17 m : retrait D ≥ H/2 min. 3 m (sauf annexes si longueur cumulée < à 10m)- au-delà : retrait D ≥ H min. 6 m (sauf annexes si longueur cumulée < à 10m)</td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td>50 %</td><td>50% (étiquettes)</td></tr><tr><td>Hauteur</td><td>Absolue : 11,50 m Sur voie : L</td><td>De façade : 12 m (étiquettes) Sur voie : L (étiquettes)</td></tr><tr><td>Espaces libres</td><td>25 %</td><td>30% (étiquettes)</td></tr></table>		UM1 (PLU Toulouse)	UM10 (PLUi-H)	Destinations	Seules les exploitations agricoles ou forestières sont interdites	Sont interdits les exploitations agricoles ou forestières, les industries et entrepôts	Retraits sur voie	Implantation en retrait de 4 m min.	Implantation en retrait de 4 m min.	Retraits sur limites séparatives (LS)	Application d’une bande de constructibilité : <ul style="list-style-type: none">- dans une bande de 17 m : retrait D ≥ H/2 min. 3 m (ou sur LS en rez-de-chaussée si largeur de façade ≤ 12m)- au-delà : sur LS si inscription dans l’héberge d’une construction existante ou respect d’une hauteur = à 3m sur une longueur < à 10 m, ou en retrait D ≥ H min. 3 m	Application d’une bande de constructibilité : <ul style="list-style-type: none">- dans une bande de 15 à 17 m : retrait D ≥ H/2 min. 3 m (sauf annexes si longueur cumulée < à 10m)- au-delà : retrait D ≥ H min. 6 m (sauf annexes si longueur cumulée < à 10m)	Emprise au sol	50 %	50% (étiquettes)	Hauteur	Absolue : 11,50 m Sur voie : L	De façade : 12 m (étiquettes) Sur voie : L (étiquettes)	Espaces libres	25 %	30% (étiquettes)		
	UM1 (PLU Toulouse)	UM10 (PLUi-H)																								
Destinations	Seules les exploitations agricoles ou forestières sont interdites	Sont interdits les exploitations agricoles ou forestières, les industries et entrepôts																								
Retraits sur voie	Implantation en retrait de 4 m min.	Implantation en retrait de 4 m min.																								
Retraits sur limites séparatives (LS)	Application d’une bande de constructibilité : <ul style="list-style-type: none">- dans une bande de 17 m : retrait D ≥ H/2 min. 3 m (ou sur LS en rez-de-chaussée si largeur de façade ≤ 12m)- au-delà : sur LS si inscription dans l’héberge d’une construction existante ou respect d’une hauteur = à 3m sur une longueur < à 10 m, ou en retrait D ≥ H min. 3 m	Application d’une bande de constructibilité : <ul style="list-style-type: none">- dans une bande de 15 à 17 m : retrait D ≥ H/2 min. 3 m (sauf annexes si longueur cumulée < à 10m)- au-delà : retrait D ≥ H min. 6 m (sauf annexes si longueur cumulée < à 10m)																								
Emprise au sol	50 %	50% (étiquettes)																								
Hauteur	Absolue : 11,50 m Sur voie : L	De façade : 12 m (étiquettes) Sur voie : L (étiquettes)																								
Espaces libres	25 %	30% (étiquettes)																								



Mise en compatibilité (MEC) du PLU de Toulouse Métropole, Commune de TOULOUSE			Projet de PLUi-H de Toulouse Métropole arrêté le 03 octobre 2017																							
Points d’objet de la procédure	Pièces impactées	Evolutions proposées	→ Intégration des dispositions réglementaires du projet dans le PLUi-H	Dispositions complémentaires liées au PLUi-H	Pièces impactées																					
Evolutions liées au classement et à la délimitation des zones	4B1 – Plan de zonage au 1/15000 ^e 4B2 – Cahier au 1/2500 ^e	ZONES NATURELLES																								
		Classement des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité de la Marcaissonne et de l’Hers en zone naturelle stricte NS , ainsi qu’environ 12 ha hors ZAC au titre des mesures compensatoires CNPN.	La zone NS devient NS au PLUi-H (zone naturelle stricte) Lors de la révision générale de 2013, le PLU de Toulouse a introduit une zone Naturelle Stricte (NS) pour répondre au souci de protection rigoureuse des espaces naturels. Le principe d’une zone naturelle stricte à la constructibilité restreinte pour protéger les paysages et la biodiversité demeurant au PLUi-H, le classement NS sera maintenu.																							
			<table><tr><th></th><th>NS (PLU Toulouse)</th><th>NS (PLUi-H)</th></tr><tr><td>Destinations</td><td>Seuls sont autorisés les SPIC à usage d’ouvrages spéciaux</td><td>Seuls sont autorisés les EICSP locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la limite de 50m² de SP de l’unité foncière, et les exploitations agricoles ou forestières</td></tr><tr><td>Retraits sur voie</td><td>Implantation à l’alignement ou en retrait de 4 m min.</td><td>Implantation à l’alignement ou en retrait</td></tr><tr><td>Retraits sur limites séparatives (LS)</td><td>Implantation sur limite ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m</td><td>Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives à l’alignement ou en retrait</td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td>5 %</td><td>10 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NS)</td></tr><tr><td>Hauteur</td><td>Non réglementée</td><td>NR (étiquette)</td></tr><tr><td>Espaces libres</td><td>90 %</td><td>80 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NS)</td></tr></table>			NS (PLU Toulouse)	NS (PLUi-H)	Destinations	Seuls sont autorisés les SPIC à usage d’ouvrages spéciaux	Seuls sont autorisés les EICSP locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la limite de 50m² de SP de l’unité foncière, et les exploitations agricoles ou forestières	Retraits sur voie	Implantation à l’alignement ou en retrait de 4 m min.	Implantation à l’alignement ou en retrait	Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation sur limite ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives à l’alignement ou en retrait	Emprise au sol	5 %	10 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NS)	Hauteur	Non réglementée	NR (étiquette)	Espaces libres	90 %	80 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NS)	
	NS (PLU Toulouse)	NS (PLUi-H)																								
Destinations	Seuls sont autorisés les SPIC à usage d’ouvrages spéciaux	Seuls sont autorisés les EICSP locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dans la limite de 50m² de SP de l’unité foncière, et les exploitations agricoles ou forestières																								
Retraits sur voie	Implantation à l’alignement ou en retrait de 4 m min.	Implantation à l’alignement ou en retrait																								
Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation sur limite ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives à l’alignement ou en retrait																								
Emprise au sol	5 %	10 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NS)																								
Hauteur	Non réglementée	NR (étiquette)																								
Espaces libres	90 %	80 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NS)																								
		Maintien en zone naturelle de loisirs NL1 les espaces existants dédiés aux usages de loisirs (secteur du bowling et aire de jeux de la Marcaissonne).	La zone NL1 devient NL au PLUi-H (zone naturelle de loisirs) Le PLUi-H maintien le principe d’une zone naturelle recentrée sur les usages de loisirs et de sports de plein air où la constructibilité est limitée et restreinte. Ainsi, le classement NL sera maintenu.		3C1 – DGR au 1/2500 ^e 3C2 – DGR au 1/15000 ^e – Outils d’aménagement et de qualité environnementale																					
			<table><tr><th></th><th>NL1 (PLU Toulouse)</th><th>NL (PLUi-H)</th></tr><tr><td>Destinations</td><td>Seuls sont autorisés les SPIC à usage de transport, de culture et de loisirs, et d’ouvrages spéciaux.</td><td>Seuls sont autorisés EICSP locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les équipements sportifs et de loisirs dans la limite de 200m² de SP de l’unité foncière, ainsi que les exploitations agricoles et forestières</td></tr><tr><td>Retraits sur voie</td><td>Implantation à l’alignement ou en retrait de 4 m min.</td><td>Implantation à l’alignement ou en retrait</td></tr><tr><td>Retraits sur limites séparatives (LS)</td><td>Implantation sur limite ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m</td><td>Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives à l’alignement ou en retrait</td></tr><tr><td>Emprise au sol</td><td>15 %</td><td>15 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NL)</td></tr><tr><td>Hauteur</td><td>14, 50 m</td><td>NR (étiquettes)</td></tr><tr><td>Espaces libres</td><td>70 %</td><td>70 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NL)</td></tr></table>			NL1 (PLU Toulouse)	NL (PLUi-H)	Destinations	Seuls sont autorisés les SPIC à usage de transport, de culture et de loisirs, et d’ouvrages spéciaux.	Seuls sont autorisés EICSP locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les équipements sportifs et de loisirs dans la limite de 200m² de SP de l’unité foncière, ainsi que les exploitations agricoles et forestières	Retraits sur voie	Implantation à l’alignement ou en retrait de 4 m min.	Implantation à l’alignement ou en retrait	Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation sur limite ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives à l’alignement ou en retrait	Emprise au sol	15 %	15 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NL)	Hauteur	14, 50 m	NR (étiquettes)	Espaces libres	70 %	70 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NL)	
	NL1 (PLU Toulouse)	NL (PLUi-H)																								
Destinations	Seuls sont autorisés les SPIC à usage de transport, de culture et de loisirs, et d’ouvrages spéciaux.	Seuls sont autorisés EICSP locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ainsi que les équipements sportifs et de loisirs dans la limite de 200m² de SP de l’unité foncière, ainsi que les exploitations agricoles et forestières																								
Retraits sur voie	Implantation à l’alignement ou en retrait de 4 m min.	Implantation à l’alignement ou en retrait																								
Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation sur limite ou en retrait D ≥ H/2 min. 3 m	Implantation sur une ou plusieurs limites séparatives à l’alignement ou en retrait																								
Emprise au sol	15 %	15 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NL)																								
Hauteur	14, 50 m	NR (étiquettes)																								
Espaces libres	70 %	70 % (« RE » dans les étiquettes pour renvoi aux dispositions spécifiques de la zone NL)																								
		ZONES A URBANISER																								
		Ouverture à l’urbanisation de zones AU0 (déclassement de zones AU0 au profit de nouvelles zones 1AU).	La zone 1AU devient AUP1-B au PLUi-H (zone à urbaniser de projet) La typologie des territoires des zones à urbaniser de projet (AUP) est identique à celles des zones urbaines (UP) : AUP0, AUP1 ou AUP2 selon le niveau d’intensité de la règle jugé nécessaire à la réalisation du projet. A l’instar de la zone UP1, la zone AUP1 permet à l'OAP, qui traduit le projet, de jouer un rôle prépondérant dans le cadre de la délivrance des autorisations d'urbanisme, en l’absence de dispositions spécifiques. La lettre « B » précise que le mode d’urbanisation devra s’effectuer au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.																							

Mise en compatibilité (MEC) du PLU de Toulouse Métropole, Commune de TOULOUSE			Projet de PLUi-H de Toulouse Métropole arrêté le 03 octobre 2017				
Points d'objet de la procédure	Pièces impactées	Evolutions proposées	Intégration des dispositions réglementaires du projet dans le PLUi-H			Dispositions complémentaires liées au PLUi-H	Pièces impactées
Création d'un nouveau règlement (dispositions spécifiques) lié à la zone à urbaniser 1AU	4A – Règlement écrit	Intégration aux dispositions spécifiques du règlement relatif à la zone 1AU	Application des dispositions spécifiques de la zone AUP1-B :				3A – Règlement écrit
				1AU (PLU Toulouse)	AUP1-B (PLUi-H)		
			Destinations	Seuls les exploitations agricoles, l'industrie et l'entrepôt sont interdits.	Application : - des « dispositions générales », - des « dispositions communes », - des dispositions graphiques du DGR (documents graphiques du règlement) - des orientations de l'OAP		
			Retraits sur voie	Implantation à l'alignement ou en retrait de 2 m min.			
			Retraits sur limites séparatives (LS)	Implantation sur limite séparative ou en retrait D ≥ H/2 min. 2 m			
			Emprise au sol	Non réglementée (NR)	Etiquettes (selon le secteur, NR ou 50%)		
			Hauteur	Absolue : 25 m Sur voie : NR	De façade : étiquettes (selon le secteur, 25 ou 12m) Sur voie : étiquettes (selon le secteur, NR ou L)		
Espaces libres	Non réglementée (NR)	Etiquettes : selon le secteur, RE (renvoi à l'application des dispositions communes - coefficient de surfaces éco-aménageables) ou 30%					
Suppression du recul lié aux infrastructures routières	4B2 – Cahier au 1/2500°	Modification du plan de zonage	Modification du plan de zonage				3C1 – DGR au 1/2500°
Suppression du linéaire d'implantation possible du bâti	4B2 – Cahier au 1/2500°	Modification du plan de zonage	Modification du plan de zonage				3C1 – DGR au 1/2500°
Suppression des espaces constructibles de type A et B	4B2 – Cahier au 1/2500°	Modification du plan de zonage	Modification du plan de zonage				3C1 – DGR au 1/2500°
Suppression d'EBC	4B1 – Plan de zonage au 1/15000°	Modification des plans de zonage	Modification du plan de zonage				3C1 – DGR au 1/2500°
	4B2 – Cahier au 1/2500°						
Evolutions liées aux ER et SEP (création, modification, suppression)	4B1 – Plan de zonage au 1/15000°	Modification des plans de zonage	Modification du plan de zonage				3C1 – DGR au 1/2500°
	4B2 – Cahier au 1/2500°						
	4C – Listes des Emplacements Réservés et Servitudes pour Equipements Publics	Modification des listes	Modification des listes (nouvelle numérotation « 555_xxx »)				3D – Annexes au Documents graphiques du règlement : - Annexe 1 : Liste des Emplacements Réservés - Annexe 2 : Liste des Servitudes pour Equipements Publics
Intégrer la rue Nouadhibou dans la liste des conditions particulières d'accès le long de certaines voies	4B – Règlement écrit	Modification de l'article 3.2.4 des dispositions communes du règlement écrit afin d'intégrer la rue Nouadhibou	Modification du tableau de gestion des accès sur les infrastructures routières afin d'intégrer la rue Nouadhibou				3B – Annexes au règlement écrit (annexe 3 : Tableau de gestion des accès sur les infrastructures routières)
Modification du « territoire en faveur de la diversité sociale »	4B3 – Plan au 1/15000° : Zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale	Modification de la carte aux annexes du règlement écrit pour intégrer le périmètre de la ZAC Malepère en territoire T4 « Territoire à maîtrise d'aménagement »	Modification du plan lié aux secteurs à pourcentage de logements pour intégrer le périmètre de la ZAC Malepère en « OAP spécifique »				3C4 – DGR au 1/15000°- Outils de mixité sociale 6B – POA / Volet territorial
	4B – Règlement écrit	Modification de la carte des territoires aux annexes du règlement pour intégrer le périmètre de la ZAC Malepère en territoire T4 « Territoire à maîtrise d'aménagement »					
Modification des périmètres de Droit de Préemption Urbain en lien avec l'évolution du zonage	5C – Graphiques d'information	Modification de la carte	Modification de la carte				4C – Graphique d'information
Notice descriptive	1 – Rapport de présentation	Ajout d'un additif au rapport de présentation du PLU de Toulouse	Mise à jour des pièces du rapport de présentation avec les données liées au projet Malepère et sa mise en compatibilité.				1 – Rapport de présentation
Evaluation environnementale	1 – Rapport de présentation	Ajout d'un additif au rapport de présentation du PLU de Toulouse	Mise à jour des pièces du rapport de présentation avec les données liées au projet Malepère et sa mise en compatibilité.				1 – Rapport de présentation

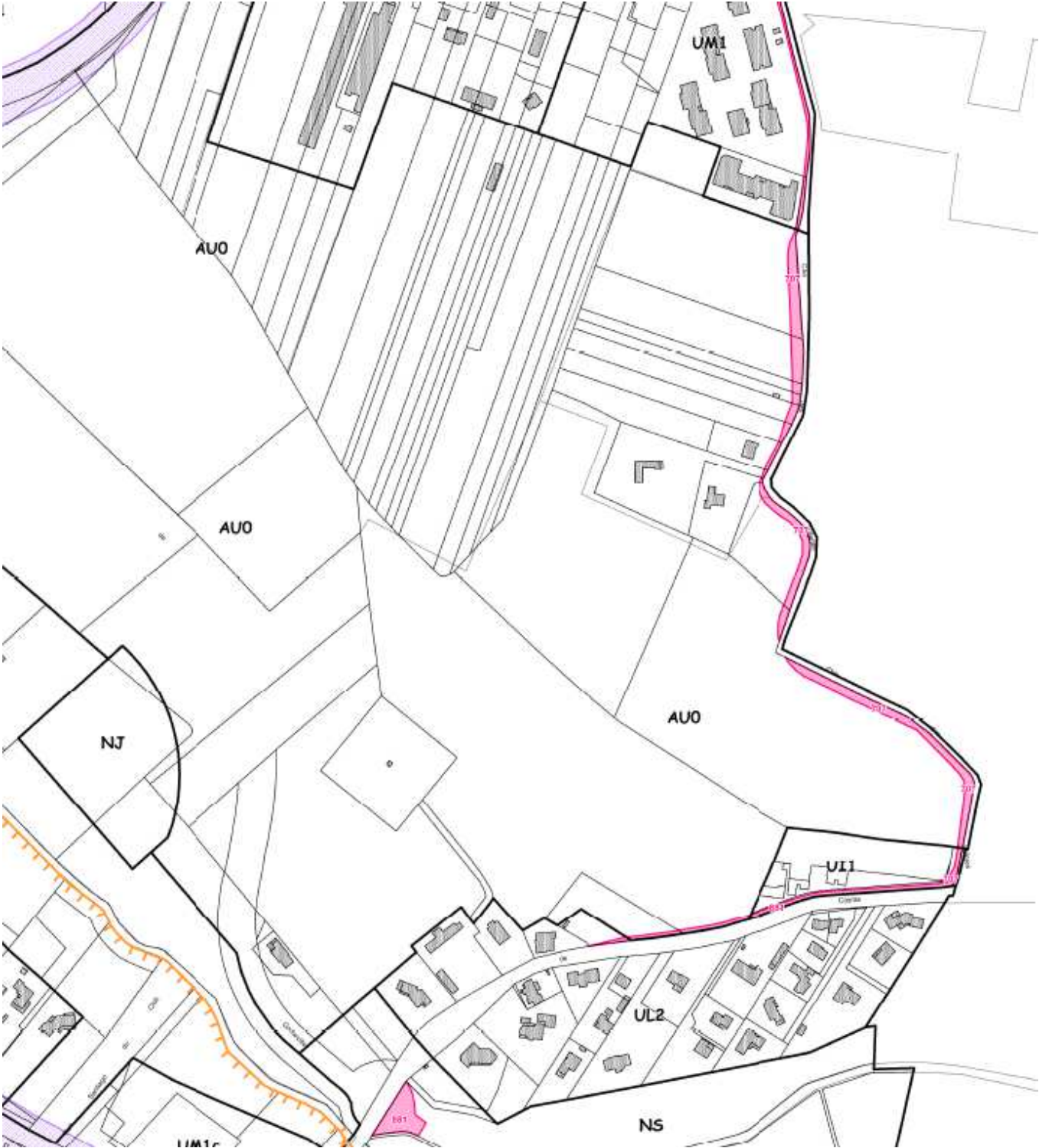




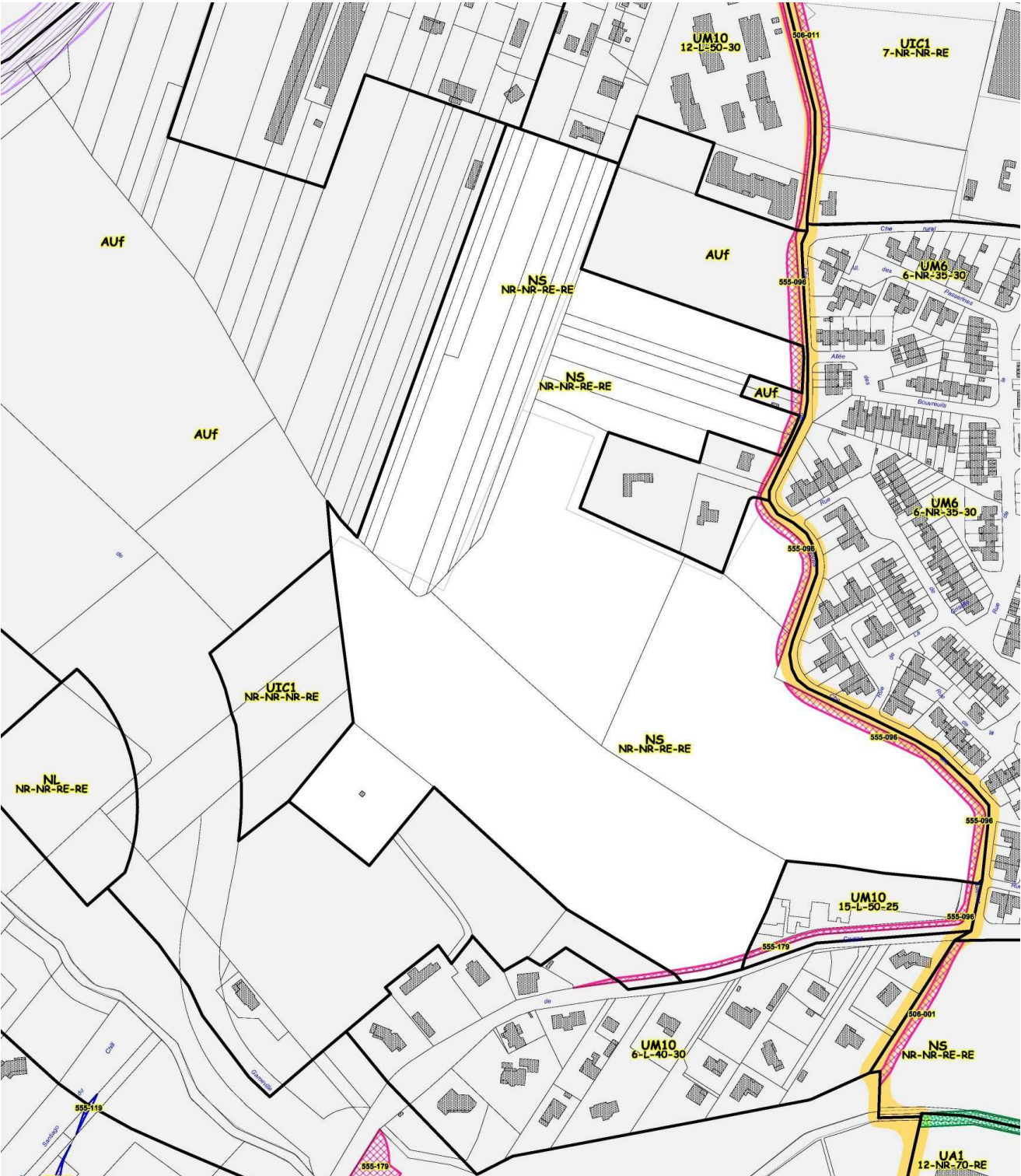
Carte du PLUi-H arrêté au 3 octobre 2017 au niveau de la ZAC



Modification proposée pour prendre en compte la mise en compatibilité du PLU pour la ZAC Malepère au niveau de la ZAC



Carte du PLUi-H arrêté au 3 octobre 2017 au niveau de la zone de compensation



Modification proposée pour prendre en compte la mise en compatibilité du PLU pour la ZAC Malepère au niveau de la zone de compensation