



Direction du Développement  
Urbain et Durable

# Plan Local d'Urbanisme



Toulouse

## Révision Simplifiée

QUARTIER EMPALOT

Grand Projet de Ville : projet de  
renouvellement urbain du quartier

- Nouvelle traduction réglementaire du projet urbain -

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

MAIRIE DE  **TOULOUSE**  
[www.toulouse.fr](http://www.toulouse.fr)

le grand toulouse  
6, rue René Leduc B.P. 35821  
31505 Toulouse Cedex 5  
[www.grandtoulouse.fr](http://www.grandtoulouse.fr)

le **grand**  
**TOULOUSE**  
COMMUNAUTÉ URBAINE







# Plan Local d'Urbanisme

## Révision simplifiée QUARTIER EMPALOT

DCC du 29/09/2011

### Bordereau des pièces

*Pièces du dossier en caractères rouges*

#### 1 - LE RAPPORT DE PRESENTATION

**1A** - le diagnostic

**1B** - Le volet environnement

**1C** - Les choix du PADD - La traduction réglementaire

**1D** - Exposé des motifs des changements apportés

#### 2 - Le PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

#### 3 - LES PIECES REGLEMENTAIRES

**3A** - Le règlement

**3B1** - Le plan de zonage

**3B2** - Le plan des contraintes

**3B3** - Les documents graphiques de règlement - plan d'ensemble

**3B4** - Les documents graphiques de règlement - cahier

**3C** - La liste des Emplacements Réservés (ER) et des servitudes L.123-2c

#### 4 - LES ANNEXES

##### 4A - Les graphiques d'information

▶ ZAC, PAE

▶ Secteur Sauvegardé

▶ DPU et DPUR

▶ PRI

▶ Zones concernées par l'archéologie préventive

▶ Biotopes

▶ Zone franche urbaine (Z.F.U.)

▶ Périmètres de sursis à statuer

▶ Le Plan des secteurs soumis au bruit des infrastructures de transports terrestres

##### 4B - Les autres annexes

##### 4B1 - Les servitudes d'utilité publique - SUP

**4B11** - le plan des SUP

**4B12** - le plan des Monuments et Sites Classés

**4B13** - fiches des SUP

##### 4B2 - Les réseaux

**4B21** - eau potable : notice

**4B22** - assainissement : notices

**4B23** - élimination des déchets

**4B3** - La liste des lotissements de plus de 10 ans dont les règles sont maintenues

**4B4** - Les plans d'exposition au bruit des aérodromes de Blagnac, Francazal et Lasbordes

**4B5** - Les actes instituant les ZPR et ZPE

**4B6** - Les zones à risque d'exposition au plomb

**4B7** - Réseau Cyclable et Réseau Vert

**4B8** - Transports en Commun





Toulouse

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision Simplifiée

### QUARTIER EMPALOT

Grand Projet de Ville :

projet de renouvellement urbain du quartier

- Nouvelle traduction réglementaire du projet urbain -

### 1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

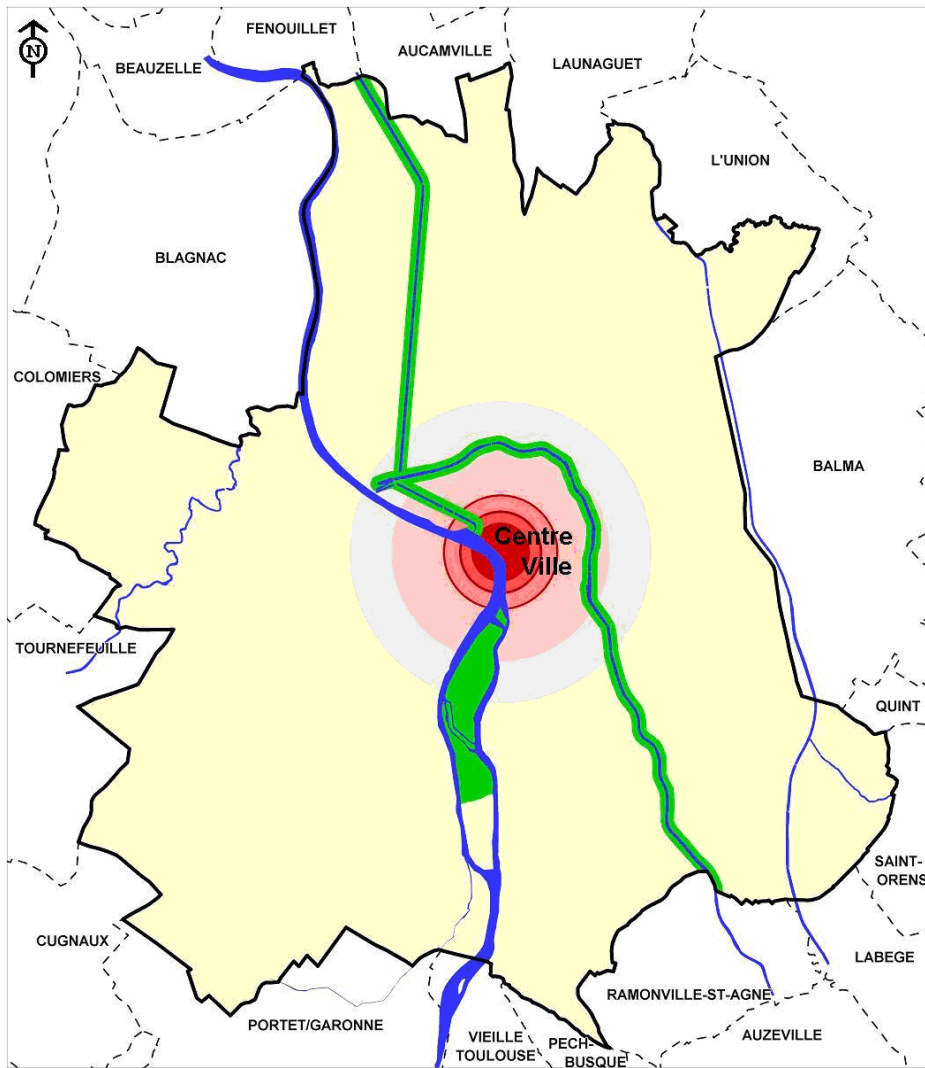
### 1C - Les choix du PADD

### la traduction réglementaire

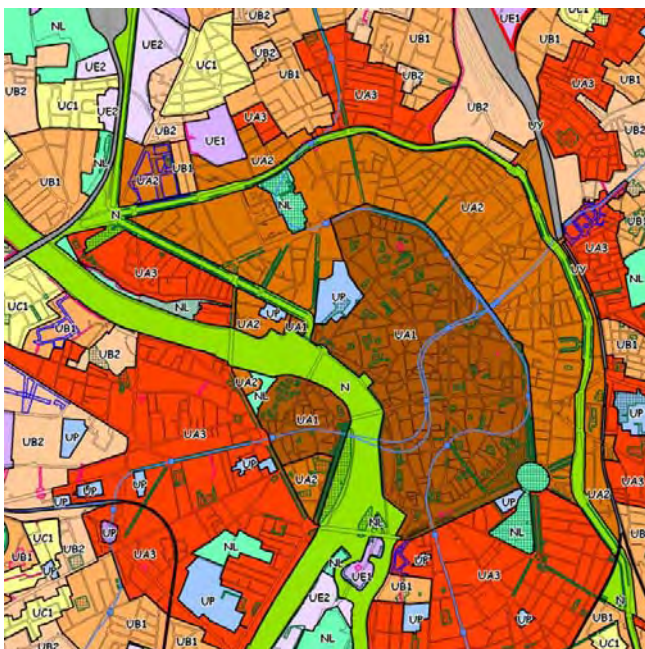
D.C.C. - Approbation - 29/09/2011



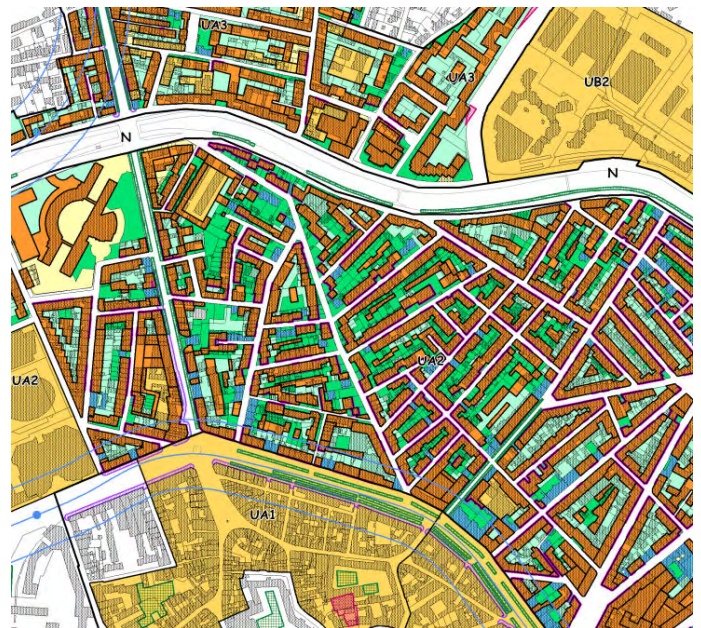




**Reconnaissance de la spécificité du centre ville par sa mise en valeur et la préservation du cœur historique**



*Le cœur historique de la ville*

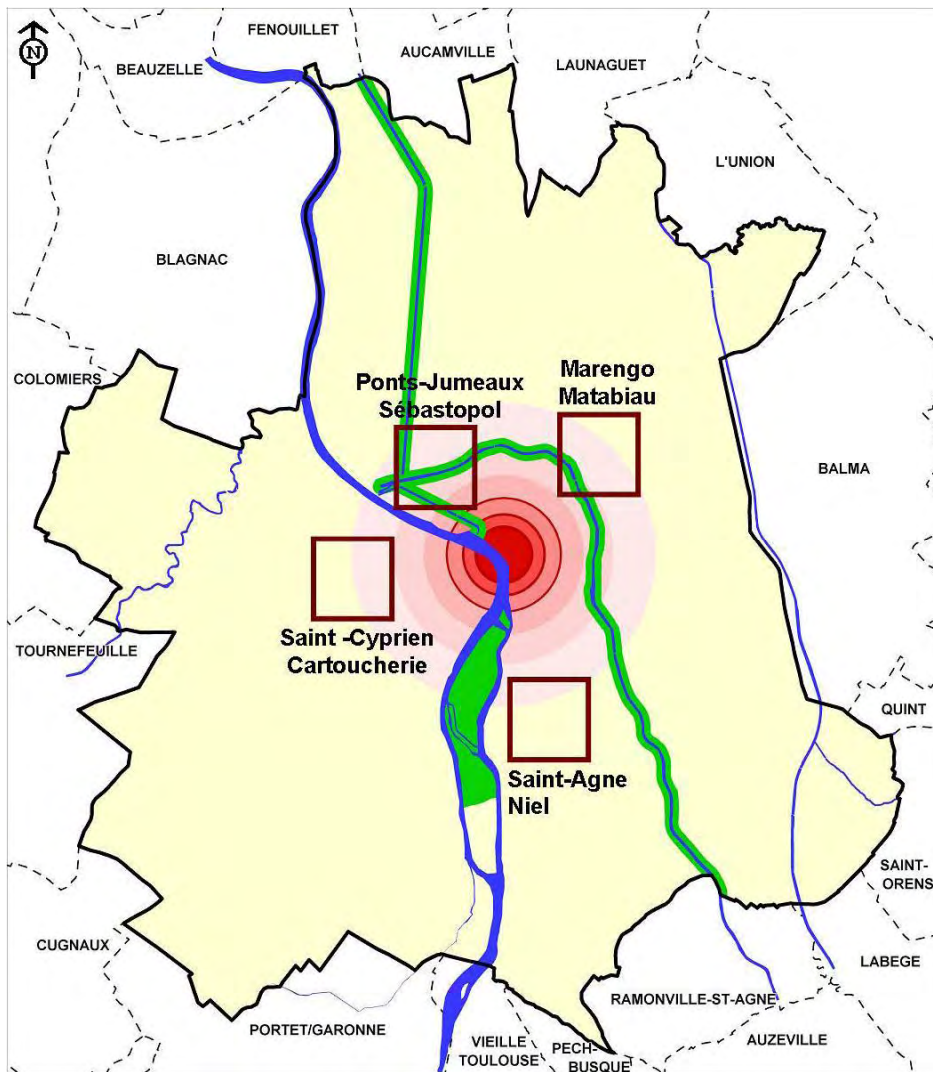


*Le quartier des Chalets – Témoin de la qualité architecturale du centre ville*

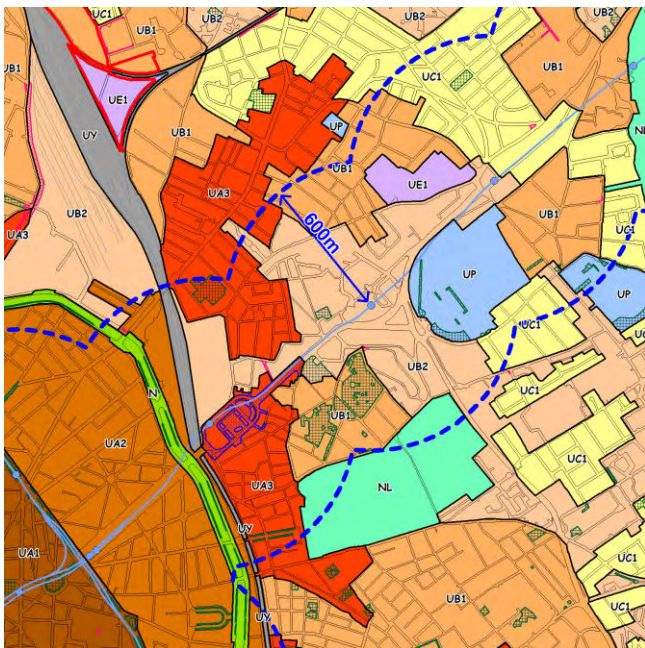
1/ Les explications des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la Ville de Toulouse



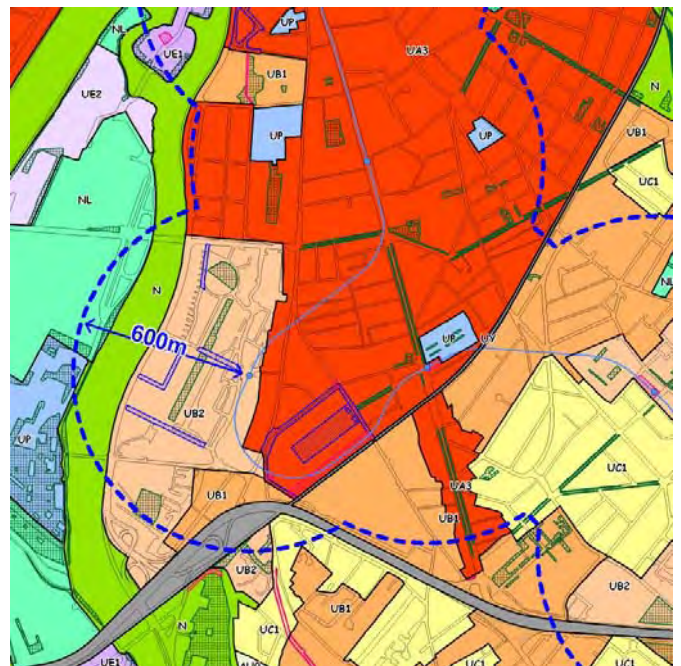




**Le développement de pôles autour du centre ville pour en renforcer son dynamisme, son identité et sa qualité**



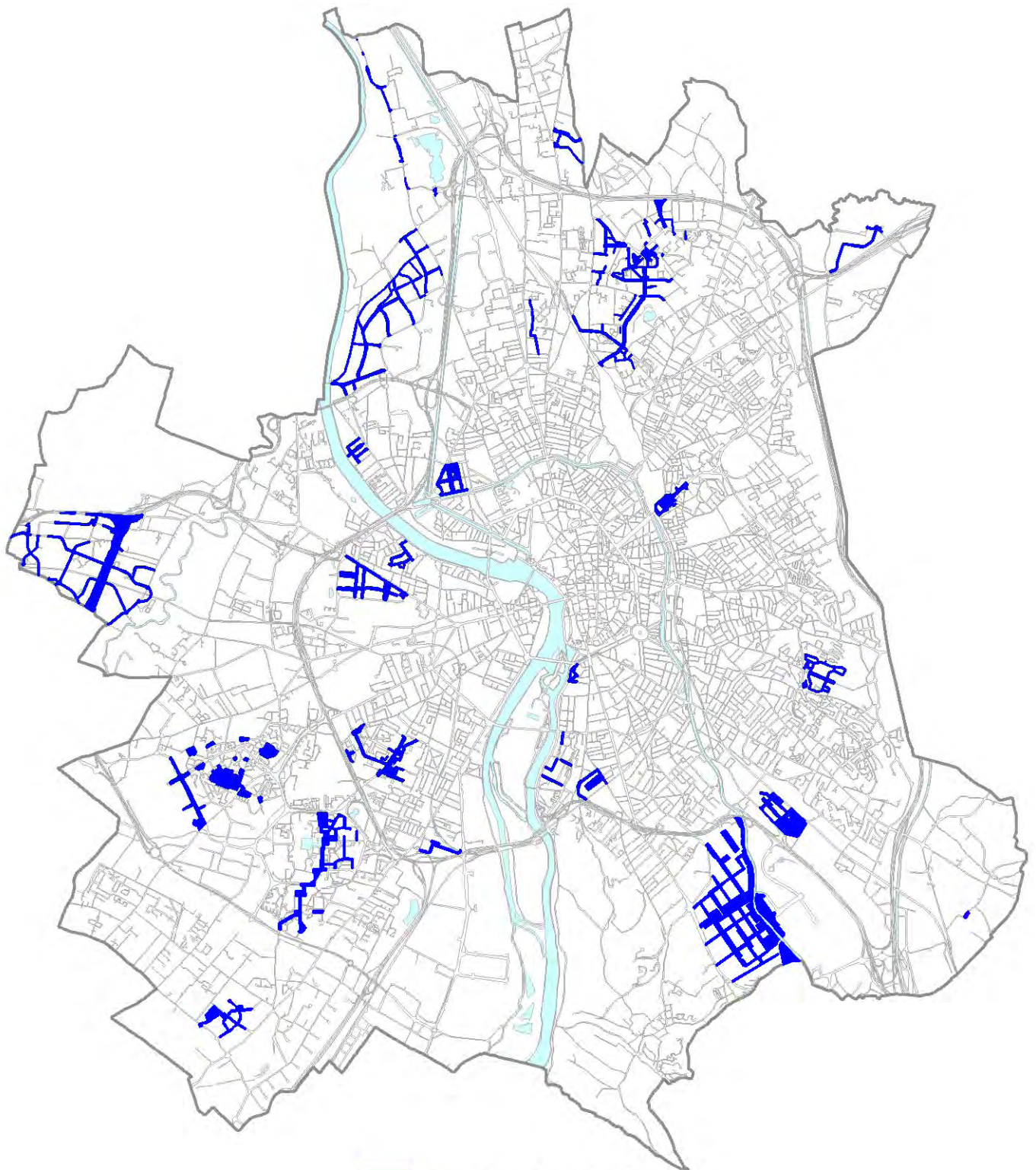
*Pôle de Marengo - Matabiau*



*Pôle Saint-Agne - Niel*

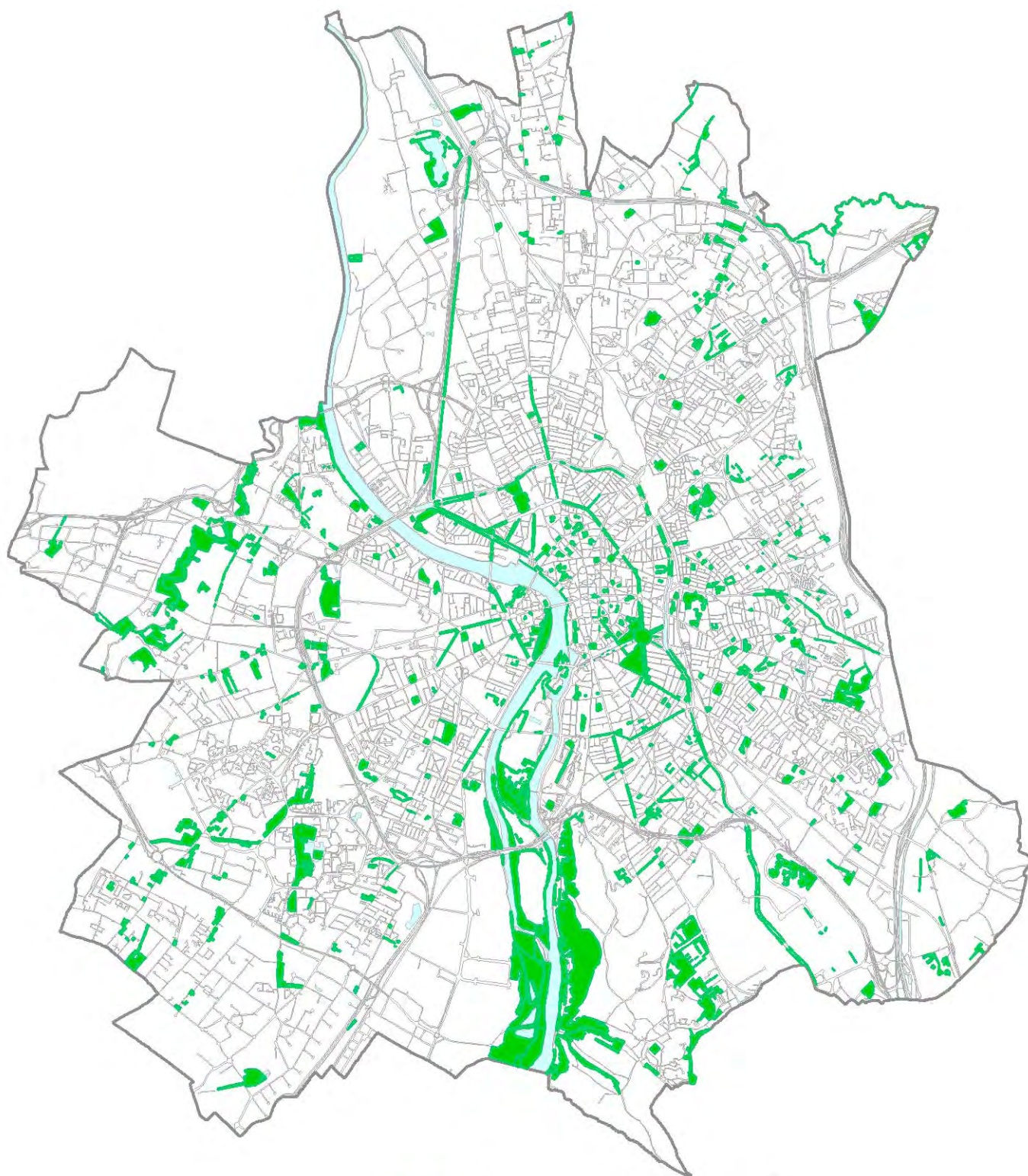
1/ Les explications des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) de la Ville de Toulouse





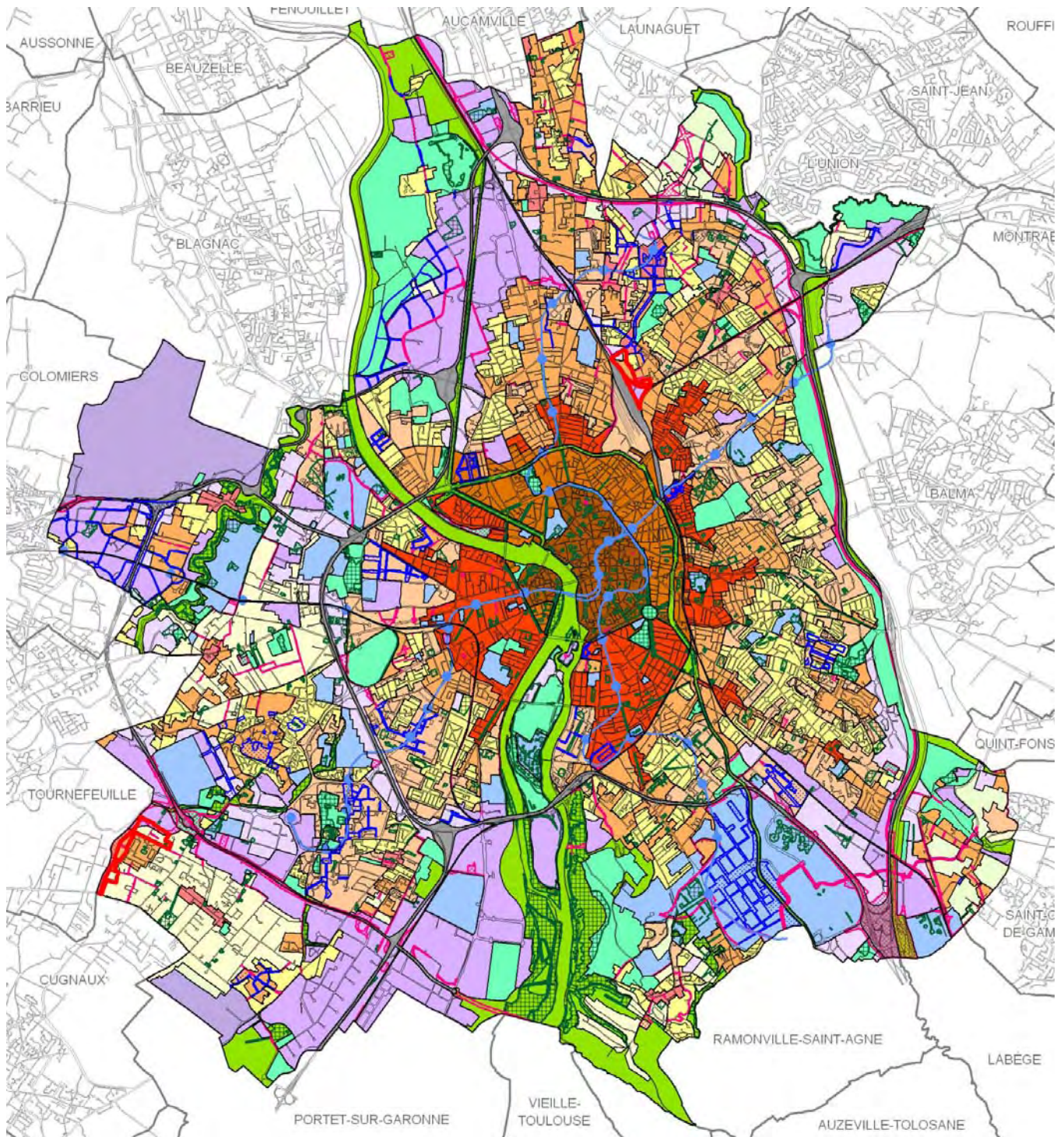
 Servitudes L.123-2c





 **Espace Boisé Classé**





- UA1
- UA2
- UA3
- UA4
- UB1
- UB2
- UC1
- UC2
- UE1
- UE2
- UE3
- UP
- UY
- AU0
- N
- NL
- Emplacement Réserve
- Espace Boisé Classé

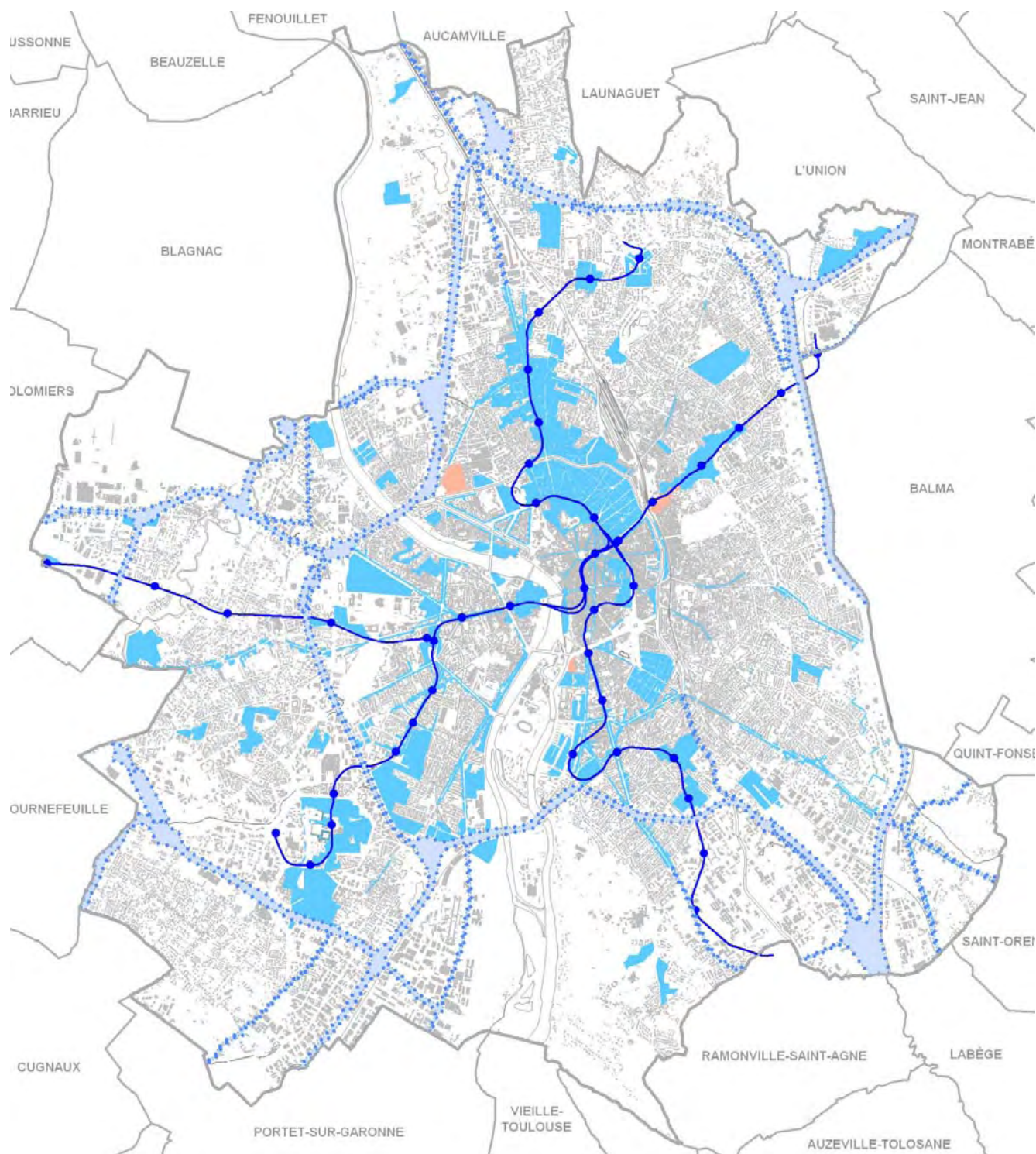
■ Servitude - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (art. L123.2c du Code de l'Urbanisme)

Périmètre de constructibilité limitée (art. L.123.2a du Code de l'Urbanisme). SCHON constructible: Habitation 20m<sup>2</sup>, Activité 100m<sup>2</sup>.

| N° | Nom                                     | Limite de validité        |
|----|---|---------------------------|
| 5  | Secteur Guilhermy - VCSM                | Se référer à la pièce 3b4 |
| 6  | Pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange |                           |

### 3/ La Délimitation des zones et règlements





- Zones concernées par les documents graphiques du règlement (cf pièce 3b4)
- Zones concernées par les zoom sur les documents graphiques du règlement (cf pièce 3b1)
- Zone de recul par rapport aux infrastructures routières  
Zone de recul en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont)
- Tracé du métro et stations

## PLU du GRAND TOULOUSE - Commune de TOULOUSE

### Légende du Règlement Graphique (pièce 3b4)

- Limite de zonage
- Prescriptions particulières d'architecture et d'urbanisme (cf. pièce 3A)
- Périimètre de constructibilité limitée (art. L123.2.a du *Code de l'Urbanisme*)  
Durée / Procédure : Durée de validité à compter de la date d'approbation de la procédure mentionnée
- Servitude - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (art. L123.2.c du *Code de l'Urbanisme*)
- Emplacement Réservé (ER) - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Zone de recul liée à l'amendement Dupont (art. L 111.1.4 du *Code de l'Urbanisme*)
- Zone de recul par rapport aux infrastructures routières (art. 6 des *Dispositions communes du règlement* cf. pièce 3a)

#### Espaces constructibles

**A**  
 142 / R+6  
 0.8 / 720  
 70 / 15  
 Hauteur / Nombre de niveaux  
 Cos / SHON  
 Emprise au sol / % Espaces verts

**B**  
 142 / R+6  
 0.8 / 720  
 Hauteur / Nombre de niveaux  
 Cos / SHON

Hauteur\* / Nb de niveaux :  
 noir sur blanc : valeur absolue  
 blanc sur bleu : valeur sur limite de l'espace constructible

Si valeur < 100, hauteur\* (en mètres, par rapport au terrain naturel)  
 Si valeur > 100, hauteur\* (en mètres, par rapport au niveau de la mer)

NB : Le nombre de valeurs écrites peut varier de 1 à 6

**142** Altitude NGF du terrain naturel (en mètres, par rapport au niveau de la mer)

Hauteur sur voie non réglementée (non application de l'article 10 des dispositions spécifiques du règlement - pièce 3A)  
 Nota : cette règle ne s'applique qu'aux espaces constructibles A

#### Espaces accompagnant le bâti

- Espace aménagé
- Espace libre
- Espace de pleine terre

#### Autres informations

- COS applicable au secteur délimité
- Hauteur minimale sous plafond en Rez-de-Chaussée (3.20 m)
- Implantation obligatoire du bâti
- Implantation possible du bâti
- Bâtiment à conserver
- Façade ou élément architectural à conserver
- Zoom sur règlement graphique (cf. pièce 3a)
- Espace d'application des dispositions liées au métro (art. 2 des *Dispositions communes du règlement* cf. pièce 3a)







Toulouse

# Plan Local d'Urbanisme

## Révision Simplifiée

### QUARTIER EMPALOT

Grand Projet de Ville :

projet de renouvellement urbain du quartier

- Nouvelle traduction réglementaire du projet urbain -

## 1 – LE RAPPORT DE PRESENTATION

### 1D - Exposé des motifs des changements apportés

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011





# Notice explicative de la REVISION SIMPLIFIEE du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) du Grand Toulouse, commune de Toulouse

## EMPALOT

### Nouvelle traduction règlementaire du projet urbain



## I - Renouveau urbain Quartier Empalot, un projet d'intérêt général

La Révision simplifiée du P.L.U. a pour objectif de permettre la mise en œuvre opérationnelle du Projet de Renouveau Urbain du quartier d'Empalot.

En 2008, la Ville a lancé une démarche de concertation dans le cadre du Grand Projet de Ville (GPV) pour recueillir les avis des habitants du quartier et des quartiers voisins sur le devenir d'Empalot. Des ateliers urbains se sont déroulés pendant près de deux mois sur les thèmes « ouvrir Empalot sur la ville », « se loger à Empalot », et « vivre à Empalot ».

Les travaux et débats menés ont fait émerger des demandes précises de la part des habitants quant au devenir du quartier :

- Construire avant de démolir,
- Retrouver une mixité sociale et une diversité urbaine,
- Restructurer le centre commercial,
- Mieux relier Empalot aux autres quartiers.

Suite à ces ateliers, un concours d'urbanisme intégrant les attentes que les habitants avaient exprimées lors de la concertation a été lancé. Ce dialogue citoyen a en effet servi de base pour constituer le cahier des charges du concours d'urbanisme lancé en 2009. Le concours d'urbanisme a ainsi permis de retenir un projet qui répond aux attentes qui avaient été exprimées par les habitants.

Le démarrage de la rénovation du quartier se traduira par la reconstruction d'un nouveau centre commercial situé au cœur du quartier. Deux axes majeurs sont destinés à structurer le quartier dans sa nouvelle configuration : l'un Est - Ouest reliant la Garonne aux quartiers voisins de Niel et St Agne, et l'autre reliant le quartier d'Empalot à St Michel au Nord et Poudrerie au Sud. En outre, le projet vise à l'amélioration des espaces de vie en pied d'immeubles, la construction de nouveaux logements et d'équipements publics et la démolition, notamment, de deux barres de logements.

Aujourd'hui, les dispositions inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable n'autorisent pas la réalisation du projet lauréat. Pour pouvoir envisager une mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier d'Empalot dès 2014, il est proposé une Révision Simplifiée du PLU.

La mise en œuvre de ce projet demande des évolutions du PLU opposable qui portent sur les points règlementaires suivants :

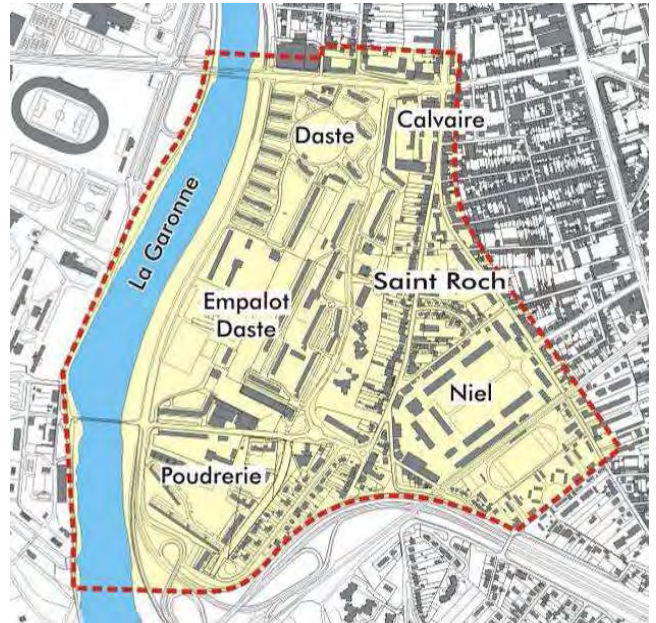
- une nouvelle délimitation des périmètres des Espaces Boisés Classés (EBC),
- l'introduction de nouvelles règles de hauteur et d'implantation des « espaces constructibles »,
- la création d'espaces de pleine terre,
- l'introduction de nouveaux périmètres de servitudes au titre du L123-2-c. pour traduire des projets de voies et ouvrages publics.

Ce projet de révision simplifiée du P.L.U. va permettre l'engagement de la première phase du projet de renouvellement urbain du quartier d'Empalot dans le cadre des actions menées au travers du GPV.



## II - Les principes d'aménagement du futur quartier d'Empalot

Dans le cadre de la Convention signée avec l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain, le quartier d'Empalot fait l'objet d'un projet urbain ambitieux, proposant des restructurations lourdes à échéance 2025. Les premières réalisations du projet retenu ainsi que sa mise en oeuvre opérationnelle sont envisagées dès 2014. Le concours d'urbanisme a porté sur le périmètre suivant :



### 1 - Une nouvelle forme urbaine

Le projet de renouvellement urbain d'Empalot cherche à mieux relier le quartier au reste de la ville, et à offrir une transition douce entre la forme de grand ensemble et le tissu urbain du faubourg.

Les grands axes du projet de renouvellement urbain du quartier Empalot sont :

- Démarrer la rénovation du quartier par la reconstruction d'un nouveau centre commercial, véritable cœur de quartier animé.
- Ouvrir Empalot sur 2 axes : l'un Est-Ouest, de la Garonne aux quartiers voisins de Niel et St Agne, et l'autre reliant St Michel au Nord et Poudrerie au Sud.
- Réaliser des transformations perceptibles : amélioration des espaces de vie en pied d'immeubles, nouveaux logements et équipements publics, démolition de 2 barres de logement.



*Etat actuel*



*Esquisse du projet de renouvellement urbain*

Le projet urbain vise à restructurer en profondeur Empalot pour offrir une meilleure qualité de vie à ses habitants, et propose d'intervenir de façon différenciée sur les différents secteurs du quartier.

### **En bords de Garonne :**

- Déclinaison d'un bâti perpendiculaire à la Garonne
- Interprétation contemporaine des immeubles peignes de Daste (Individuel groupé)
- Surmontés d'immeubles hauts en bords de Garonne rattachés au grand paysage



### **Aux cœurs d'Empalot :**

- Renouvellement progressif des barres d'Empalot par des immeubles de plots
- Système d'îlots ouverts, cours jardins formées de plots associés deux à deux, donnant sur les grands espaces publics du quartier (mail d'Empalot, future place Jean Moulin)





# La valorisation de l'existant : des stratégies différenciées suivant les secteurs

## SECTEURS



### Secteur Daste

- Agrandir et valoriser le parc Daste
- Traiter le stationnement résidentiel
- Étendre le tissu des barrettes Daste et structurer le mail
- Structurer le front de Garonne

### Secteur des grandes barres

- Ouvrir et adresser l'îlot sur les espaces majeurs : place et mail
- Traiter le stationnement résidentiel en cœur d'îlot
- Traversées est-ouest entre mail et J. Moulin



### Secteur triangle

- Étendre Poudrière jusqu'au centre de quartier
- Poursuivre le front de Garonne
- Intégrer la Tour et l'immeuble « Banane »



### Secteur J. Moulin

- Des traversées E/O vers Ferretta
- Structurer la rue J. Moulin par un tissu poursuivant le Faubourg
- Poursuivre le parvis des équipements



### Secteur Poudrière

- Agrandir et valoriser le parc Poudrière
- Traiter le stationnement résidentiel
- Consolider le groupe scolaire et apaiser la rue Sellier
- Traiter le conflit de stationnement avec la Mosquée

Projet de renouvellement urbain du quartier Empalot à Toulouse

germe & JAM - Ville et Paysage - EGIS - Marc Pons



La place commerciale connaissant actuellement de nombreuses difficultés, elle fait l'objet d'un traitement prioritaire dans le cadre du projet. Afin de reconstituer un véritable cœur de quartier animé et attractif, le centre commercial sera déplacé, pour être reconstruit en lieu et place des bâtiments 24 et 25 démolis.

Existant



L'îlot Empalot

Place commerciale actuelle

Court terme



Centre commercial recomposé

## 2. Un nouveau maillage de voies et venelles

L'urbanisme de type « grand ensemble », qui est celui d'Empalot, se caractérise d'une part par une absence de délimitation entre domaines public et privé, et d'autre part par une séparation des fonctions urbaines. Cela aboutit dans la plupart des cas à une juxtaposition d'espaces sans statut et sans usage, déqualifiés, ainsi qu'à des quartiers enfermés, où l'automobile est devenue invasive et les infrastructures spécifiques créées pour elle source de nuisances et d'enclavement.



Rue de Menton



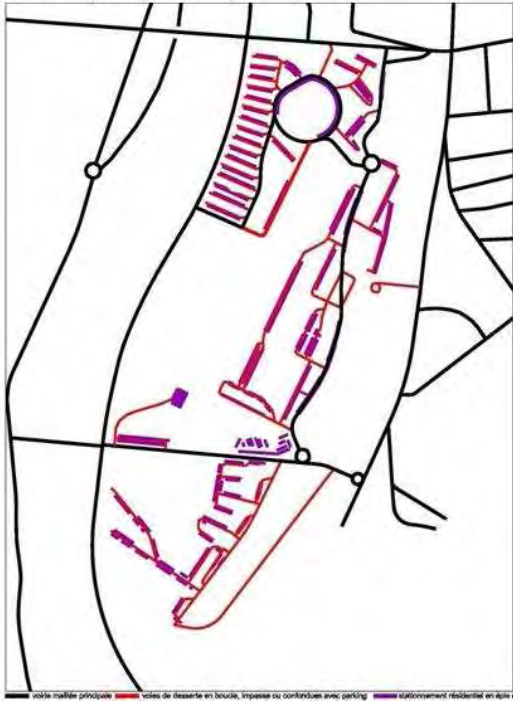
Pour corriger cette situation, le projet de renouvellement urbain d'Empalot met l'accent sur la valorisation et le développement de l'espace public, et notamment de la rue.

Tout en cherchant la réduction de la part modale accordée à l'automobile, le projet vise à ouvrir Empalot sur le reste de la ville, grâce à un « urbanisme de rue ». Le projet cherche à faire de la rue un véritable espace public, qui ne soit pas un espace de transit, mais un lieu de vie. Pour ce faire, plusieurs pistes sont évoquées par les urbanistes : valoriser et poursuivre le maillage urbain, réduire l'impact du stationnement résidentiel dans l'espace public par la suppression de la voirie en boucle (au profit de cours de stationnement privées), ré-adresser les immeubles sur la voie publique. Le projet ne propose pas des voies de transit inter-quartier, mais des rues où la vitesse sera très limitée (30 km/h), les usages partagés, afin de mailler le quartier.

Le projet propose de s'appuyer sur la trame viaire déjà existante et il prévoit également de nouvelles voies, afin de mailler et d'ouvrir le quartier :

### EXISTANT

- Une voirie en boucle et en cul de sac, confondue avec le parking des immeubles.
- Peu de voies publiques maillées et urbaines :
  - une seule traversée Est Ouest (rue Sellier)
  - un axe de centralité Nord Sud (rue J. Moulin)
  - une rue-parc (rue Daste)

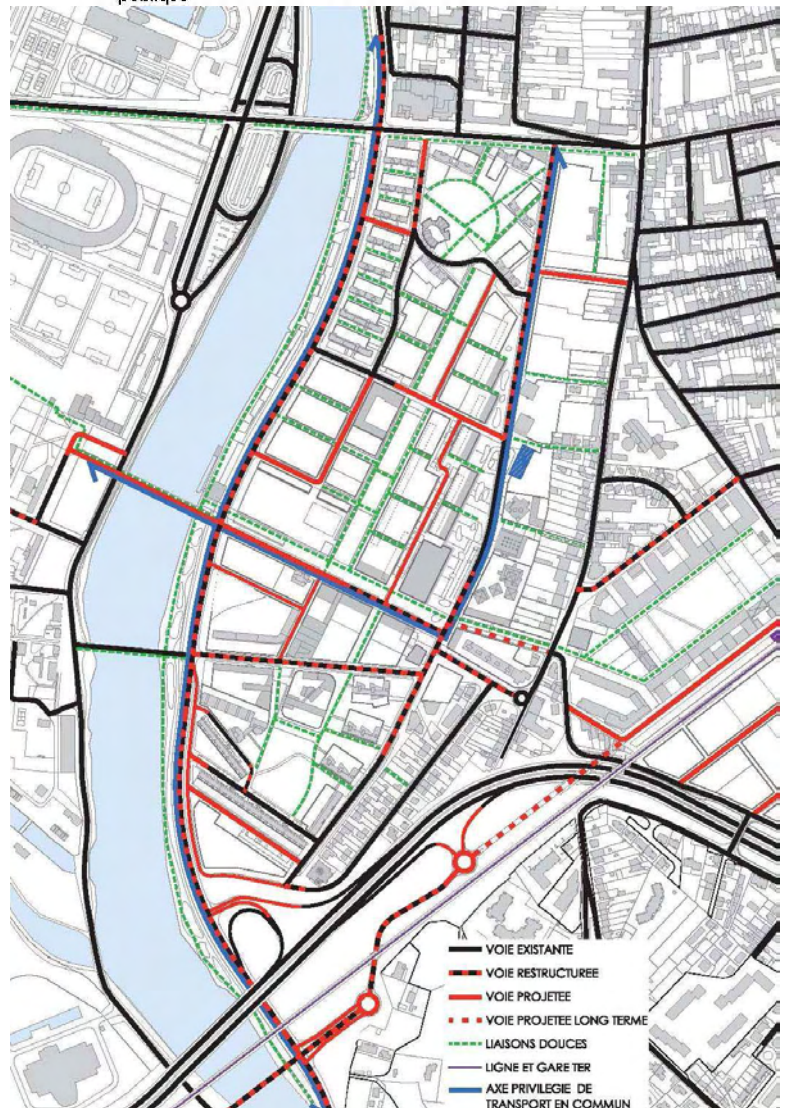


3.7 km de voies supprimées et 2.2km de voies créées

### LA VOIRIE

#### PROPOSITION

- Valoriser et poursuivre le maillage urbain
- Réduire l'impact du stationnement résidentiel dans l'espace public par la suppression de la voirie en boucle au profit de cours de stationnement privées
- Ré adresser correctement les immeubles sur la voie publique





Le travail de recomposition de l'espace public ne concerne pas uniquement la voirie, mais également les liaisons douces du quartier. Le projet propose en effet de mailler les espaces verts du quartier par un réseau piétonnier.

## LES LIAISONS DOUCES

### EXISTANT

- De grands espaces verts non reliés (le grand mail, les jardins Daste et Poudrerie)
- Un réseau piétonnier fragmentaire et peu continu



### PROPOSITION

- Conforter et relier les grands espaces piétons ;
- Développer un réseau piétonnier irrigant le quartier d'est en ouest et inscrit dans le maillage



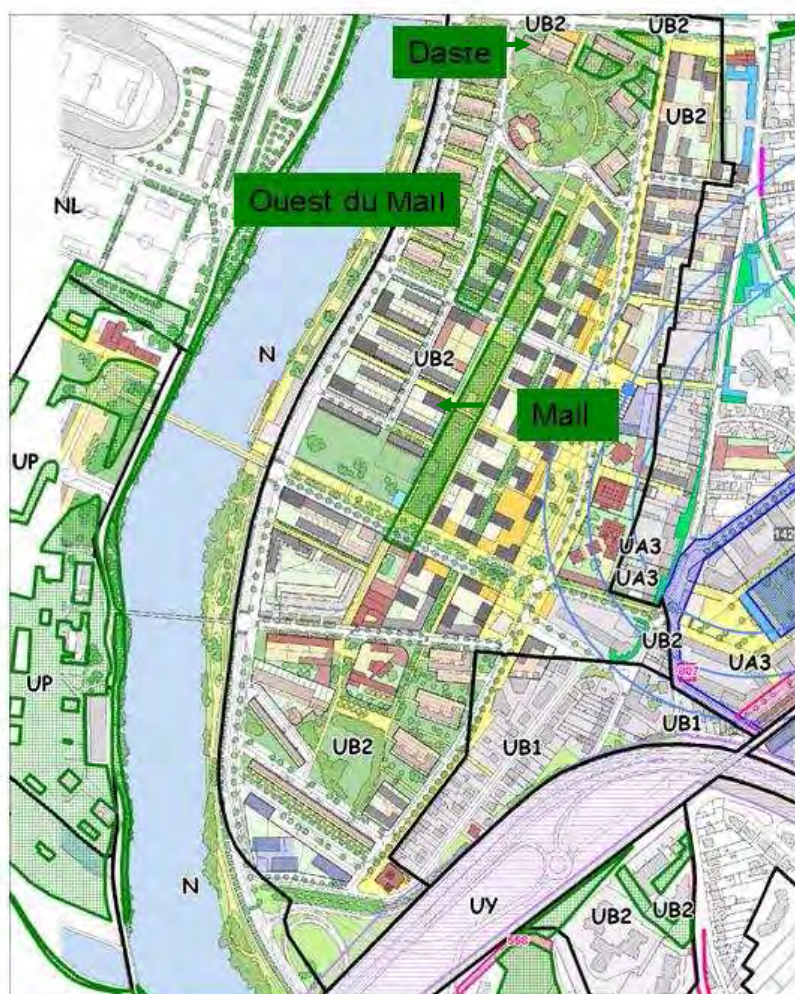
### 3. Une recomposition des espaces verts

Le quartier d'Empalot bénéficie d'espaces verts nombreux et de qualité. En revanche, ceux-ci sont peu mis en valeur et difficilement appropriés par les habitants.

La réalisation du projet urbain implique le déclassement de certains EBC, propose de classer en EBC des espaces qui ne le sont pas actuellement, et propose également un traitement en profondeur des espaces verts du quartier.

Aujourd'hui, le quartier compte trois Espaces Boisés Classés :

- sur le secteur Daste, un ensemble constitué des pieds d'immeubles de trois plots situés au Nord du rond point,
- un îlot à l'Ouest du mail,
- le mail.



*Les Espaces Boisés Classés actuels*

A terme, il pourrait bénéficier toujours de trois EBC mais positionnés autrement.



## ➤ Daste : vers un repositionnement de cet EBC

### Etat des lieux :

L'ensemble considéré ici sous l'appellation « Daste » regroupe d'une part les actuels EBC constitués autour des plots situés au contact du boulevard des Récollets, et d'autre part le « rond point Daste ». Ce secteur bénéficie d'un boisement de qualité, avec certains sujets remarquables. Toutefois, il est mal mis en valeur et les habitants en ont un faible usage.



*Diagnostic paysager du secteur Daste*

Trois espaces sont classés en EBC au niveau des plots de Daste, en entrée de quartier, à proximité du boulevard des Récollets. Ces espaces sont peu qualifiés, peu valorisés, et manquent d'usage. En effet, les aménagements réalisés sur ce secteur laissent une place prépondérante à l'automobile (voies de desserte des immeubles et places de stationnement), et les espaces boisés ne sont pas mis en valeur.

Le rond point, est composé de beaux arbres d'alignement et pourrait être un bel espace vert. Aujourd'hui, comme son surnom l'indique, il est davantage un « rond point » qu'un espace public de qualité.

### Projet :



Le projet propose d'agrandir et de valoriser le rond point Daste, qui deviendrait par là un parc, pour en faire un espace public majeur du quartier, situé au débouché Nord du mail, et jouxtant la nouvelle école. Il est donc proposé de classer en Espace Boisé Classé le futur Jardin Daste.

Ce nouvel EBC se substituera alors à l'ensemble constitué des trois espaces boisés situés sur la partie nord et actuellement classés en EBC, proposés au déclassement.

En effet, le projet propose de déclasser ces espaces actuellement classés en EBC et de retravailler la forme urbaine des îlots, afin de permettre des aménagements valorisant davantage les pieds d'immeubles (notamment par un retraitement du stationnement).

- 76 arbres sont concernés par le périmètre d'EBC proposé,
- 10 arbres sont à abattre selon le diagnostic phytosanitaire,
- 12 arbres (micocouliers) forment une base assez remarquable à conserver,
- La majorité des autres arbres sont des érables (planes ou sycomore) sans grand intérêt, on notera que les arbres de part et d'autre du cercle périssent et qu'un travail du sol important est nécessaire pour tenter de relancer leur croissance.



- EBC à déclasser
- EBC proposés

Le projet urbain nécessitera

- De redéployer les circulations piétonnes pour les adresser dans la logique de la trame urbaine en tenant compte des arbres existants ;
- D'intervenir sur le sol existant pour assurer un nivellement fin s'inscrivant dans la logique de la trame urbaine
- D'améliorer les conditions de sol pour permettre de relancer la dynamique de pousse des arbres
- D'éclaircir le groupement d'arbres existants pour favoriser les arbres à valoriser (en particulier les micocouliers)
- De remonter de manière progressive les houppiers et couronnes afin de former une nappe végétale plus structurée
- D'assurer des replantations à la fois de la strate arborée mais aussi d'une trame au sol complémentaire



➤ **Le mail : vers un ajustement de la délimitation de cet EBC**

*Etat des lieux :*

Le « mail » désigne le cheminement ombragé situé en cœur de quartier. Plantée de platanes, cette large allée piétonnière qui est actuellement le plus grand espace vert du quartier, peut être qualifiée de remarquable par son envergure et l'état des arbres qu'elle abrite. Elle a en outre bénéficié en 2007 d'un réaménagement, avec mise en lumière, création d'une liaison piétons-cycles, aménagement d'une aire de jeu et décompactage du sol.



Toutefois, il est important de noter que malgré les efforts destinés à sécuriser, embellir et faire vivre le mail, celui-ci est très peu approprié par les habitants, reste peu qualifié, et a du mal à trouver un usage.

*Le mail n'est pas approprié par les habitants du quartier malgré des aménagements de qualité.*

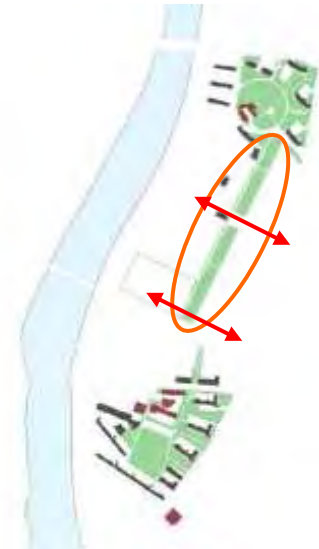
Enclavé derrière les longues barres 27 et des Chalets, ou les enclos grillagés des équipements, le mail est aujourd'hui un espace arrière, peu accessible, peu animé. Il n'est pas desservi. Il est « bouché » à ses extrémités et ne remplit pas sa fonction de liaison urbaine.



*Diagnostic paysager du secteur centre – le mail*

Projet :

Le projet vise à mettre le mail en scène et à lui redonner un véritable usage : il sera à la fois adresse des habitations qui le longeront, et desservira réellement le quartier, reliant les deux futurs espaces verts majeurs que seront le Jardin Daste au Nord et le jardin de Poudrerie au Sud. A proximité immédiate de la future Grande Prairie, le mail débouchera par ailleurs directement au Sud sur la nouvelle liaison Est-Ouest, rue animée et support d'équipements structurants pour le quartier, reliant l'île du Ramier à la ZAC Niel.



*Le mail relie les jardins Daste au Nord et Poudrerie au Sud*



*Le mail réaménagé – proposition concours*

Dans le cadre de la Révision Simplifiée, et afin de permettre les réalisations prévues au projet, les limites du mail seront redessinées, et certaines portions devront être déclassées : l'une au Sud, l'autre dans le prolongement de la rue de Toulon. La procédure de déclassement est également l'occasion de réajuster la délimitation de cet EBC. En effet, son tracé actuel ne correspond pas tout à fait à la réalité de terrain.

- 5 arbres sont à abattre immédiatement d'après le diagnostic phytosanitaire
- Les tilleuls dans le prolongement du mail de platanes sont mal formés et ne sont pas des arbres d'avenir. Ils ne sont pas implantés selon le même maillage que les platanes.
- Un travail du sol pour relancer la pousse des arbres, et un éclaircissement (30 à 35 % des sujets estimé) sont nécessaires pour que la structure du mail reste pérenne, sans quoi il va entrer dans une phase de déclin. Les arbres qui constituent le mail ne poussent quasiment plus actuellement, et la dynamique de pousse doit être relancée pour assurer son maintien dans le temps

Les principes d'aménagement du mail prévus dans le cadre du projet urbain distinguent 3 sections :



### **Sur la partie nord :**

Le mail de platane sera prolongé jusqu'au jardin Daste de manière à assurer la continuité paysagère entre ces deux espaces. Les alignements de tilleuls seront intégralement remplacés afin retrouver une cohérence des alignements et de la strate végétale du mail.

### **Sur la partie centrale,**

il est prévu

- D'intervenir sur le sol existant pour intégrer des traversées piétonnes du mail s'inscrivant dans le maillage et le parcellaire projetés, et pour améliorer sa qualité de revêtement tant esthétique que pratique, tout en cherchant autant que possible à décompacter le sol qui à ce jour l'est beaucoup trop pour les arbres ;
- D'éclaircir, principalement sur les deux lignes centrales qui ne parviennent plus à se développer. 30 à 35% des sujets devraient être enlevés pour permettre aux autres sujets de reprendre un cycle de croissance et d'être moins contraints (on notera que la densité de plantation du mail est telle qu'elle aurait nécessité un éclaircissement d'un sujet sur deux en temps voulu, il y a 40 ans, pour que les arbres aient une croissance normale non contrainte).
- De remonter de manière progressive les houppiers et couronnes afin de former une nappe végétale plus structurée (cathédrale de platane), une fois la dynamique de pousse relancée
- D'implanter des équipements types aires de jeux qui permettront d'accueillir des usages doux adaptés à cet espace végétal remarquable
- D'assurer un mode de gestion permettant de lui donner une structure plus tenue (taille plus régulière de formation) qui soit en rapport avec les logiques de formation des grands mails toulousains
- De dégager la périphérie du mail (hors EBC) en supprimant les structures arborées dégradées implantées de part et d'autre (alignement d'acacias arrivés en fin de vie, alignement de tilleuls très rapprochés des bâtiments)

### **Sur la partie sud dans le prolongement de la grande prairie**

Les ateliers de concertation menés avec les habitants début 2011 ont mis en évidence le souhait de conserver des terrains de sport sur la prairie et d'étendre la prairie sur cette partie du mail afin de créer un espace libre plus ouvert en vis-à-vis du futur équipement de quartier prévu en fond de mail.

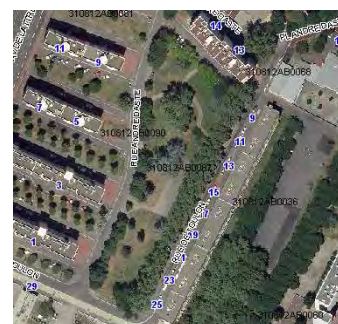
Il est donc prévu d'éclaircir fortement, en préservant les sujets les plus remarquables, la section du mail situé dans le prolongement de la grande prairie d'Empalot afin d'établir une relation forte entre ces deux lieux essentiels du quartier.



➤ **L'Ouest du mail : vers la suppression de cet EBC**

Etat des lieux :

Bien que composé d'arbres d'alignement parfois de qualité, et de certains sujets remarquables, l'ensemble de cet espace situé à l'Ouest du mail, actuellement classé en EBC, est aujourd'hui peu qualifié et manque de visibilité et d'usage, comme c'est le cas de nombreux espaces verts du quartier. De plus, il constitue une barrière entre le mail et les plots de Daste, empêchant les traversées d'Est en Ouest et l'ouverture du quartier.



*Diagnostic paysager de l'Ouest du mail*

Projet :

Situé à proximité immédiate du centre ville, desservi par une station de métro, le quartier d'Empalot est un site privilégié pour accueillir des logements. Des îlots de reconstruction sont donc envisagés dans le projet urbain. Cet espace boisé classé aujourd'hui peu qualifié est prévu dans le cadre du projet urbain pour accueillir un îlot de reconstruction, et l'EBC est proposé au déclassement. L'îlot prévu à la reconstruction, poursuivant la forme urbaine des peignes de Daste, permettra d'ouvrir le quartier sur la Garonne et de mailler d'Est en Ouest.



- EBC à déclasser
- EBC proposés

➤ **Le Jardin de Poudrerie : vers la création d'un nouvel EBC**

Etat des lieux :

Situé sur le domaine d'Habitat Toulouse, le Jardin de Poudrerie est aujourd'hui un espace enclavé, peu valorisé, et ayant peu d'usage.



*Le Jardin de Poudrerie : actuellement enclavé et peu valorisé.*

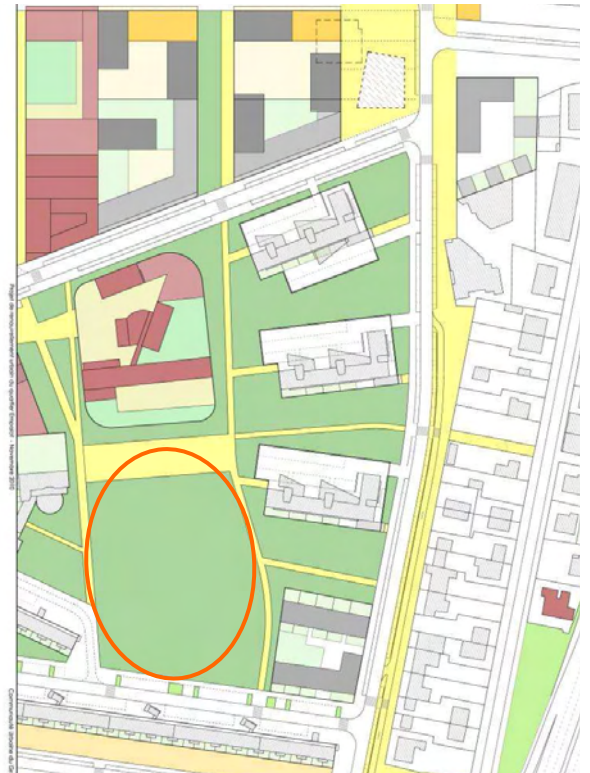




*Diagnostic paysager du secteur Poudrerie*



Projet :

Le projet urbain propose d'agrandir et de valoriser le Jardin de Poudrerie, afin de lui donner un nouvel usage et une plus grande visibilité, et pour en faire l'un des espaces verts majeurs du quartier, au débouché Sud du mail. Il est donc proposé de le classer intégralement en EBC.



-  EBC à déclasser
-  EBC proposés

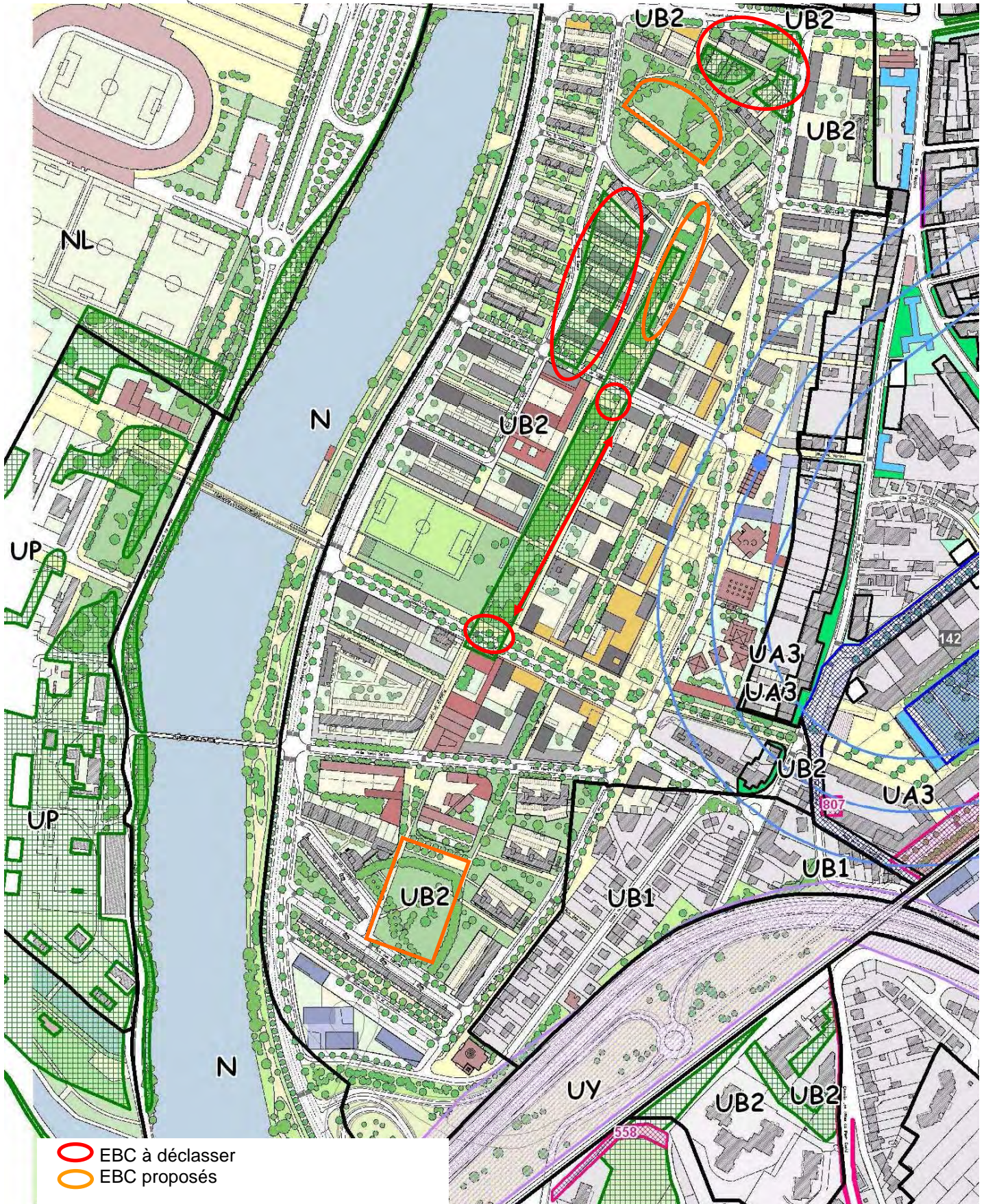
- Il est composé d'une majorité de platanes complétée d'une double ligne de chênes chevelus. Ces platanes sont les plus grands du quartier et ont eu les meilleures conditions de développement
- On notera qu'il y'a peu voire pas d'arbres à abattre d'après le diagnostic phytosanitaire
- Les autres arbres, essentiellement des érables, ne présentent que peu d'intérêt et sont mal venants, étant concurrencés par les platanes qui ont depuis longtemps pris le dessus

Le projet urbain nécessitera sur Poudrerie:

- D'intervenir sur le sol existant pour assurer un nivellement fin en rapport avec la trame urbaine et l'ensemble du secteur Poudrerie (nota : ce nivellement n'impactera en aucun cas les arbres remarquables identifiés)
- D'améliorer les conditions de sol pour permettre de relancer la dynamique de pousse des arbres aux endroits où cela s'avère nécessaire (tenant compte du fait que les conditions de sol de Poudrerie sont meilleures que sur Daste)
- D'éclaircir le groupement d'arbres existants pour favoriser les arbres à valoriser (en particulier les platanes et les chênes)
- De remonter de manière progressive les houppiers et couronnes afin de former une nappe végétale plus structurée
- D'assurer des replantations à la fois de la strate arborée mais aussi d'une trame au sol complémentaire
- De redéployer les circulations piétonnes pour les adresser dans la logique de la trame urbaine en tenant compte des arbres existants



**Proposition de recomposition des Espaces Boisés Classés :**





## ➤ Un trame verte à l'échelle du quartier renforcée

Au-delà de la recomposition des Espaces Boisés Classés, le projet propose de travailler sur l'ensemble des espaces verts du quartier :

- tisser et mailler tout un réseau vert qui irrigue le quartier d'Est en Ouest,
- valoriser les berges de la Garonne,
- créer la Grande Prairie.

### a - Tissage et maillage paysager

#### Etat des lieux :

L'espace public dans le quartier d'Empalot est aujourd'hui dominé par la présence de l'automobile : les cheminements et les traversées des voies ne sont pas structurés, parkings et voies de dessertes des immeubles sont confondus, le stationnement résidentiel est entièrement constitué sur voirie, etc. Les espaces verts existants ne sont pas reliés, le réseau de liaisons douces est fragmentaire et peu continu.

#### Projet :

Le projet propose de retravailler les systèmes de desserte, dans un esprit de ville-parc. Pour cela, tout un réseau de voies sera tissé dans le quartier : des cheminements piétonniers et des sentes, des allées et des mails, les rues retraitées pour être des espaces publics urbains et de qualité relieront les parcs et jardins existants et mis en valeur. Il s'agira de créer un maillage piétonnier renforcé dans le quartier, et constituant un ensemble d'espaces publics verts ouverts sur la ville et le fleuve.

Un travail de recomposition résidentielle est également proposé, afin de clarifier la délimitation entre espace public et espace privé. Cette restructuration des îlots bâtis permettra de traiter la question du stationnement résidentiel, aujourd'hui envahissant dans le quartier, tout en offrant des espaces de qualité en pied d'immeuble, notamment par la création de cours ou de jardins résidentiels.



*Un maillage vert Est – Ouest irrigue le quartier et l'ouvre sur la Garonne*

## **b- Les berges de la Garonne**

### Etat des lieux :

Le quartier d'Empalot bénéficie d'une proximité avec la Garonne et son grand paysage dont les habitants ne profitent pas réellement. En effet, le quartier est aujourd'hui coupé de la Garonne par l'avenue de Lattre de Tassigny, voie d'accès dans Toulouse depuis la rocade. Les berges sont situées en contrebas de l'avenue, et la digue, en partie composée d'un mur, et en partie d'un talus, forme un véritable rempart qui coupe les vues depuis Empalot vers le fleuve. Les berges constituent donc une grande promenade, mais inaccessible et invisible depuis Empalot. La valeur paysagère des berges au droit du quartier est donc relativement pauvre au regard du potentiel d'un tel espace.

### Projet :

Le projet urbain cherche à valoriser la Garonne, et à donner à Empalot une façade sur le fleuve. Pour cela, l'avenue de Lattre de Tassigny sera pacifiée pour devenir un boulevard urbain, la berge en contre-bas et le quai haut formeront une promenade urbaine et relieront Empalot au centre ville.



*L'avenue de Lattre de Tassigny coupe le quartier des berges de la Garonne*

### *Les berges de la Garonne mises en valeur – Proposition concours*





### c - La Grande Prairie

Le projet urbain propose la création d'un nouvel espace public majeur au cœur du quartier : la Grande Prairie. Cet espace vert situé au débouché du mail est un espace de jeux ouvert, à vocation détente et loisirs, qui ouvre Empalot sur le fleuve.

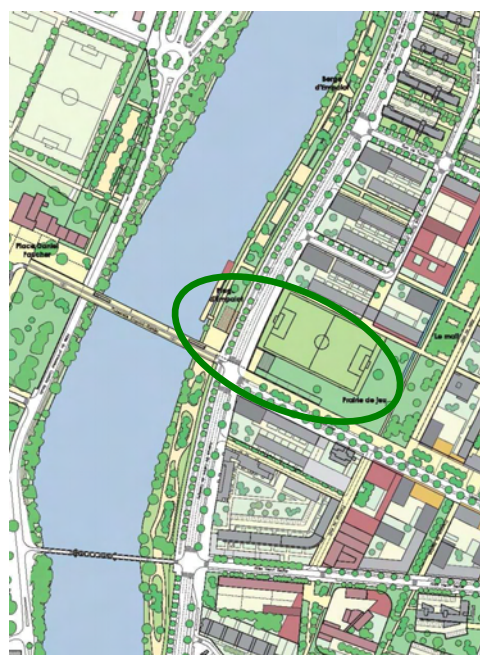
La prairie est pensée comme un lien paysager entre le cœur du quartier et le fleuve.

C'est un espace ouvert permettant de mêler activités sportives, loisirs-détentes et manifestations pour le quartier.

Son aménagement sera conçu en lien avec la partie sud du mail.

Une rampe en pente permettra, en passant sous l'avenue Tassigny, une liaison directe vers les berges.

L'île du Ramier sera accessible par la création d'une nouvelle passerelle.



*La Grande Prairie – Proposition concours*

d - **comparatif entre l'état actuel des surfaces plantées du quartier et les évolutions apportées par le projet urbain sur Empalot : bilan**

Aujourd'hui, les espaces plantés d'Empalot représentent une surface globale de 129 550 m<sup>2</sup> pour une surface totale de 45 hectares (hors berges).

Il convient de découper cette surface d'espaces plantés en fonction des usages qui leur sont attribués de manière réelle au sein du quartier :

- les espaces verts constitués type parcs ou jardins qui représentent une surface de 40 050 m<sup>2</sup>
- les espaces verts sans statut dit 'résiduels' (friches, délaissés, espaces arrières, terre-pleins et platebandes des interstices) qui représentent une surface de 49 590 m<sup>2</sup>
- les espaces plantés privés qui représentent une surface de 23 415 m<sup>2</sup>

Il est également à noter que dans le contexte actuel la notion d'« espace public » et d'« espace privé » est confuse, l'espace étant largement ouvert et d'usage collectif bien que sa domanialité soit tantôt publique, tantôt privée (par exemple l'ensemble du quartier Poudrerie est de domanialité privée Habitat Toulouse).

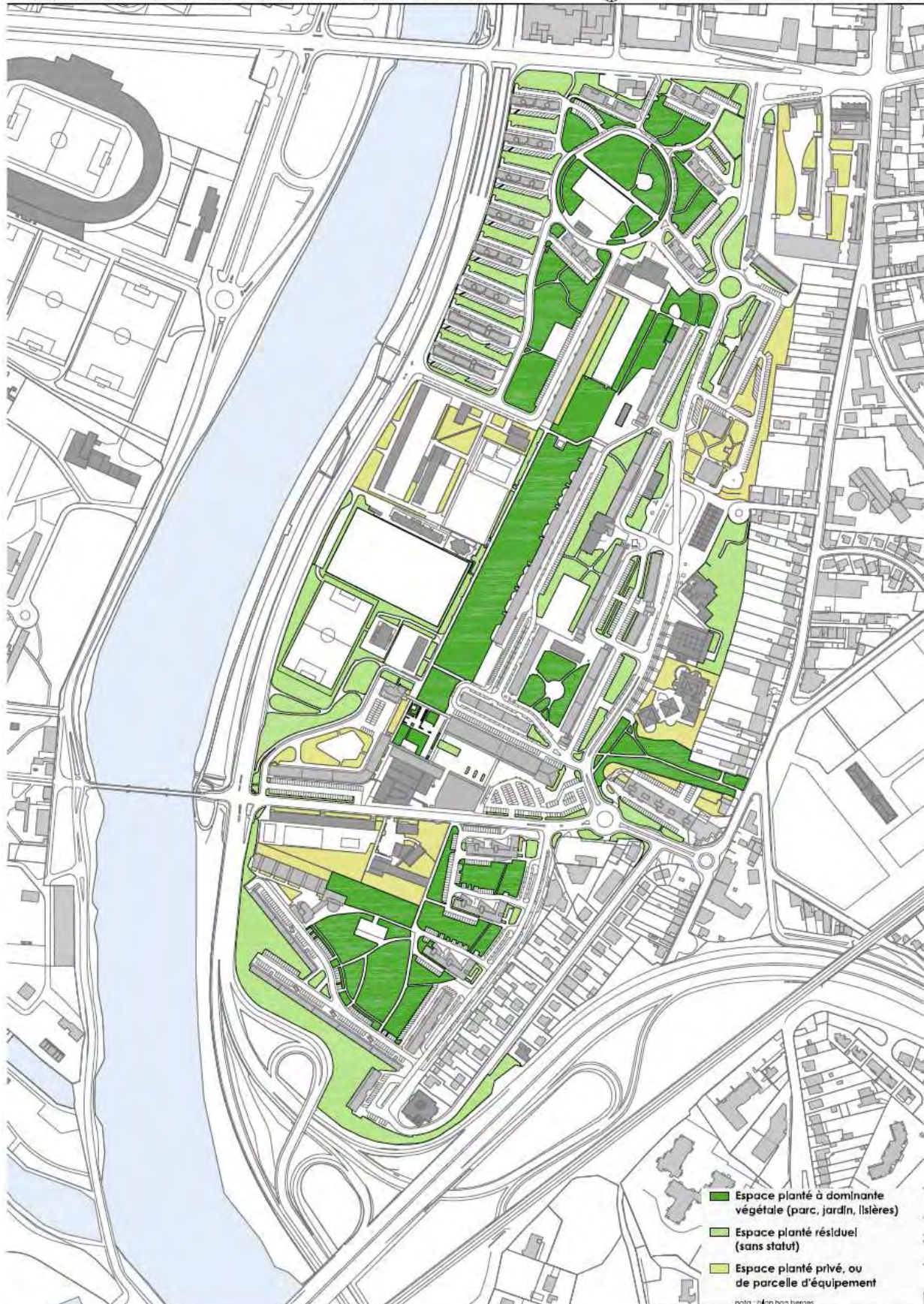
Le projet urbain cherche tout à la fois une densification du quartier et la valorisation de son paysage et de son patrimoine végétal. Il permettra ainsi la construction de 1220 logements supplémentaires au sein du quartier tout en maintenant une surface globale d'espaces plantés de 152 100 m<sup>2</sup> (soit une évolution de + 22550 m<sup>2</sup>).

Par ailleurs, il cherche à clarifier les usages et la gestion des espaces extérieurs en définissant une nouvelle domanialité déterminant clairement le statut public ou privé de l'espace.

Les espaces plantés se répartissent donc à ce stade d'avancement des études de la manière suivante :

- 73 320 m<sup>2</sup> pour les espaces plantés publics à dominante végétale, et 32 600 m<sup>2</sup> pour les espaces plantés publics à dominante minérale qui seront clairement inscrits dans les parcours, les usages, les traitements et les modes de gestions publics
- Environ 46 180 m<sup>2</sup> (surface indicative à ce stade d'avancement des études) pour les espaces plantés **privés** intégrés dans les nouvelles unités résidentielles (construction neuve ou résidentialisation) et dialoguant avec la structure de l'espace public.



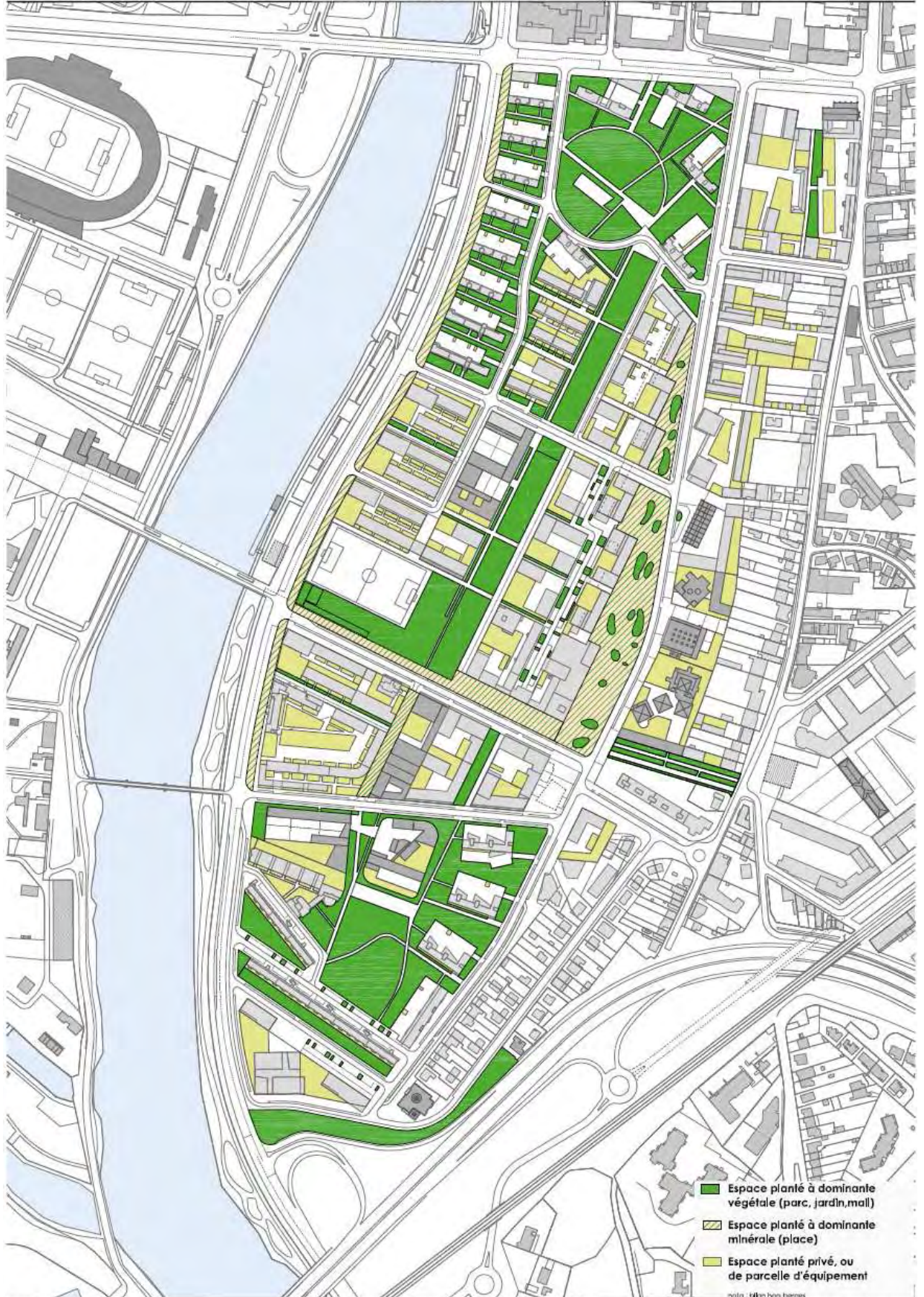


germe&JAM

Projet de renouvellement urbain du quartier Empalot - Avril 2011

nota : bilan hors berges  
Communauté Urbaine du Grand Toulouse





germes.JAM

Projet de renouvellement urbain du quartier Empalot - Avril 2011

note : bilan hors berges  
Communauté Urbaine du Grand Toulouse



### III – Traduction règlementaire au P.L.U. du projet de renouvellement urbain Quartier Empalot

Aujourd'hui, les dispositions inscrites au Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'autorisent pas la réalisation de cette opération d'intérêt général.

Pour pouvoir envisager une mise en œuvre opérationnelle du projet de renouvellement urbain du quartier d'Empalot, cette révision simplifiée porte sur :

- une nouvelle délimitation des périmètres des Espaces Boisés Classés (EBC),
- l'introduction de nouvelles règles de hauteur et d'implantation des « espaces constructibles »,
- la création d'espaces de pleine terre,
- l'introduction de nouveaux périmètres de servitudes au titre du L123-2-c. pour traduire des projets de voies et ouvrages publics,

Cette révision simplifiée amènera une évolution de l'ensemble des pièces du PLU concernées qui seront détaillées au dossier d'enquête publique.

#### 1. Les EBC : déclassements et reclassement

##### 1.1. Modifications des documents graphiques du règlement

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, « les PLU peuvent classer les bois, forêts, parcs à conserver, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

La mise en œuvre opérationnelle du projet amène à redéfinir les EBC.

L'intention, à terme, du maître d'ouvrage, est bien de maintenir voire renforcer la trame verte existante.

Cette proposition de recombinaison des EBC permet de restituer une surface équivalente d'Espaces Boisés Classés.

Dans le dossier soumis à enquête publique, la nouvelle délimitation des EBC proposée a légèrement évolué par rapport au dossier de concertation pour tenir compte des dernières avancées des études.

#### La surface d'E.B.C identifiée en polygone

1. Deux EBC existants seront supprimés :

- Nord du rond point Daste, 3080m<sup>2</sup> d'EBC en moins par rapport au PLU opposable ;
- Ouest du mail, ce qui représente 6871m<sup>2</sup> d'EBC en moins par rapport au PLU opposable ;

La surface totale déclassée est donc de 9951m<sup>2</sup> au total.

2. Un EBC existant sera ajusté :

- Portions du mail (au Sud, et passage nécessaire au prolongement de la rue de Toulon), ce qui représente 2703m<sup>2</sup> d'EBC en moins par rapport aux 12530m<sup>2</sup> classés au PLU opposable ;

Afin de permettre la réalisation des futures voies, il est nécessaire de déclasser des portions de cet EBC au sud et l'autre en prolongement de la rue de Toulon.

3. Deux EBC seront créés :

- Rond point Daste, cet EBC représente 5372m<sup>2</sup> supplémentaires.
- Jardin de Poudrerie, cet EBC représente 7491m<sup>2</sup> supplémentaires.

|                                | Situation actuelle    |          | Situation future      |          |
|--------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| EBC NORD DASTE                 | 3080 m <sup>2</sup>   | polygone | 0                     | polygone |
| EBC OUEST DU MAIL              | 6871 m <sup>2</sup>   | polygone | 0                     | polygone |
| EBC MAIL                       | 12530 m <sup>2</sup>  | polygone | 9827 m <sup>2</sup>   | polygone |
| NOUVEL EBC DASTE               | 0                     | polygone | 5372 m <sup>2</sup>   | polygone |
| NOUVEL EBC JARDIN<br>POUDRERIE | 0                     | polygone | 7491 m <sup>2</sup>   | polygone |
| Bilan                          | 22 481 m <sup>2</sup> |          | 22 690 m <sup>2</sup> |          |

Cette proposition sera traduite aux documents graphiques du règlement

## **2. Les règles d'implantation et de hauteur**

Le site du projet urbain est situé sur des zones UB1, UA3, et, majoritairement, UB2 du Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions propres à ces zones ne permettent pas de mettre en œuvre les propositions du projet urbain retenu.

En effet, le projet vise une restructuration complète du quartier, avec des réalisations qui s'échelonnent jusqu'en 2025.

Il sera donc nécessaire, afin d'entrer en phase opérationnelle, d'apporter des évolutions au règlement et documents graphiques afin, notamment, de

- modifier les hauteurs maximales,
- adapter les hauteurs sur voie (s'affranchir du H=L).

### **a – ajustement du périmètre et hauteur de l'espace constructible « A »**

Les modifications proposées, dans le cadre de cette révision simplifiée du PLU, portent sur la zone UB2 qui est couverte totalement, sur ce quartier, par un espace constructible « A » que l'état d'avancement de ce projet d'intérêt général permet d'ajuster.

Ainsi, l'espace constructible « A » permet d'instaurer des règles spécifiques qui sont inscrites aux documents graphiques du règlement du PLU et viennent s'imposer à l'application des dispositions communes et spécifiques de la zone UB2.

Celui-ci peut désormais être mieux défini. Il affiche actuellement au PLU un seuil de hauteur maximale de 22m. Il est proposé de transformer les délimitations de cet unique et large espace constructible « A » en plusieurs îlots, de hauteurs maximales différentes qui ne sont que la traduction du projet de renouvellement urbain tel que défini avec la population.

Il est à noter que les hauteurs figurant aux graphiques n'indiquent qu'une valeur absolue maximale et elles ne seront pas forcément atteintes.

Ces hauteurs maximales proposées à l'échelle des îlots sont celles que pourraient atteindre certains bâtiments, et non l'intégralité des bâtiments d'un îlot.

Le projet cherche à éviter un effet plafond « haussmanien », et proposera donc des hauteurs variées au sein de chaque îlot. Les hauteurs courantes seront par conséquent moins importantes que les hauteurs maximales. Les hauteurs maximales pourront n'être atteintes que ponctuellement, par des bâtiments émergents, visant à donner un signal urbain (en front de Garonne par exemple).

Ces dispositions devraient permettre à la fois d'atteindre l'objectif de densité pour un quartier très proche du centre ville et desservi par le métro, tout en proposant une grande variété de typologies bâties.

Cette proposition amènera des modifications de délimitations et des hauteurs des espaces constructibles « A » de ce secteur Empalot représentés aux documents graphiques du règlement.

### **b – instauration d'un ajustement des règles d'implantations sur voies**

Ce projet de renouvellement urbain amène des formes urbaines variées qui ne sont pas en accord avec les règles d'implantations définies au règlement de la zone UB2.

En effet, la règle des articles 10 « (hauteur maximale des constructions », impose aux futures constructions devant se situer à l'alignement de la voie, une hauteur maximale de  $H_v$  inférieure ou égale à  $L$  qui peut empêcher la constitution de certains fronts urbains nécessaires pour atteindre une qualité urbaine escomptée ou la création de transparences et de liaisons douces ne justifiant pas forcément une emprise publique conséquente.

Aussi, l'avancée du projet permet d'ajuster cette règle. Il est donc proposé d'instaurer une nouvelle prescription graphique aux documents graphiques du règlement qui offre la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement ou en retrait, avec une hauteur qui ne sera pas réglementée par la dimension de la voie.



Un nouvel outil sera créé et mentionnera cette disposition aux documents graphiques du règlement du PLU pour des secteurs précis où les règles de hauteur sur voies ne seront pas réglementées.

Aussi, la présente modification propose d'intégrer aux documents graphiques du règlement une nouvelle représentation graphique permettant de ne pas réglementer la hauteur sur voie lorsque le projet urbain le justifie.

La collectivité propose donc d'instituer un 3<sup>ème</sup> type de pointillés (de couleur marron) dans les documents graphiques du règlement qui aura pour légende :

« hauteur sur voie non réglementée (non application des dispositions spécifiques du règlement – pièce 3A ) »,

et ce uniquement dans les espaces constructibles A.

Il est précisé que cette représentation graphique peut s'appliquer par rapport à une rue déterminée, ou à tout ou partie d'un espace constructible A lorsqu'il en fait le contour.

### **3. La création d'Espaces de Pleine Terre**

Au-delà du traitement particulier concernant les Espaces Boisés Classés, le projet s'intéresse également à l'ensemble des espaces verts du quartier.

Le projet propose en effet de créer un Espace de Pleine Terre : la Grande Prairie.

Par « espace de pleine terre », le Règlement d'urbanisme entend la « partie de l'unité foncière, libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée et plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

Un tel zonage permettra donc de valoriser et de préserver cet espace vert prévu au projet. Sa superficie sera de 9 840m<sup>2</sup>.

Cette proposition sera traduite aux documents graphiques du règlement.

### **4. L'introduction de nouveaux périmètres de servitudes au titre du L123-2-c pour traduire les projets de voies et ouvrages publics**

L'article L123-2-c du code de l'urbanisme permet d'instaurer une servitude indiquant les localisations prévues et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier des terrains concernés.

La première phase du projet prévoit de démarrer la recomposition de la voirie par les tronçons suivants et permet, dès à présent, d'instaurer cette servitude au PLU :

- la nouvelle voie Est – Ouest amorcée,
- le prolongement de la rue Daste au Nord,
- le prolongement de la rue de Toulon,
- la desserte de l'extension des plots de Daste.

Cette proposition sera traduite aux documents graphiques du règlement et la liste des servitudes L123-2c sera réactualisée en conséquence.

Suite au rapport avis et conclusions du Commissaire Enquêteur, le dossier est approuvé tel que présenté à l'enquête publique.





# Plan Local d'Urbanisme



Toulouse

## Révision Simplifiée

### QUARTIER EMPALOT




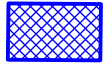



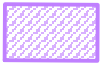
Grand Projet de Ville : projet de renouvellement urbain du quartier  
- Nouvelle traduction réglementaire du projet urbain -

### 3 – LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES


### 3B4 - Les graphiques du règlement - cahier

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

PLU du GRAND TOULOUSE - Commune de TOULOUSE  
Légende des Documents Graphiques du Règlement (pièce 3b4)

-  Limite de zonage
-  Prescriptions particulières d'architecture et d'urbanisme (cf. pièce 3A)
-  **5 ans / MOD4** Périimètre de constructibilité limitée (art. L123.2.a du *Code de l'Urbanisme*)  
**Durée / Procédure** : Durée de validité à compter de la date d'approbation de la procédure mentionnée
-  Servitude - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (art. L123.2.c du *Code de l'Urbanisme*)
-  **780** Emplacement Réservé (ER) - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Zone de recul liée à l'amendement Dupont (art. L 111.1.4 du *Code de l'Urbanisme*)
-  Zone de recul par rapport aux infrastructures routières (art. 6 des *Dispositions communes du règlement* cf. pièce 3a)


Espaces constructibles

- A**
- |                  |
|------------------|
| <b>142 / R+6</b> |
| <b>0.8 / 720</b> |
| <b>70 / 15</b>   |
- Hauteur / Nombre de niveaux  
Cos / SHON  
Emprise au sol / % Espaces verts
-  Hauteur sur voie non réglementée (non application de l'article 10 des dispositions communes du règlement)  
Nota : cette règle ne s'applique qu'aux espaces constructibles A

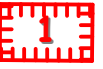
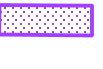
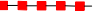





- Hauteur\* / Nb de niveaux :
- noir sur blanc** : valeur absolue
  - blanc sur bleu** : valeur sur limite de l'espace constructible
- Si valeur <100, **hauteur** (en mètres, par rapport **au terrain naturel**)  
Si valeur >100, **hauteur NGF** (en mètres, par rapport **au niveau de la mer**)  
NB : Le nombre de valeurs écrites peut varier de 1 à 6
- 142** Altitude NGF du terrain naturel (en mètres, par rapport au niveau de la mer)

- B**
- |                  |
|------------------|
| <b>142 / R+6</b> |
| <b>0.8 / 720</b> |
- Hauteur / Nombre de niveaux  
Cos / SHON

Espaces accompagnant le bâti

-  Espace aménagé
-  Espace libre
-  Espace de pleine terre

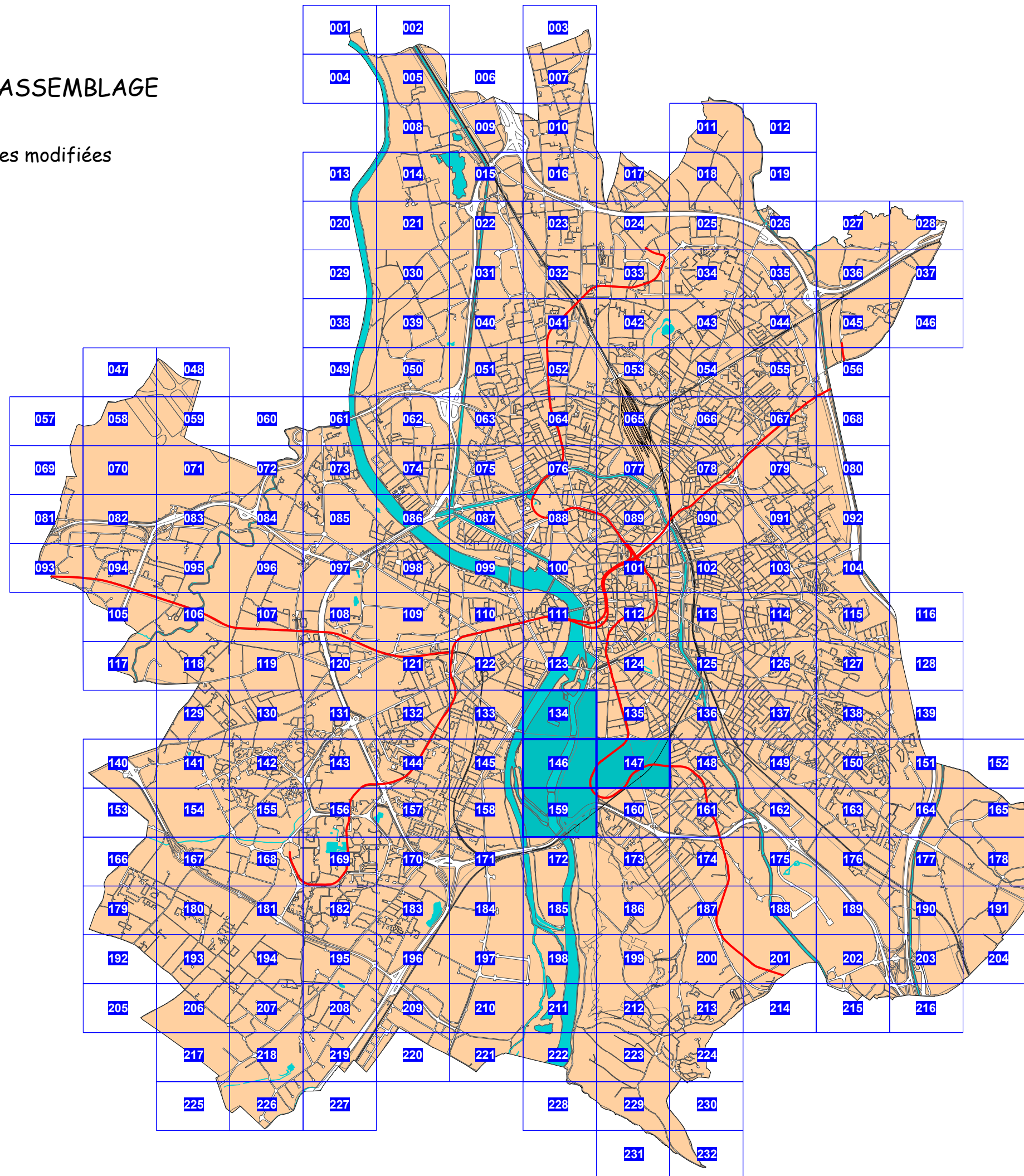
Autres informations

-  COS applicable au secteur délimité
-  Hauteur minimale sous plafond en Rez-de-Chaussée (3.20 m)
-  Implantation obligatoire du bâti
-  Implantation possible du bâti
-  Bâtiment à conserver
-  Façade ou élément architectural à conserver
-  Zoom sur documents graphiques du règlement (cf. pièce 3a)
-  Espace d'application des dispositions liées au métro (art. 2 des *Dispositions communes du règlement* cf. pièce 3a)



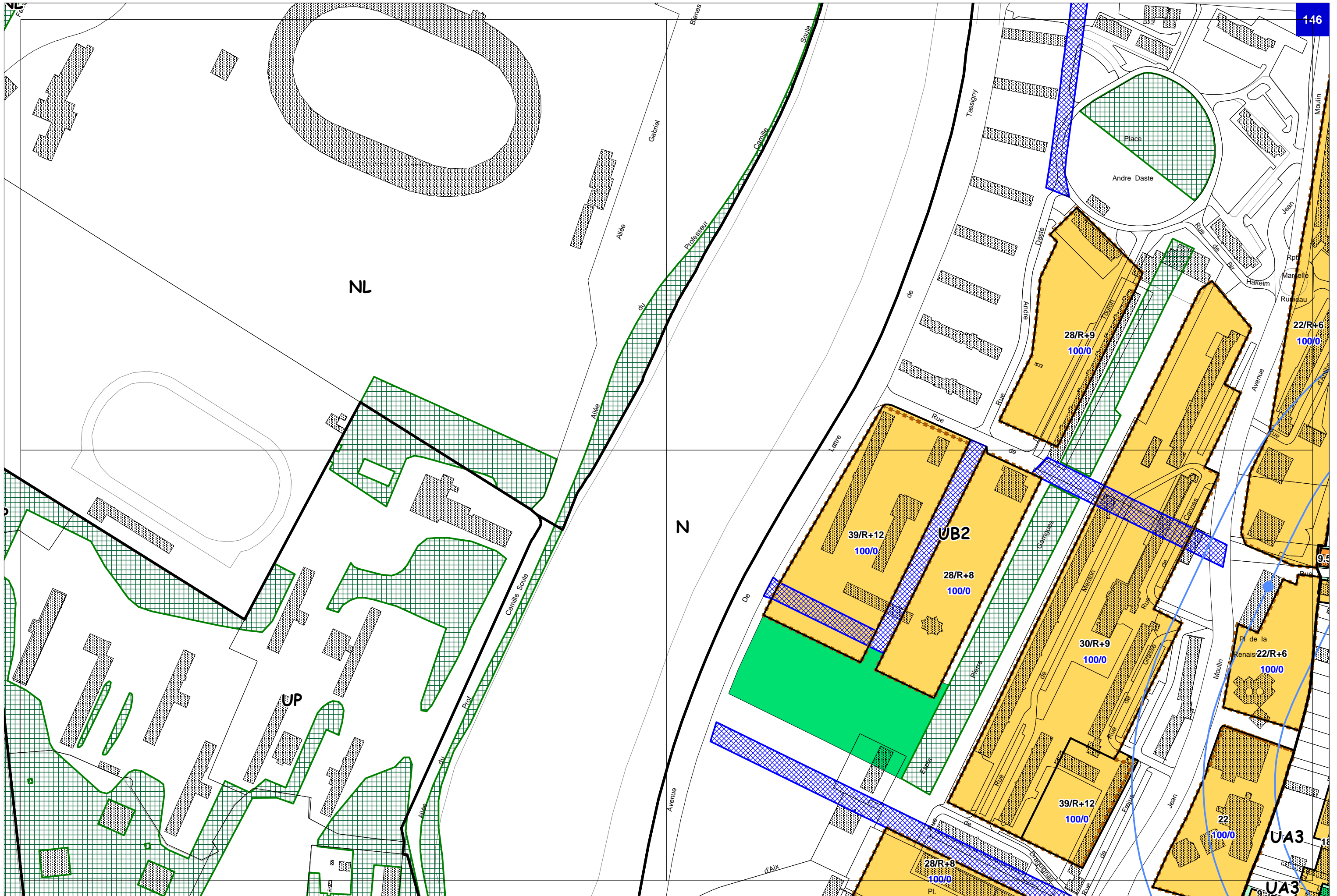
# TABLEAU D'ASSEMBLAGE

**45** Planches modifiées

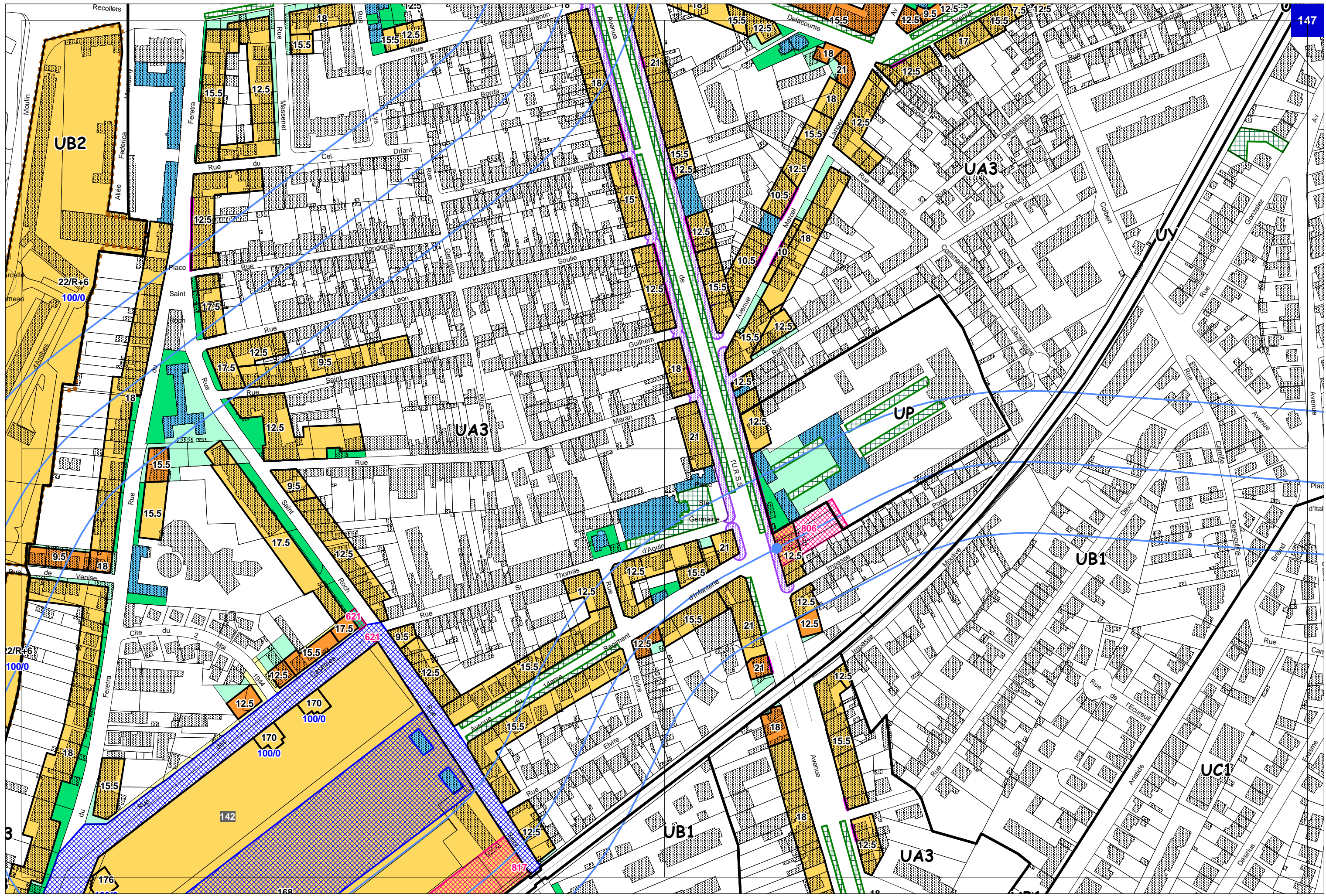




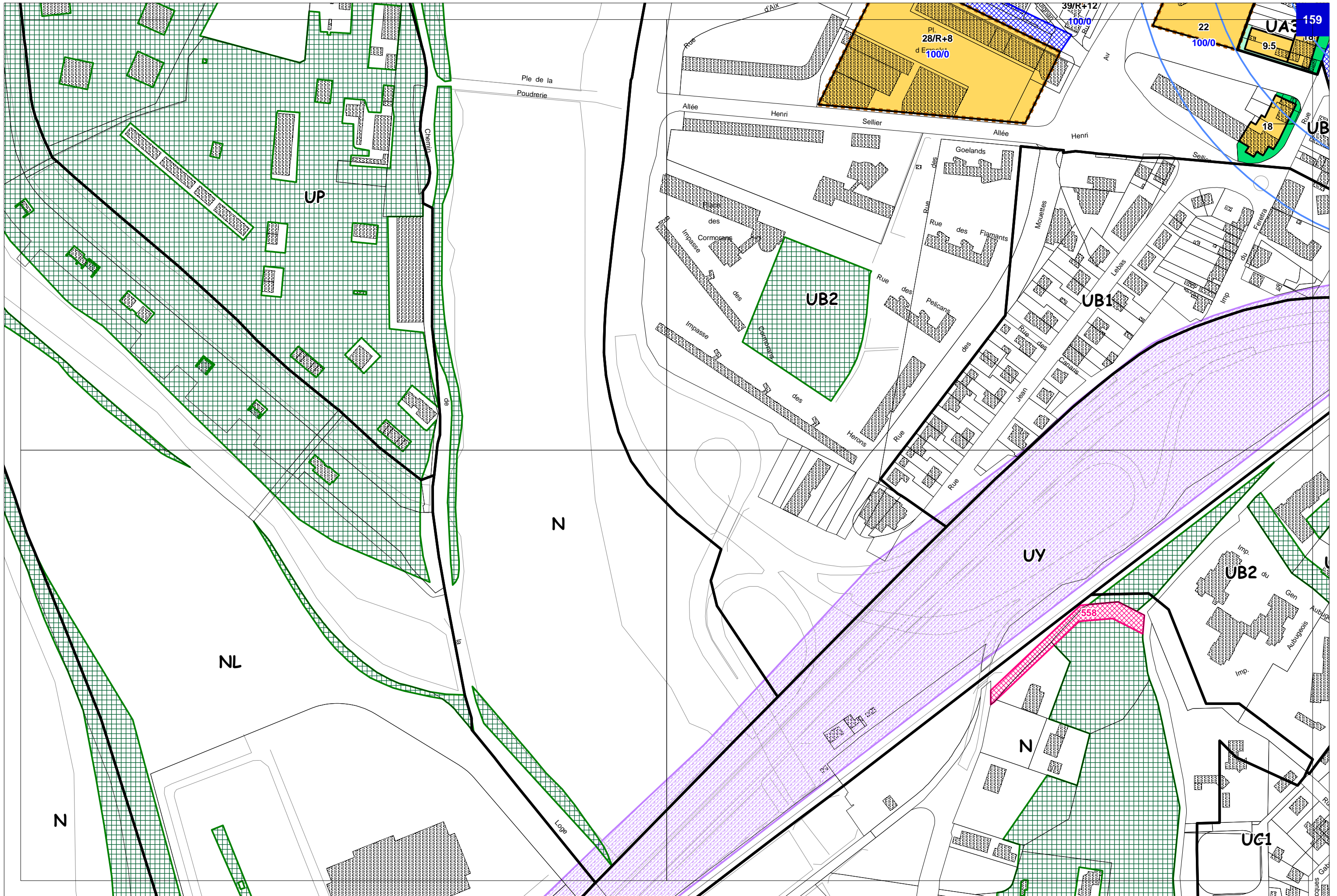


















Direction du Développement  
Urbain et Durable



# Plan Local d'Urbanisme

## Révision Simplifiée

### QUARTIER EMPALOT

Grand Projet de Ville :

projet de renouvellement urbain du quartier

- Nouvelle traduction réglementaire du projet urbain -

### 3 – LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

## 3C - La liste des Emplacements Réservés (ER) et des servitudes L.123-2c

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

MAIRIE DE



TOULOUSE

[www.toulouse.fr](http://www.toulouse.fr)

le grand toulouse  
6, rue René Leduc B.P. 35821  
31505 Toulouse Cedex 5  
[www.grandtoulouse.fr](http://www.grandtoulouse.fr)

le grand  
TOULOUSE  
COMMUNAUTÉ URBAINE





|   |           |
|---|-----------|
| <b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES PAR CATEGORIES (E.R.).....</b>         | <b>2</b>  |
| <i>VOIES DE COMMUNICATIONS - Voirie routière.....</i>                     | <i>3</i>  |
| <i>VOIES DE COMMUNICATIONS - Pistes cyclables et Chemins piétons.....</i> | <i>6</i>  |
| <i>VOIES DE COMMUNICATIONS - Transport en Commun en Site Propre.....</i>  | <i>7</i>  |
| <i>OUVRAGES PUBLICS - Education Formation Sport.....</i>                  | <i>8</i>  |
| <i>OUVRAGES PUBLICS – Equipements sociaux et culturels.....</i>           | <i>9</i>  |
| <i>INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL .....</i>                              | <i>9</i>  |
| <i>ESPACES VERTS.....</i>   | <i>9</i>  |
| <br>  |           |
| <b>LISTE NUMERIQUE DES EMPLACEMENTS RESERVES (E.R.) .....</b>             | <b>10</b> |
| <br>  |           |
| <b>LISTE DES SERVITUDES L.123-2C .....</b>                                | <b>18</b> |
| ZAC BASSO-CAMBO 3 .....   | 19        |
| ZAC DE BELLEFONTAINE ET GPV* .....  | 20        |
| BORDELONGUE.....  | 21        |
| ZAC BORDEROUGE .....  | 22        |
| ZAC CARTOUCHERIE - BOURRASSOL.....  | 23        |
| CROIX-BENITE.....   | 24        |
| ZAC DESBALS ET GPV* .....   | 25        |
| EMPALOT .....   | 26        |
| CHEMIN DE FENOUILLET .....  | 27        |
| ZAC GABARDIE .....  | 28        |
| ZAC GARONNE .....   | 29        |
| ZAC JEAN-GILLES ET GPV* .....   | 30        |
| MALEPERE.....   | 31        |
| ZAC MARENGO.....  | 32        |
| ZAC MENUISIERS .....  | 33        |
| ZAC MONTAUDRAN.....   | 34        |
| ZAC NIEL .....  | 35        |
| ZAC DES PONTS-JUMEAUX .....   | 36        |
| PRADETTES .....   | 37        |
| RANGUEIL .....  | 38        |
| ZAC SAINT-MARTIN DU TOUCH .....   | 39        |
| LA SALADE.....  | 40        |
| SEPT-DENIERS .....  | 41        |
| ZAC DES TIBAOUS .....   | 42        |
| VAL DE LIMAYRAC .....   | 43        |



---

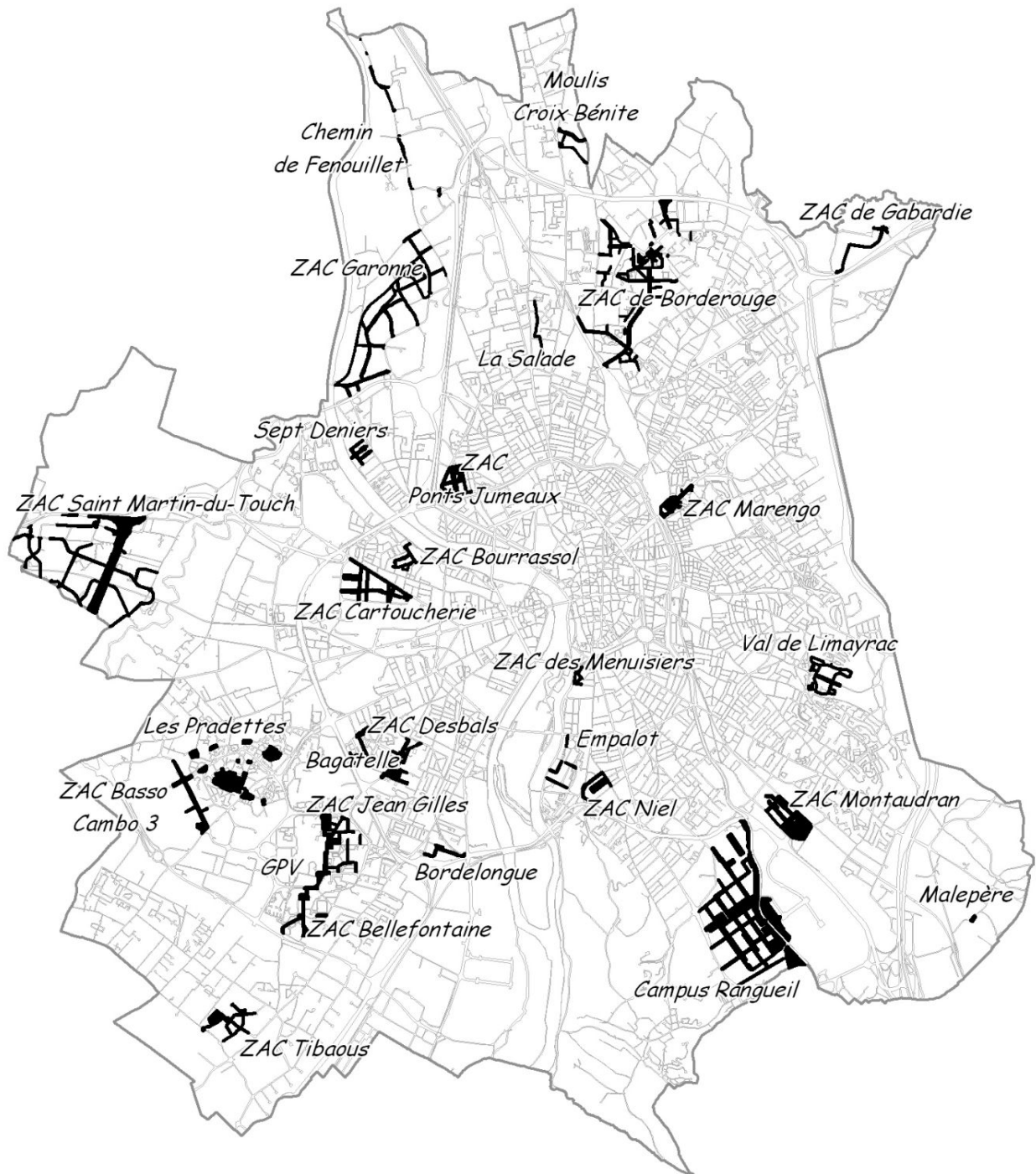
### 3/ LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

**Sommaire**



# Liste des servitudes L.123-2c

TERRAINS(\*) CONCERNES PAR LES PROJETS DE VOIES ET OUVRAGES PUBLICS,  
D'INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL, D'ESPACES VERTS A CREER OU A MODIFIER  
(Art. L. 123-2 et L. 123-3 du Code de l'Urbanisme)



(\*) Les références cadastrales des terrains concernés par les projets ont été recensées à partir des données cadastrales 2009.











Toulouse

# Plan Local d'Urbanisme

Révision Simplifiée

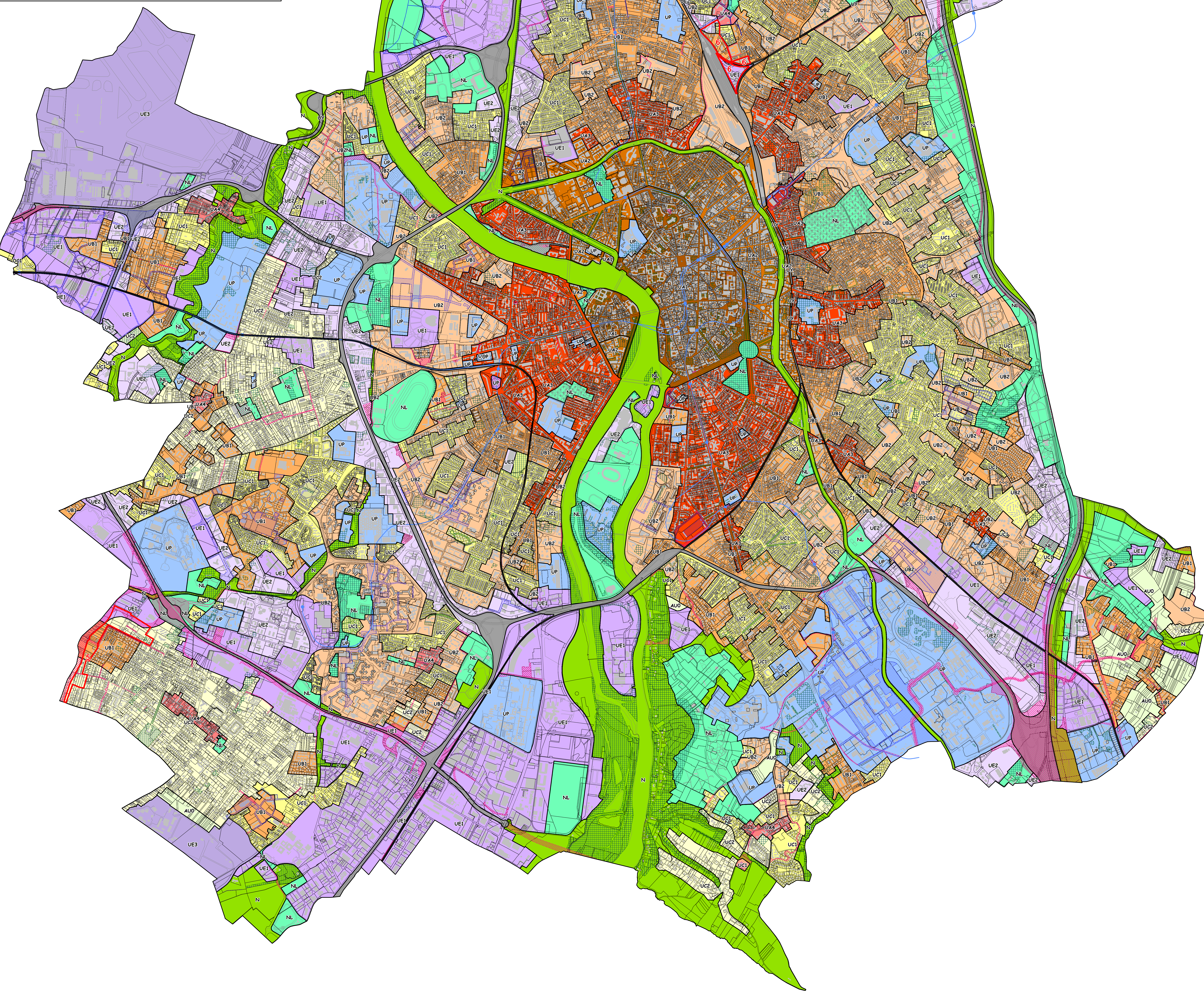
**QUARTIER EMPALOT**  
 Grand Projet de Ville :  
 projet de renouvellement urbain du quartier  
 - Nouvelle traduction réglementaire du projet urbain -

3 - LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

**3B1 - Le plan de zonage**

D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

MAIRIE DE TOULOUSE



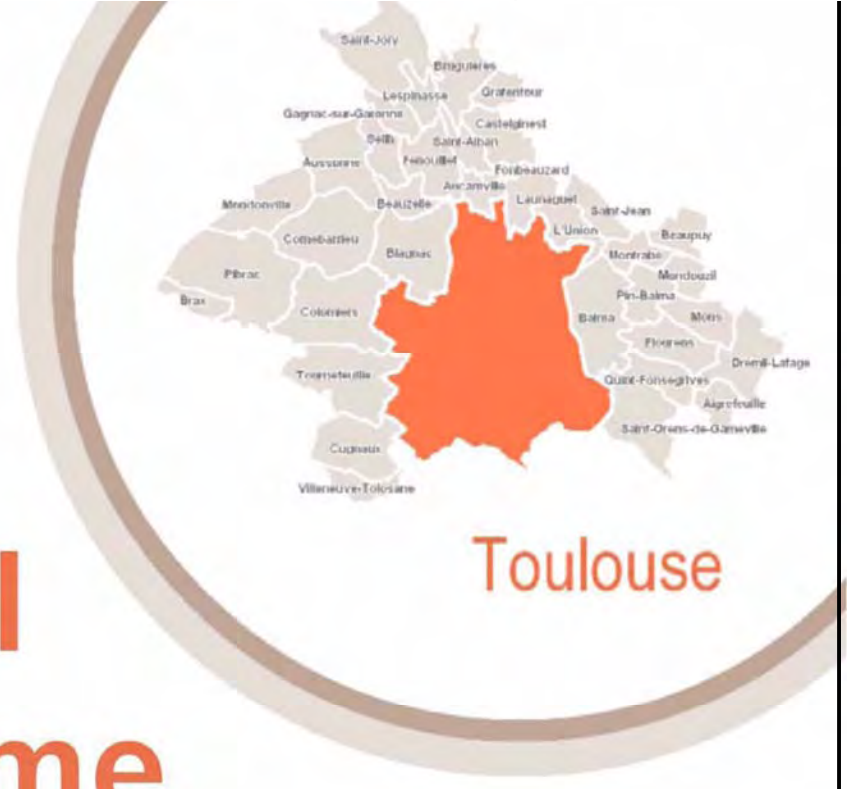
**LEGENDE**

|     |     |     |     |  |                            |  |
|-----|-----|-----|-----|--|----------------------------|--|
| UA1 | UB1 | UE1 | UY  | Emplacement Réservé (ER)   | Tracé et stations de METRO | Périmètre de constructibilité limitée (application de l'art. L123-2a du code de l'urbanisme) |
| UA2 | UB2 | UE2 | AUO | Servitude - voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts (art. L123.2.c du Code de l'Urbanisme) |                            | SHON constructible - Habitation 20 m <sup>2</sup> , Activité 100 m <sup>2</sup>              |
| UA3 | UC1 | UE3 | N   | Espace Boisé Classé (EBC)  |                            |  |
| UA4 | UC2 | UP  | NL  |  |                            |  |

0 500 m  
 Echelle originale : 1/15 000<sup>e</sup>

| N° | Nom                                     | Limite de validité        |
|----|---|---------------------------|
| 5  | Secteur Guilhaume - VCSM                |                           |
| 6  | Pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange | Se référer à la pièce 3b4 |





Toulouse

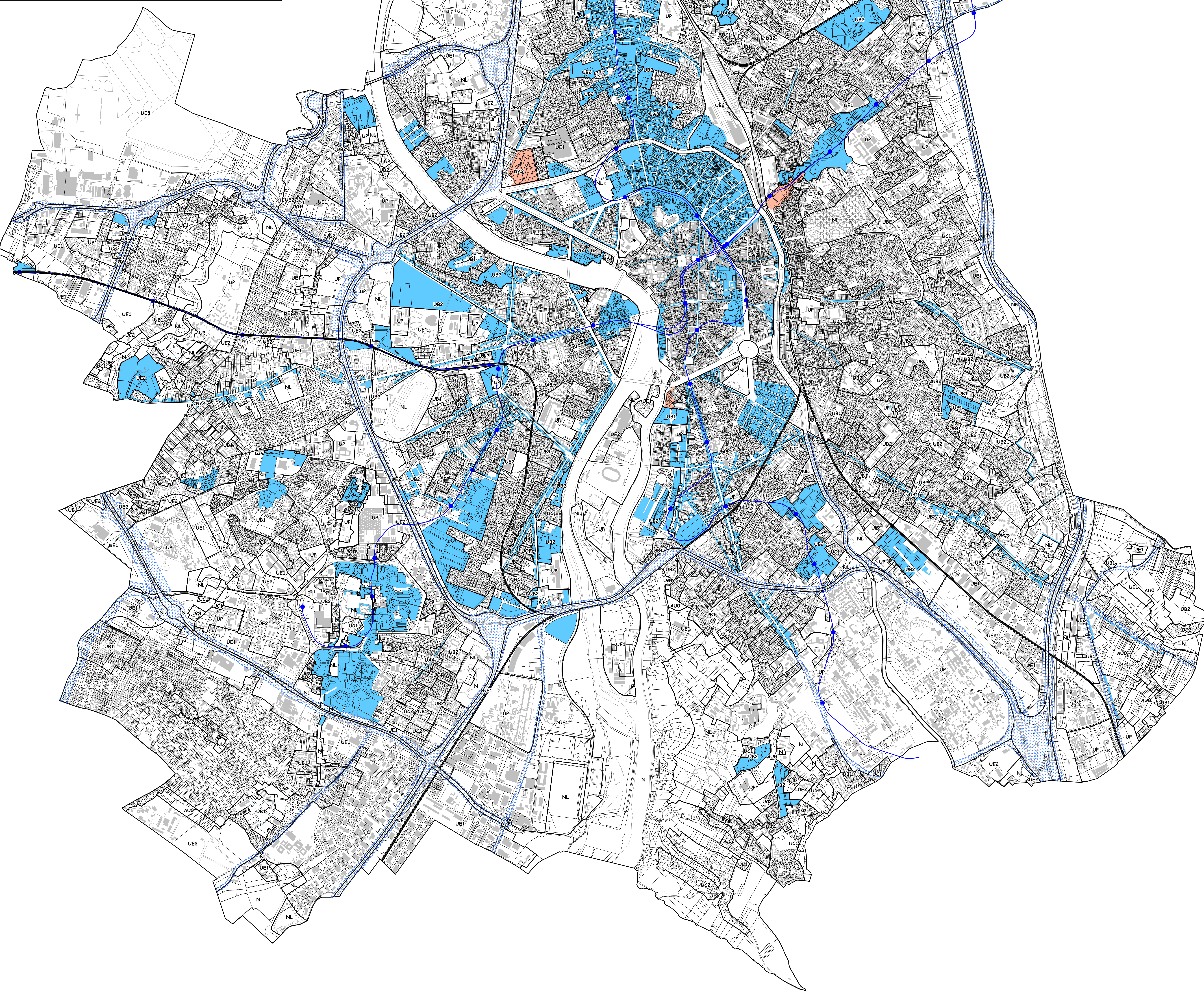
# Plan Local d'Urbanisme

Révision Simplifiée

**QUARTIER EMPALOT**  
Grand Projet de Ville :  
projet de renouvellement urbain du quartier  
- Nouvelle traduction réglementaire du projet urbain -

3 - LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES  
**3B3 - Les documents graphiques du  
règlement - plan d'ensemble**  
D.C.C. - Approbation - 29/09/2011

MAIRIE DE TOULOUSE



LEGENDE

- Zones concernées par les documents graphiques du règlement (cf pièce 3b4)
- Zones concernées par les zoom sur les documents graphiques du règlement (cf pièce 3b1)
- Zone de recul par rapport aux infrastructures routières
- Zone de recul en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme (Amendement Dupont)
- Tracé du métro et stations

0 500 m  
Echelle originale : 1/15 000<sup>e</sup>