

Direction de la Planification et de l'Urbanisme
Service de la Réglementation Urbaine



Toulouse

Plan Local d'Urbanisme

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

- 1^{er} Mise à jour : arrêté du 04/11/2013
- 2^e Mise à jour : arrêté du 26/01/2015
- 1^{er} Mise en compatibilité : arrêté du 13/10/2015
- 3^e Mise à jour : arrêté du 04/12/2015
- 2^e Mise en compatibilité : arrêté du 04/01/2016
- 4^e Mise à jour : arrêté du 15/03/2016
- 3^e Mise en compatibilité : arrêté du 29/07/2016

1^{ère} MODIFICATION du PLU approuvée par Délibération du 10/11/2016

1 - Rapport de Présentation

1D - Explication des choix retenus ...

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

toulouse
métropole

Sommaire

Sommaire	3
Introduction	7
Les objectifs de la modification	7
1. Les Grands Principes	9
1.1 Modération de la densité et cadre de vie	9
Les évolutions de zonage et de règlement liées à la modération de la densité et la préservation des coeurs d'îlots	11
Une meilleure prise en compte de l'intégration architecturale et paysagère des projets de construction	17
La préservation de l'identité des quartiers: Lancement d'une démarche expérimentale de protection patrimoniale dans trois centralités visant à valoriser leur cadre de vie	18
Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine végétal et bâti	19
La poursuite de la démarche expérimentale sur le quartier de Guilheméry: préservation du patrimoine végétal et bâti	20
1.2 Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale	27
Un renforcement de l'accession à la propriété : sociale et à prix maîtrisé	27
Une meilleure cohérence avec la réalité des territoires et une plus grande lisibilité des seuils de servitude sociale	28
L'intégration des nouveaux enjeux des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)	31
Modification de la cartographie des "Territoires PLH"	32
1.3 Le renforcement des normes de stationnement	33
Prise en compte des évolutions législatives	33
Evolutions des normes relatives au stationnement des véhicules motorisés	34
Evolutions des normes relatives au stationnement vélos	35
2. Les Projets d'Aménagement et de Renouvellement Urbain	37
Secteur 1	38
Les Amidonniers	38
Secteur 2	39
OAP Cartoucherie	39
OAP Oasis	41
OAP Impasse des Arènes	43
OAP Pierre Montané	45
Clinique Pasteur	48
Hôpital Joseph Ducuing	49
Grande Prairie de l'Oncopole	50
Secteur 3	53
ZAC Garonne	53
OAP Moulis – Croix-Bénite	53
OAP Izards – Trois-Cocus	54
ZAC Borderouge	57
OAP Job – Coeur de Quartier	61
OAP Grand Selve	61
Périmètre d'étude, Avenue de Fronton	62

<i>Secteur 4.....</i>	<i>64</i>
OAP Plana	64
OAP Lapujade.....	64
<i>Secteur 5.....</i>	<i>65</i>
ZAC Niel	65
OAP Campus Ranguel.....	65
ZAC Montaudran	66
OAP Chemin des Carmes.....	68
Hôpital Larrey.....	70
<i>Secteur 6.....</i>	<i>71</i>
Purpan.....	71
ZAC Reynerie.....	72
OAP Bordeblanche.....	73
OAP Saint-Martin Rives du Touch.....	74
OAP Guilhermy.....	77
OAP Ramassiers.....	79
<i>2.7 Toulouse.....</i>	<i>83</i>
Projet Grand Parc Garonne	83
Toulouse EuroSudOuest.....	93
Amélioration de la Ligne A.....	99
3. Les Dispositions Règlementaires	101
3.1. Le règlement écrit (pièce 4A).....	101
Eléments communs impactant plusieurs chapitres du règlement	101
Les évolutions des "Dispositions générales" (Chapitre I).....	101
Les évolutions des "Modalités d'articulation entre certains documents du PLU" (Chapitre II).....	101
Les évolutions des "Dispositions communes" (Chapitre III)	103
Les évolutions des "Dispositions spécifiques" (Chapitre IV)	105
Les évolutions des "Annexes du règlement".....	106
3.2. Document Graphique du Règlement (DGR).....	107
<i>Secteur 1.....</i>	<i>107</i>
Zonage.....	107
Le commerce	107
EBC/EVP	107
Les EBP.....	108
ER/SEP.....	108
<i>Secteur 2.....</i>	<i>109</i>
Zonage.....	109
Le commerce	110
EBC/EVP	111
Les EBP.....	111
ER/SEP.....	111
<i>Secteur 3.....</i>	<i>112</i>
Zonage.....	112
Le commerce	113
ER/SEP.....	118

<i>Secteur 4</i>	<i>120</i>
Zonage	120
Le commerce.....	121
EBC/EVP	121
ER/SEP	143
<i>Secteur 5</i>	<i>144</i>
Zonage	144
Le commerce.....	146
EBC/EVP	146
ER/SEP	153
<i>Secteur 6</i>	<i>154</i>
Les EBP	155
<i>Toulouse</i>	<i>160</i>
Zonage	160
4. Les annexes du PLU	161
Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	161
Annexes sanitaires.....	161
Graphiques d'information.....	162
Autres annexes.....	162
5. Les erreurs matérielles	165
<i>Secteur 4</i>	<i>165</i>
ER/SEP	165
<i>Secteur 5</i>	<i>165</i>
Les EBP	165
<i>Secteur 6</i>	<i>165</i>
<i>Toulouse</i>	<i>165</i>

Introduction

Les objectifs de la modification

PREAMBULE

Dans le cadre de la présente procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, il est apparu que quatre grands thèmes touchant les documents d'urbanisme pouvaient faire l'objet d'une évolution réglementaire compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- la modération de la densité et cadre de vie,
- le logement social,
- le stationnement,
- les projets urbains.

En sus des quatre grandes thématiques abordées, cette procédure de modification permet de procéder à :

- l'évolution des documents réglementaires pour prendre en compte les évolutions législatives nouvelles (loi Duflot, loi ALUR, loi du 20 décembre 2014...),
- la clarification du règlement d'urbanisme afin d'en faciliter l'usage au travers des autorisations d'urbanisme.

Ainsi, l'arrêté communautaire du 16 Avril 2015 lançant la procédure de modification (et définissant les modalités de la concertation), puis modifié le 3 mars 2016, traduit les quatre grands objectifs précédemment cités comme suit :

- Prendre en compte les évolutions législatives de la loi ALUR et Duflot (25% de logements locatifs sociaux en 2025, suppression des règlements de lotissement, prise en compte des normes de stationnement pour le vélo...) et celles liées à la loi du 20 Décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives et à son décret d'application,
- Procéder à des évolutions de zonage et créer deux nouveaux secteurs UL11 et UM8 dont les dispositions réglementaires visent à améliorer le cadre de vie des habitants,
- Procéder à une évolution des règles de stationnement à destination d'habitation,
- Modifier l'annexe du règlement ainsi que les documents graphiques relatifs à la diversité sociale de l'habitat,
- Poursuivre la démarche de protection du patrimoine bâti et naturel, et particulièrement dans le secteur de Guilheméry ainsi que dans les centralités de Lalande, Pouvoirville et Pont des Demoiselles,
- Procéder à des ajustements réglementaires mineurs permettant une clarification de la lecture de la règle d'urbanisme,
- Créer, modifier, supprimer des emplacements réservés et des servitudes pour équipements (au titre du L.151-41 du Code de l'Urbanisme),
- Intégrer l'avancement des réflexions et études menées sur les projets urbains tels que ceux localisés clinique Pasteur, hôpital Joseph Ducuing, CHU..., et certaines OAP telles qu'Oasis, Bordeblanche, Izards-Trois-Cocus, Impasse des Arènes, Montaudran, Saint-Martin Rives du Touch...
- Créer trois OAP nouvelles : Ramassiers, Cartoucherie et Chemin des Carmes ;
- Ouvrir partiellement la zone AU0 dite du "chemin des Carmes" dans le secteur de Malepère ;
- Ouvrir quelques zones économiques à de la mixité fonctionnelle (rue Jean Rodier, chemin de la Butte/Impasse Vénasque, boulevard Eisenhower...) ;
- Intégrer un nouveau zonage NG pour permettre la création de deux secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL), afin de mettre en œuvre la réalisation de constructions sur l'île du Ramier issues du projet Grand Parc Garonne,
- Corriger les erreurs matérielles,
- Mettre à jour les annexes et les servitudes du Plan Local d'Urbanisme.

Les objectifs de la modification

La présente notice explicative reprend l'architecture de la pièce 1D2 du document d'urbanisme (rapport de présentation). Elle comporte un chapitre explicitant les grands principes qui ont nécessité l'engagement de cette procédure de modification, puis se scinde, par mesure de clarté de lecture, en :

- un chapitre présentant l'évolution des projets d'aménagement et justifiant des évolutions réglementaires qui en découlent,
- un chapitre présentant et justifiant les évolutions des pièces réglementaires du PLU (zonage, emplacements réservés et servitudes, outils protection du patrimoine bâti et naturel...) par secteurs,
- un chapitre justifiant les évolutions des annexes et la prise en compte des évolutions liées aux servitudes du PLU,
- un chapitre justifiant la correction des erreurs matérielles.

La présente procédure de modification a conduit également à la mise à jour de l'évaluation environnementale du PLU. Toutes les modifications apportées aux différentes pièces réglementaires du PLU ont été passées en revue afin d'identifier celles susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement et le paysage toulousain. Ces incidences, positives ou négatives, lorsqu'elles existent ont été évaluées ou décrites dans :

- la présente notice, au fil des pages, pour les modifications relatives aux normes de stationnement, à la modération de la densité et à la protection du bâti,
- la pièce 1C du rapport de présentation, dénommée « analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement », mise à jour selon les modifications ou création d'OAP, selon les évolutions des documents graphiques du règlement (zonage N et sous-secteurs, recensement de nouveaux espaces végétalisés ou éléments bâtis protégés, etc.) et mise à jour des incidences potentielles du PLU modifié sur les sites Natura 2000.

Suite à la publication de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à son décret d'application publié le 28 Décembre 2015, les pièces faisant l'objet d'une évolution dans le cadre de la présente procédure de modification ont été recodifiées.

Parallèlement à la conduite de la présente modification, la collectivité a souhaité engager une réflexion visant à définir un projet urbain ambitieux pour la commune de Toulouse dans le cadre d'études urbaines en cours sur l'ensemble du territoire toulousain (étude sur les espaces publics, études de développement urbain sur les secteurs 2 à 6).

L'objectif de ces études étant de rééquilibrer, notamment, la production de logements sur la ville, elles viendront alimenter le projet de PLUI-H en cours d'élaboration tout comme les études conduites dans le cadre du projet urbain lié à Toulouse Aérospace Express (TAE).

1. Les Grands Principes

1.1 Modération de la densité et cadre de vie

En amont du lancement de la procédure de modification, un travail fin, effectué sur tout le territoire communal, a permis d'identifier des secteurs "en tension" au regard de la cohérence urbanisme-transport-équipement.

En effet, certains quartiers ont connu et connaissent encore un développement intense de la construction de logements qui ne s'est pas accompagné, dans le même temps et sur le même rythme, de la construction de l'ensemble des équipements publics nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle. Ainsi, en particulier sur le secteur 3 de la démocratie locale, cette problématique a généré des crispations venant perturber la vie dans les quartiers.

Cette procédure de modification a donc pour ambition de rééquilibrer l'effort de construction sur l'ensemble du territoire communal.

Pour ce faire, le principe de modération de la densité tient compte de l'inadéquation entre l'offre d'équipements, en particulier scolaires, et les dynamiques démographiques à l'œuvre sur le territoire toulousain. A partir de ce constat, et en le confrontant avec les orientations prises par les législations nationales en matière d'urbanisme et d'aménagement (à savoir faire de la cohérence urbanisme-transport un des axes majeurs du développement des centres urbains), la municipalité a fait le choix d'accompagner le développement en proposant plus de maîtrise. L'objectif est de prendre le temps de la réflexion pour comprendre les besoins sur le territoire en matière d'équipements et proposer des échéances de développement à plus ou moins long terme selon la capacité de la collectivité à financer et produire ces équipements.

C'est pourquoi en matière scolaire, dans un premier temps, une nouvelle politique de « bassins » a été mise en place regroupant deux, trois, voire quatre groupes scolaires permettant ainsi de faire face à la pression démographique de certains quartiers alors que d'autres le sont moins (ont été mis en place 28 bassins scolaires sur l'ensemble de la ville depuis la rentrée 2015).

Afin de ne pas interrompre les dynamiques démographiques et de proposer une gestion raisonnée de celles-ci, a été établi un diagnostic relevant les déficits et les atouts du territoire en matière d'équipements scolaires.

Portée par le dynamisme d'accueil de l'agglomération toulousaine et la tendance conjoncturelle des familles avec jeunes enfants à demeurer en cœur de celle-ci (nouvelle dynamique de report des effectifs de maternelle en élémentaire), l'évolution des effectifs a engendré 200 ouvertures de classes en 4 ans sur la ville de Toulouse (soit 15 % sur les 1318 classes existantes). Alors que ces ouvertures étaient plus concentrées dans les maternelles, cette pression est également constatée depuis 2012 dans les écoles élémentaires. Près de 65 % de ces ouvertures se situent sur les secteurs Nord et Ouest de la commune (secteurs 3 et 6 de Démocratie Locale) pour lesquels l'équilibre s'en trouve fragilisé.

En effet, le **secteur 3** a vu ses effectifs scolaires croître de manière significative, notamment suite à la réalisation d'opérations d'aménagement dans les secteurs des Ponts Jumeaux, Moulis – Croix Bénite et Borderouge. Cette évolution a pu être contenue grâce à l'ouverture de nouvelles classes (40 ouvertures sur le secteur 3.3 en huit ans) et la création de nouveaux établissements scolaires (Pont Jumeaux, Olympe de Gouges, Borderouge, Jean Zay). Cependant, la composition actuelle des classes d'âge ainsi que la perte mécanique de place d'accueil due au basculement en Réseau d'Education Prioritaire (REP) de nombreux établissements, ont nécessité la mise en place de structures modulaires (Alphand, Niboul, Olympe de Gouges, Lalande, Borderouge, Renan, Jean Zay) et laissent entrevoir dans les projections une tension accrue sur certaines zones. L'évolution d'une nouvelle offre scolaire s'avère donc incontournable sur le secteur, secteur pour lequel de nouveaux projets structurants sont d'ores et déjà envisagés (à titre d'exemple, extensions sur Borderouge, Jean Zay, Alphand et création de nouveaux établissements sur Niboul, Grand Selve, Jean Zay, Alphand). Afin d'accompagner cette politique scolaire, la modification du PLU propose de modérer la densité sur ces secteurs *via* notamment l'application des nouveaux sous-secteurs UM8 et UL11.

La très forte croissance qu'a connu le **secteur 6** (quartiers 6.1, 6.2 et 6.4) a conduit à de nombreuses ouvertures de classes ainsi qu'à la mise en place de dispositifs d'accueils provisoires sur les secteurs de Saint-Martin du Touch, Bordeblanche et Guilhermy, dans l'attente de la réalisation d'équipements scolaires définitifs.

De ce fait, sur le secteur Saint-Martin du Touch, et bien que le principe de création d'un nouveau groupe scolaire définitif en 2019 soit inscrit dans l'OAP, la présente procédure de modification entend modérer l'intensité afin, notamment, d'éviter tout danger de saturation des équipements (infrastructures scolaires et viaires). A l'instar de ce dernier, le secteur Guilhermy fait également l'objet de mesures réglementaires en faveur de la modération de la densité.

Sur le quartier 6.2, alors que l'évolution des effectifs a été globalement stable depuis 2000, le bassin scolaire de celui-ci fait l'objet à ce jour de tensions suite à l'entrée dans le REP de l'école Lesseps en 2015. Néanmoins, la perte de place d'accueil engendrée sera compensée par le projet de groupe scolaire prévu dans le secteur Bordeblanche pour lequel l'OAP du même nom évolue dans le cadre de la modification afin, notamment, d'ajouter un espace dédié à la réalisation de cet équipement définitif prévu à horizon 2019.

Au regard de l'analyse, le **secteur 4** ne présente pas à ce jour de tension particulière en matière d'équipement scolaire compte tenu de la relative stabilité des effectifs. Néanmoins, à la lecture de la structure par âge, une croissance des effectifs pourrait se confirmer dans les années à venir, croissance pour laquelle les équipements scolaires sauront cependant faire face (capacités d'accueil évolutives de certaines écoles et/ou foncier disponible, à l'image des établissements de La Juncasse ou Jolimont).

Comme le secteur 4, le **secteur 5** de Démocratie Locale ne fait pas partie à proprement parler des zones en forte tension de la ville de Toulouse en matière d'équipements scolaires (adaptation chaque année par régulation de la population scolaire entre équipements, capacités d'accueil évolutives). En effet, après une longue période de stagnation voire de baisse des effectifs, aujourd'hui terminée, la partie Sud-Est de Toulouse va connaître des évolutions positives avec la réalisation des opérations Montaudran Aerospace et Malepère. D'ores et déjà est programmée la réalisation d'une nouvelle école sur Malepère à horizon 2019 pour laquelle la présente procédure opère un changement de zonage.

Si la problématique d'inadéquation entre l'offre d'équipements publics et les dynamiques démographiques revêt une acuité particulière en matière d'équipements scolaires, d'autres types d'équipements publics s'avèrent aujourd'hui de capacité insuffisante pour permettre un développement urbain acceptable.

Ainsi, dans le **secteur 6**, sur le quartier de Lardenne, l'augmentation importante de la constructibilité qui a suivi l'approbation de la révision générale du PLU intervenue en date du 27 juin 2013, pose de sérieuses questions quant à la capacité du réseau viaire, notamment à supporter de nouvelles opérations d'urbanisation (dynamique de renouvellement du tissu urbain). Cette situation amène la collectivité à prévoir l'instauration d'un périmètre de sursis à statuer afin de répondre à la demande de maîtriser l'urbanisation dans un contexte de mutation croissante en attendant qu'un projet urbain cohérent et maîtrisé puisse être traduit dans le cadre du PLUi-H.

Enfin, dans le **secteur 4**, en raison de l'absence de desserte par des transports publics performants (quartiers Bonhoure, Guilheméry et Moscou), et de la suppression par la loi ALUR du droit au maintien des règles de lotissement (nombreux à l'Est de Toulouse), la présente procédure de modification met en place des mesures en faveur de la modération de la densité sur ce secteur afin de se prémunir des tensions qui pourraient apparaître.

L'ensemble de ces évolutions ne remettent en cause ni la cohérence urbanisme-transport, ni les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD, parties communautaire et communale).

Il est à noter que dans un périmètre de 500 m le long de la future ligne de métro TAE (ligne Toulouse Aérospatiale Express), aucune évolution de zonage liée à la modération de la densité n'est appliquée, dans l'attente d'une étude en cours visant à définir un projet urbain de référence autour de cette infrastructure.

En outre, le projet de modération de la densité et du cadre de vie est compatible avec les objectifs préconisés par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Pour mémoire, le PLH affichait un objectif de 18 000 logements pour la période 2010-2015, soit 3 000 logements par an. Pour la période 2014-2019, l'objectif communal pour Toulouse est fixé à 19 500 logements, soit 3 250 logements par an.

Sur la période 2010-2015, 27 049 logements ont été livrés, soit 4 500 logements par an pour un objectif prévisionnel de 3 000 logements par an. Ainsi, les objectifs fixés ci-dessus ont été dépassés avec la réalisation de 9 000 logements supplémentaires sur cette période, soit 1 500 logements supplémentaires par an.

3 507 logements ont été réalisés en 2014 et 3 447 logements en 2015 dépassant ainsi l'objectif de 3 250 logements fixé par la feuille de route communale du PLH modifié.

Cette dynamique de production de logements, qui a conduit la collectivité à largement dépasser les objectifs fixés par le PLH, permet donc d'absorber les effets de la traduction réglementaire de modération de la densité. Elle contribue en outre à atteindre les objectifs du PLH pour la période 2014-2019, à assurer ainsi la compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Compte-tenu des tensions rencontrées dans certains quartiers d'une part et du dépassement des objectifs de production de logements d'autre part, la collectivité souhaite temporiser l'urbanisation, momentanément et de façon localisée avec les dispositions visant à modérer la densité introduites par la présente procédure.

Enfin, un comparatif des principales zones ayant fait l'objet de la modération de la densité dans la présente procédure de modification avec l'évolution des zones économiques est synthétisé ci-après sous forme de tableau :

<i>Zonage /disposition</i>	<i>PLU avant modification</i>		<i>PLU après modification</i>	
Type de zonage				
U mixtes	UL6	308 ha	UL6	96 ha
			UL11	235 ha
	UM1	1037 ha	UM1	900 ha
			UM8	118 ha
	Total	1345 ha	Total	1349 ha
U Economique	2650 ha		2621 ha	

On remarque ainsi que les superficies des zones UM8 et UL11 nouvelles correspondent à une superficie de 353 ha (3% du territoire communal), et concernent 6% des zones déjà ouvertes à l'urbanisation et autorisant de l'habitat (en sont donc exclues les zones agricoles, naturelles, d'équipements, à vocation économique...).

L'ouverture des zones UE à de la mixité correspond à une superficie de 29 ha (0,3% du territoire communal).

Les formes urbaines nouvelles permettent parallèlement de respecter un autre objectif du PADD qui concerne la totalité de la commune, celui de la mise en valeur des espaces naturels et la protection du patrimoine bâti de qualité. L'ouverture de certaines zones économiques à de l'habitat fait également l'objet de projets suivis par la Municipalité, et permettront de rétablir la donne en matière de production de logements. Pour mémoire, ces changements de zonage de « UE » vers des zones urbaines mixtes sont présentés au chapitre 3.2 des dispositions réglementaires.

Sera décliné ci-après l'ensemble de ces évolutions.

A l'aune de cette analyse, la présente procédure permet d'instaurer des dispositions visant à modérer la densité dans les zones dites « tendues », qui se déclinent *via* une amélioration du cadre de vie sous deux prismes : celle du zonage et celle de la préservation du patrimoine naturel et bâti.

Les évolutions de zonage et de règlement liées à la modération de la densité et la préservation des coeurs d'îlots

Les évolutions de zonage concernent la modération de la densité une meilleure prise en compte de la qualité urbaine au travers d'une préservation des coeurs d'îlot. En cela, la création de deux nouveaux zonages UM8 et UL11 permet de conserver des formes urbaines identiques aux zones UM1 et UL4 en front de rue dans une bande de 17 mètres. Au-delà de cette bande de 17 mètres, les règles de prospect et de hauteur proposent une forme urbaine plus respectueuse de l'environnement.

Ces nouvelles zones UM8 et UL11 du PLU impliquent donc de modifier les pièces réglementaires suivantes :

- 4A : Règlement
- 4B1 : Document graphique du règlement, plan de zonage au 1/15 000ème
- 4B2 : Document graphique du règlement, cahier au 1/2 500ème

En l'occurrence, **la nouvelle zone UM8** diverge du zonage UM1 aux articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) et 10 (hauteur des constructions) au-delà de la bande des 17 mètres. Les règles proposées sont donc plus restrictives et imposent des prospects plus importants, ainsi qu'une hauteur limitée à un seul niveau.

Au regard des règles citées ci dessous, ces nouvelles règles s'appliquent aux parcelles dont la façade sur voie est supérieure ou égale à 12m.

1. Les Grands Principes

1.1 Modération de la densité et cadre de vie

Ainsi, au delà de la bande de profondeur de 17m (arrières des parcelles), toute construction doit respecter :

- **les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à 6m**
- et
- **une hauteur maximale hors tout (point du faîtage le plus haut) de 3 m .**

La nouvelle zone UL11 est construite sur ce même principe : elle permet de conserver des règles identiques au zonage UL4 en front de rue mais restreint les possibilités de construire par les prospects (article 7 du règlement) et de hauteur (article 10) au-delà de la bande de 17 mètres.

Au regard des règles citées ci dessous, elles ne s'appliquent qu'aux parcelles dont la façade sur voie est supérieure ou égale à 12m.

Ainsi, au delà de la bande de profondeur de 17m (arrières des parcelles), toute construction doit respecter :

- **les distances minimales d'implantation par rapport aux limites séparatives égales à 6m**
- et
- **une hauteur maximale hors tout (point du faîtage le plus haut) de 3 m .**

En complément de l'introduction de ces deux nouvelles zones, des changements de zonage procéderont d'une modération de la densité au travers d'une réduction des hauteurs. Pour déterminer ces nouvelles hauteurs, celles des îlots environnants ont été prises comme référence.

1./ Hors zone d'influence TCSP :

Hors zone d'influence TCSP, afin de procéder à une modération de la densité et en cohérence avec les nouveaux bassins scolaires mis en place pour pallier une saturation de certains équipements, notamment en secteur 3 de la démocratie locale (Lalande, Borderouge, Croix-Daurade...), et dans le respect des principes du PADD et des objectifs du Programme Local de l'Habitat, des changements de zonage ont été réalisés sur les secteurs de la ville les plus tendus. Ces zones ne faisant pas l'objet d'une cohérence urbanisme/transport puisque n'étant pas ou peu desservies en transports en commun en sites propres, de simples évolutions de zonage sont proposées.

Ces changements de zonage tiennent compte de l'état actuel du tissu existant, et proposent de classer des secteurs à dominante d'habitat individuel qui n'ont pas ou peu muté depuis la révision du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, en date du 27 juin 2013. Ils ne font donc qu'entériner des formes urbaines existantes, dans un contexte où des transports en commun performants ne desservent pas à l'heure actuelle encore ces quartiers.

Concernant le nouveau zonage UL11 :

Les zones UL6 ou UL6c de la commune de Toulouse ont fait l'objet respectivement d'un changement de zonage vers UL11 ou UL11c, à l'exception des secteurs suivants :

- zone située dans le quartier 3.1 de La Salade (p.52 des documents graphiques du règlement) de part et d'autre des franges de l'OAP La Salade, rue Lionel Terray au nord et rue Eugène Labiche au sud;
- zone située dans le quartier 3.1 de Barrière de Paris (p. 51, 63 des documents graphiques du règlement) entre le chemin du Prat Long, l'impasse Suzanne Lenglen et la rue Adrien Legendre ;
- 2 zones situées dans le secteur 3.2 des Sept Deniers (p.62, 73, 74 des documents graphiques du règlement) l'une située entre la rue Jean-Baptiste Lulli, la rue Auguste Lafront, la rue P. Casals se prolongeant en rue Victor Duruy, et la rue Jean Gayral et l'autre étant située entre une partie de la rue du Soleil d'Or, la rue Miramar et la rue Jean Vernières;
- zone située dans le secteur 3.3 de Croix-Bénite (p.3, 7 des documents graphiques du règlement) entre la limite communale d'Aucamville au nord et le chemin de Moulis au sud. Cet îlot faisant l'objet d'un périmètre d'études en lien avec le réaménagement du centre-ville d'Aucamville, un changement de zonage n'est donc pas envisagé sur ce site ;
- zone située dans le secteur 3.3 des Trois Cocus (p.42 des documents graphiques du règlement) rue Ernest Renan ;
- zone située dans le quartier 4.3 – Secteur Côte Pavée – (p. 113, 114, 125, 126 des documents graphiques du règlement) entre l'avenue Raymond Naves et les rues Claude Debussy et du Lac d'Oô;

- 2 zones situées dans le quartier 5.1 de la Grande Plaine (p. 138, 150 des documents graphiques du règlement) : l'une située entre le chemin de la Terrasse, la rue du Puy de Dôme et la rue des Bouches du Rhône ; l'autre étant située entre le chemin de la Terrasse, le chemin de Firmis, la rue de Constantine, la rue Allègre, et la rue Martini ;
- zone située dans le quartier 5.1 de la Terrasse (p.138 des documents graphiques du règlement) entre le chemin de Firmis et la rue du Pic Carlit ;
- zone située dans le quartier 5.2 des Cotes de Pech David (p.173 des documents graphiques du règlement) entre le chemin des Cotes de Pech David, les rues Léon Tolstoï et Lefranc, jusqu'en limite de la rue thomas Edison.

Autres changements de zonage hors zones d'influence ICSP :

Secteur 1 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage.

Secteur 2 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage.

Secteur 3 de la démocratie locale :

Quartier 3.2 – Secteurs Sept Deniers et Ponts Jumeaux – Modification de la zone UM1 en UM8 et de la zone UM1c en UM8c – (p.74, 86 des documents graphiques du règlement) : zones situées entre la rue Jean Vernières, la route de Blagnac, le pont de l'embouchure, la rue des Sports et la rue Jean Gayral. Ce changement de zonage n'affecte pas l'OAP JOB – Sept Deniers dans ses vocations et intensités de dominante.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 – (p.3, 7 des documents graphiques du règlement) : en limite communale d'Aucamville en lieu et place du périmètre d'étude L.151-41 5° dit "Dortis Gaussens" tombé à échéance le 19 décembre 2014 pour prendre en compte les conclusions de l'étude nord. Zone située entre le chemin de Croix-Bénite, le chemin de Moulis et le boulevard Henri Gaussen.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 (p.7, 10 des documents graphiques du règlement) : en lieu et place du périmètre d'étude L.151-41 5° dit "Stocco" tombé à échéance le 19 décembre 2014 pour prendre en compte les conclusions de l'étude nord. Zone située entre l'avenue de Fronton, le chemin de Croix-Bénite jusqu'au chemin de Lapparou, ainsi que les franges nord de la rue Fortuné Gasparotto.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 – (p.10, 16 des documents graphiques du règlement) : en lieu et place du périmètre d'étude L.151-41 5° dit "Alphand" tombé à échéance le 19 décembre 2014 pour prendre en compte les conclusions de l'étude nord. Zone située au niveau de l'impasse Jean Alphand, jusqu'à la rue Sarah Bernhardt et l'avenue de Fronton.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 – (p.10 des documents graphiques du règlement) : le long du chemin de Croix-Bénite jusqu'au niveau de l'impasse Marvingt.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UL6 en UL1 – (p.10, 16 des documents graphiques du règlement) : entre le chemin de Croix-Bénite et la rue sarah Bernhardt jusqu'au rond-point Lili Boulanger.

Quartier 3.2 – Secteur Croix-Bénite – Modification de la zone UM1 en UL1 – (p.16, 17, 23, 24 des documents graphiques du règlement) : toute la zone située entre la zone UL1 au nord, la rocade au sud, la limite communale de Launaguet à l'Est et la route de launaguet à l'ouest.

Quartier 3.3 – Secteur Les Trois Cocus – Modification de la zone UI1 en UM1 – (p.42 des documents graphiques du règlement) : il s'agit de deux parcelles situées au niveau des 120 et 122 chemin de Lanusse

Quartier 3.3 – Secteur Croix-Daurade – Modification de la zone UCQ3c en UL11c – (p.43 des documents graphiques du règlement) : il s'agit des franges du coeur de quartier de Croix-Daurade

Quartier 3.3 – Secteur Croix-Daurade – Modification de la zone UM1 en UL11 – (p.44 des documents graphiques du règlement) : zone située de part et d'autre de la rue André Vasseur

Quartier 3.3 – Secteur Croix-Daurade – Modification de la zone UM1 en UL1 – (p.35, 44 des documents graphiques du règlement) : zone située à l'ouest de la rue Luchet et des voies Edmond Gaujac

1. Les Grands Principes

1.1 Modération de la densité et cadre de vie

Secteur 4 de la démocratie locale :

Quartier 4.2 – Secteur Soupetard – Modification de la zone UI1c en UL1c – (p.91, 92 des documents graphiques du règlement) : Parcelles situées à l'intersection du chemin de Pelleport et de la rue Louis Plana.

Quartier 4.3 – Secteurs Bonhours, Guilheméry, Moscou – Modification de la zone UM1, UM1c et UL6 en UL11 et UL11c – (p.102, 103, 114 des documents graphiques du règlement) : zone longeant l'avenue de la Gloire et le boulevard des Crêtes jusqu'à l'avenue de Castres.

Le périmètre de cette nouvelle zone UL11 répond également à la recommandation n°4.1.1 formulée par la commission d'enquête publique dans le cadre de la révision générale du PLU de Toulouse approuvée par délibération le 27 juin 2013. Après transmission à Toulouse Métropole de l'accord express de l'ensemble des propriétaires concernés, il est proposé dans la cadre de la présente procédure de rattacher l'excroissance de la zone UM1 située entre les rues Labat de Savignac, Injalbert et Marie à la zone UL11 (ancienne zone UL6 basculée en zone UL11 dans le cadre de la présente procédure).

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « Corriger dans le document graphique l'étiquette de la zone qui doit être UL11c (chemin de Sansou) » est prise en compte.

Quartier 4.3 – Rue de l'Ivoire – Modification de la zone UM1 en UL1 – (p.127 des documents graphiques du règlement) : zone située à l'arrière de l'avenue de Castres, à l'intersection de la rue de l'Ivoire avec les rues de l'Isère et des Iles.

Secteur 5 de la démocratie locale :

Quartier 5.1 – Secteur Pont des Demoiselles – Modification de la zone UI1 en UL1 – (p.137 des documents graphiques du règlement) : jardins de maisons individuelles donnant sur l'avenue Jean Rieux, entre la rue du Gers et l'avenue des Cottages.

Secteur 6 de la démocratie locale :

Quartier 6.4 – Secteur Reguelongue – Modification de la zone UL8 en UL2 – (p.180, 193 des documents graphiques du règlement) : il s'agit de l'arrière de parcelles situées de part et d'autre de la rue Réguelongue, sans remise en cause du zonage UL8 qui est conservé en front de rue selon une bande d'une profondeur de 20m environ.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'emprise de la zone UL8 est modifiée pour être réduite à une profondeur d'environ 20m de part et d'autre de la rue Réguelongue.

Quartier 6.4 – Secteur Reguelongue – Modification de la zone UE2 en UL2 et UL4 – (p.181, 194 des documents graphiques du règlement) : parcelles situées sur la partie arrière des terrains de l'entreprise Freescale localisée au long de l'avenue Eisenhower.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Freescale : reporter le projet de changement de zonage au PLUiH après finalisation des études notamment économiques » est prise en compte.

2/ En zone d'influence TCSP :

Sont ici présentés les changements de zonage en zone d'influence de Transports en Commun en Site Propre (comprenant donc les lignes de métro, de tramway et les lignes de bus en site propre) relevant de la cohérence urbanisme/transport et traduisant les préconisations de la carte "un développement maîtrisé en lien avec les transports en commun" (page 45 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, approuvé le 27 juin 2013, dans sa déclinaison communale).

Les changements de zonage proposés permettent donc de conserver une densité et une forme urbaine identiques aux actuelles en front de rue (nb : dans la bande des 17 m) tout en préservant mieux les coeurs d'îlot et affirmant ainsi une identité urbaine plus aérée. Ces changements sont principalement opérés au travers de la nouvelle zone UM8 et de deux secteurs UL11.

Le nouveau zonage UM8 est appliqué aux secteurs suivants :

Secteur 1 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UM8.

Secteur 2 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UM8.

Secteur 3 de la démocratie locale :

Quartier 3.1 – Secteur Les Minimes – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p. 64, 75, 76 des documents graphiques du règlement) : zone située entre la rue du Caillou Gris, la rue de Chaussas, la rue Castéra et les rues de Dunkerque et Bourbaki.

Secteur 4 de la démocratie locale :

Quartier 4.1 – Secteur Jolimont – Modification de la zone UF1 en UM8 - (p. 90 des documents graphiques du règlement) : zone située entre le cimetière de Terre Cabade et le parc de l'Observatoire, de l'avenue de la Colonne et la rue Kepler à la rue de L'Obélisque et l'avenue Camille Flammarion.

Quartier 4.2 – Secteur La Juncasse – Modification des zones UM1 et UM1c en UM8 et UM8c - (p. 67, 79 des documents graphiques du règlement) : zone située à l'arrière du CEAT, entre la rue Dubezy et la rue la rue de Caumont.

Quartier 4.2 – Secteur Louis Plana – Modification de la zone UI1c en UM8 - (p. 79 des documents graphiques du règlement) : de part et d'autre de la rue Louis Plana, de l'avenue Henri Guillaumet à la rue Dinetard.

Secteur 5 de la démocratie locale :

Quartier 5.1 – Secteur Montaudran – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p. 163, 176, 177 des documents graphiques du règlement) : zone située en second rideau de la route de Revel jusqu'en limite de la zone économique de Montaudran, et l'avenue Didier Daurat et le chemin de Payssat.

Quartier 5.2 – Secteur rue du Midi – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p. 136, 147, 148 des documents graphiques du règlement) : zone située de part et d'autre de la rue du Midi, du boulevard de la Marne à l'avenue du Lauragais, et de la voie ferrée jusqu'en limite des ensembles collectifs situés secteur Albert Bedouce.

Quartier 5.2 – Secteur Rangueil – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p. 174 des documents graphiques du règlement) : zone située entre l'avenue de Rangueil et la route de Narbonne, de la rue des Roseaux au chemin de la Pelude.

Secteur 6 de la démocratie locale :

Quartier 6.1 – Secteur Saint-Martin-du-Touch – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p. 94, 95 des documents graphiques du règlement) : au nord de la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch, zone située entre la rue Dominique Clos, le chemin de Tournefeuille jusqu'au niveau de la rue Berthy Albrecht.

Quartier 6.1 – Secteur Guilhermy – Modification de la zone UM1 en UM8 - (p. 166, 179 des documents graphiques du règlement) : zone située entre le chemin de Guilhermy, les impasses Guilhermy et Harchenko, la rue du Tibet et la rue Simone Signoret. Ce changement de zonage n'affecte pas l'OAP Guilhermy dans ses vocations et intensités de dominante.

Le nouveau zonage UL11 est appliqué aux secteurs suivants :

Secteur 1 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UL11.

Secteur 2 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UL11.

Secteur 3 de la démocratie locale :

Quartier 3.3 – Secteurs des Izards et de Borderouge – Modification de UL10 en UL11 - (p. 24, 33 des documents graphiques du règlement) : zone située de part et d'autre de la rue Durand jusqu'au débouché de la rue Edmond Rostand.

1. Les Grands Principes

1.1 Modération de la densité et cadre de vie

Secteur 4 de la démocratie locale :

Quartier 4.2 – Secteur de la Roseraie – Modification de la zone UL6 en UL11 - (p. 55, 67 des documents graphiques du règlement) : zones situées le long de la route d'Agde, aux abords de l'impasse Théodore Lenôtre et de la rue des Pavots.

Secteur 5 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UL11.

Secteur 6 de la démocratie locale : ce secteur ne fait l'objet d'aucune évolution de zonage vers UL11.

Autres changements de zonage en zones d'influence TCSP :

Secteur 3 de la démocratie locale :

Quartier 3.1 – Secteur Trois Cocus – Modification de la zone UI1 en UL10 – (p.42 des documents graphiques du règlement) : zone située de part et d'autre de l'impasse de la Pommeraie jusqu'au chemin Lanusse.

Ce seul secteur fait l'objet d'un changement de zonage de UI1 en UL10 afin de traduire règlementairement la forme urbaine future souhaitable de cet îlot, et se raccrochant à la zone UL10 adjacente.

3/ Incidences sur l'environnement

Le PLU prévoit d'accueillir de nouveaux ménages et de répondre ainsi aux besoins induits par la croissance de population. Afin de préserver les espaces naturels, qui contribuent grandement au cadre de vie des habitants, mais aussi les quelques espaces agricoles restants, et de façon générale afin de limiter la consommation d'espaces en périphérie de la ville, le PLU ancre le projet de développement sur les principes de renouvellement urbain et d'optimisation du tissu urbanisé.

Ce modèle urbain de ville **intense** dans les zones les mieux dotées en équipements (transport en communs performants, équipements de superstructures, ...) répond aux valeurs du développement durable. Les espaces naturels et de respiration qui participent à la qualité du cadre de vie et à la survie des écosystèmes ne sont plus menacés par l'urbanisation : sont ainsi préservés les espaces verts importants selon une distinction fine établie entre espaces boisés classés, secteurs parcs, secteurs paysagers, secteurs jardins et alignements d'arbres.

Or, la présente procédure de modification du PLU prévoit la modération de la densité sur certains quartiers stratégiques, au sein desquels il est souhaité maintenir une identité urbaine peu intense (constructions basses, en harmonie avec les quartiers environnants), des cœurs d'îlots, etc.

Si cette modération répond à des enjeux de préservation de la qualité du cadre de vie, elle suppose une réduction de la part de logements produits au sein du tissu urbanisé. Il en résulterait potentiellement l'impact sur l'environnement suivant :

- une légère augmentation de l'imperméabilisation des sols due à un étalement urbain plus prononcé impliquant une hausse des volumes d'eaux de ruissellement à gérer, et, par conséquent, un accroissement éventuel de la vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation par ruissellement.

Néanmoins, l'accroissement de la ville par extension urbaine restera modéré car celle-ci accueille la population nouvelle essentiellement par renouvellement urbain.

Enfin, cette incidence négative doit être nuancée au regard de la faible part du territoire concernée par l'évolution des règles en faveur de la modération de la densité bâtie. En outre, la modification du PLU s'effectue dans le respect du principe de cohérence « urbanisme – transport » afin de maintenir un niveau de densité élevé en zone d'influence des TCSP.

Enfin, la modération de la densité s'effectue en partie à travers la préservation de cœurs d'îlot. Cette mesure a pour incidence positive de maintenir, au sein des tissus urbains denses :

- des espaces de respiration indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie en zone urbaine
- des zones non imperméabilisées favorables au maintien d'une biodiversité ordinaire en ville
- des zones non imperméabilisées facilitant la régulation des eaux de ruissellement.

Une meilleure prise en compte de l'intégration architecturale et paysagère des projets de construction

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, les dispositions de l'article 11, relatif à l'aspect extérieur des constructions, sont complétées pour permettre une meilleure intégration architecturale et paysagère des projets de construction dans le paysage identitaire toulousain, allant ainsi dans le sens d'une amélioration du cadre de vie.

Modification de l'article 11 des "Dispositions communes" du règlement

Au sein de la pièce 4A – Règlement, l'article 11 des « Dispositions communes » est ainsi modifié :

11.4. - Les couleurs et les matériaux

Cet alinéa déjà existant est reformulé et complété afin :

- d'inciter les porteurs de projets à décrire précisément les matériaux et couleurs utilisés,
- d'éviter l'utilisation de matériaux d'imitation en façade,
- d'améliorer le traitement des enduits et raccords sur les pignons aveugles ou les surfaces de grandes importances.

11.5. - Les toitures

Cet alinéa déjà existant est complété afin d'inciter à un traitement qualitatif des toitures-terrasses, notamment au niveau du système d'étanchéité.

11.8 - Les clôtures

Cet alinéa déjà existant est complété afin d'empêcher la pose de grillage « souple » en clôture sur rue et privilégier les clôtures en ferronnerie ou les grillages rigides pour les projets d'habitats collectifs.

11.9. - Locaux et installations techniques

Cet alinéa déjà existant est complété afin de réglementer le traitement des gaines techniques et d'amoindrir leur impact visuel.

11.11. - Les balcons

Ce nouvel alinéa est introduit afin de réglementer l'esthétique des balcons.

Modification de l'article 11 des "Dispositions spécifiques" de la zone UCQ (Urbaine Cœur de Quartier) du règlement

Au sein de la pièce 4A – Règlement, l'article 11 des « Dispositions spécifiques » de la zone UCQ est ainsi modifié :

11.3. - Principe d'insertion au paysage urbain et architectural environnant, existant ou futur

Ce nouvel alinéa est introduit afin de promouvoir la bonne insertion d'un projet dans les cœurs de quartier dans le but de conforter leur identité spécifique (Voir paragraphe « La préservation de l'identité des quartiers : lancement d'une démarche expérimentale en cœurs de quartiers UCQ »).

Modification du « Lexique – Définitions » dans les Annexes du règlement

Au sein de la pièce 4A – Règlement, le lexique du règlement est ainsi modifié :

HAUTEUR ABSOLUE

Cas des toitures à pente égale ou supérieure à 20 %

La définition de la « HAUTEUR ABSOLUE » est complétée afin de ne pas autoriser les surfaces habitables au-delà de la hauteur absolue (sauf espace type duplex).

Cas des autres toitures

La définition de la « HAUTEUR ABSOLUE » est complétée afin d'amoindrir l'impact visuel des ascenseurs en toitures.

La préservation de l'identité des quartiers: Lancement d'une démarche expérimentale de protection patrimoniale dans trois centralités visant à valoriser leur cadre de vie

L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la présente procédure de modification, la volonté de modérer la densité, associée à celle de valoriser le patrimoine bâti, conduisent au lancement d'une démarche expérimentale sur certains secteurs de Toulouse classés au PLU en zone Urbaine Cœur de Quartier (UCQ).

Cette démarche est réalisée à l'aide de l'outil Eléments Bâti Protégés (EBP) utilisé sur trois centralités :

- Lalande (trame urbaine de cœur de quartier à affirmer)
- Pont des Demoiselles (secteur d'entrée de ville)
- Pouvourville (noyau villageois).

Ces trois secteurs correspondent à trois centralités de proximité de formes urbaines distinctes où le maintien d'une cohérence de ces dernières est souhaitée afin de participer à la valorisation du cadre de vie et à la conservation de l'identité des quartiers, tout en limitant une évolution trop rapide et déstructurée des lieux. En effet, ils offrent généralement un paysage urbain articulé autour d'une voie principale et de voies secondaires le long desquelles s'égraine un patrimoine bâti de qualité qu'il convient de préserver.

Présentation de la démarche expérimentale menée sur les cœurs de quartier et de sa traduction réglementaire

Dans cette perspective, un état des lieux des éléments bâtis existants est mené, permettant d'identifier à l'aide d'une analyse scientifique le patrimoine bâti méritant protection et maintien dans le tissu urbain, et ce, en cohérence avec les politiques publiques.

L'identification et la protection du patrimoine bâti au sein de ces centralités sont menées à l'aide d'un travail de terrain permettant de visualiser et diagnostiquer l'état et la qualité architecturale, historique, patrimoniale et/ou culturelle de chaque édifice, façade et élément architectural, afin de justifier chaque classement en EBP.

Cette étude de terrain concerne tout autant le patrimoine bâti public que privé, et s'applique à repérer les bâtiments (maison, ferme, immeuble...) tout comme les façades et les éléments architecturaux (clôture, portail ...) qui animent et valorisent la maille de ces quartiers.

Evolution des pièces du PLU

La démarche expérimentale sur ces trois centralités nécessite l'évolution de certaines pièces du PLU :

4A – Règlement : l'article 11 des Dispositions spécifiques de la zone UCQ est complété afin de promouvoir la qualité urbaine, ainsi que la bonne insertion au paysage urbain et architectural environnant (Voir ci-dessus « Article 11 des dispositions spécifiques de la zone UCQ du règlement »)

4B – Documents Graphiques du Règlement : les EBP sont illustrés au sein des trois centralités afin de les localiser

4D – Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP) : la liste est complétée et les fiches prescriptives des nouveaux EBP sont ajoutées.

Nota : Par souci de lisibilité, le détail des EBP proposés est exposé dans la partie « Les dispositions réglementaires » dans chacun des secteurs concernés.

Incidences sur l'environnement

La mise en œuvre de cette démarche expérimentale au sein de trois centralités de quartiers a des incidences positives, non pas sur l'environnement à proprement parler, mais sur le cadre paysager en contexte urbain. Il s'agit d'un pas de plus en faveur de la protection des qualités paysagères urbaines et patrimoniales qui fondent l'identité toulousaine et contribuent à faire de la ville une des plus attractives de France, déjà largement engagée lors de la révision générale du PLU.

Un redéploiement des outils de protection et de mise en valeur du patrimoine végétal et bâti

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « EBC : pour le présent projet de modification, retenir uniquement les nouveaux EBC/EVP dans les espaces privés qui n'ont pas fait l'objet d'une requête d'annulation » est prise en compte.

Le bilan des EBC, des EVP et des EV

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, la protection réglementaire des espaces verts est mise à jour et complétée dans la continuité de la précédente procédure. Ces modifications interviennent soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire
- de façon complète sur le quartier de Guilheméry, dans le cadre d'une démarche expérimentale
- dans le cadre de chaque Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les nouveaux Espaces Verts Protégés (EVP) identifiés sur le territoire de la collectivité sont ainsi versés à la pièce 4E - Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) du PLU de Toulouse.

Les évolutions à la marge des Espaces Verts sur la commune de Toulouse ont impacté de quelques hectares leur superficie globale (notamment, prise en compte de la mise en compatibilité du projet Empalot/Niel).

Avant la modification du PLU, les EBC surfaciques représentaient 508 ha, on dénombrait 2805 EBC symboles, les EVP représentaient 68 ha, et les EV comptabilisaient 81 ha.

Après la modification du PLU, 509 ha sont classés en EBC surfaciques, on dénombre 2931 EBC symboles, 77 ha sont classés en EVP et les EV comptabilisent 77 ha.

Le nombre et la répartition des EBC et EVP illustrent la volonté de prise en compte accrue de l'environnement sur le territoire, et constitue un point positif dans l'incidence du PLU sur l'ensemble des milieux naturels en protégeant de nombreux éléments arborés intégrés à la matrice naturelle communale. Ces éléments arborés protégés strictement, qui parsèment l'ensemble du territoire, ont un grand intérêt dans le maintien de la biodiversité ordinaire en constituant de nombreuses zones relais pour la faune.

Certains EBC, EVP et EV ayant été modifiés, le tableau ci-dessous de comptage de ces éléments a donc évolué.

Révision 2013				Modification			
EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV	EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV
508 ha	2805	68 ha	81 ha	509 ha	2931	77 ha	77 ha

Le bilan des EBP

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, la protection réglementaire des Eléments Bâti Protégés (EBP) est mise à jour et complétée dans la continuité de la précédente procédure. Ces modifications interviennent soit :

- de façon ponctuelle sur l'ensemble du territoire
- de façon complète sur le quartier de Guilheméry, dans le cadre d'une démarche expérimentale
- dans le cadre de chaque Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les nouveaux Eléments Bâti Protégés identifiés sur le territoire de la collectivité et les fiches descriptives qui y sont liées sont ainsi versés à la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP) du PLU de Toulouse.

Avant la modification du PLU, on dénombrait 1779 EBP. Après la modification, on en dénombre 3177 *.

Certains EBP ayant été modifiés, le tableau ci-dessous de comptage de ces éléments a donc évolué.

Situation Révision 2013	Modification
EBP	EBP
1779	3177

* Nota : Le système de comptage des EBP ayant évolué entre la Révision du PLU approuvée le 27/06/2013 et la présente Modification, il apparaît sur le tableau ci-dessus un fort écart vis-à-vis du nombre d'EBP ajoutés.

En effet, sous la révision, le comptage des EBP s'effectuait de manière indistincte : plusieurs EBP localisés sur une même propriété ou composant un même ensemble homogène pouvaient compter pour un seul EBP. Or à présent, le comptage s'effectue de manière distincte, à savoir qu'un EBP correspond à un objet représenté graphiquement. De plus, un même EBP peut être constitué de plusieurs parties dans le cas où il se situerait à cheval sur plusieurs parcelles cadastrales.

Au final, le nombre d'EBP ajoutés dans le cadre de la Modification 2015 est de près de 415 EBP et non pas de 1398 EBP.

En outre, par souci de lisibilité, le détail des EBC, EVP et EBP proposés est exposé dans la partie « Les dispositions réglementaires » dans chacun des secteurs concernés.

La poursuite de la démarche expérimentale sur le quartier de Guilheméry: préservation du patrimoine végétal et bâti

Mise en valeur de la nature en ville

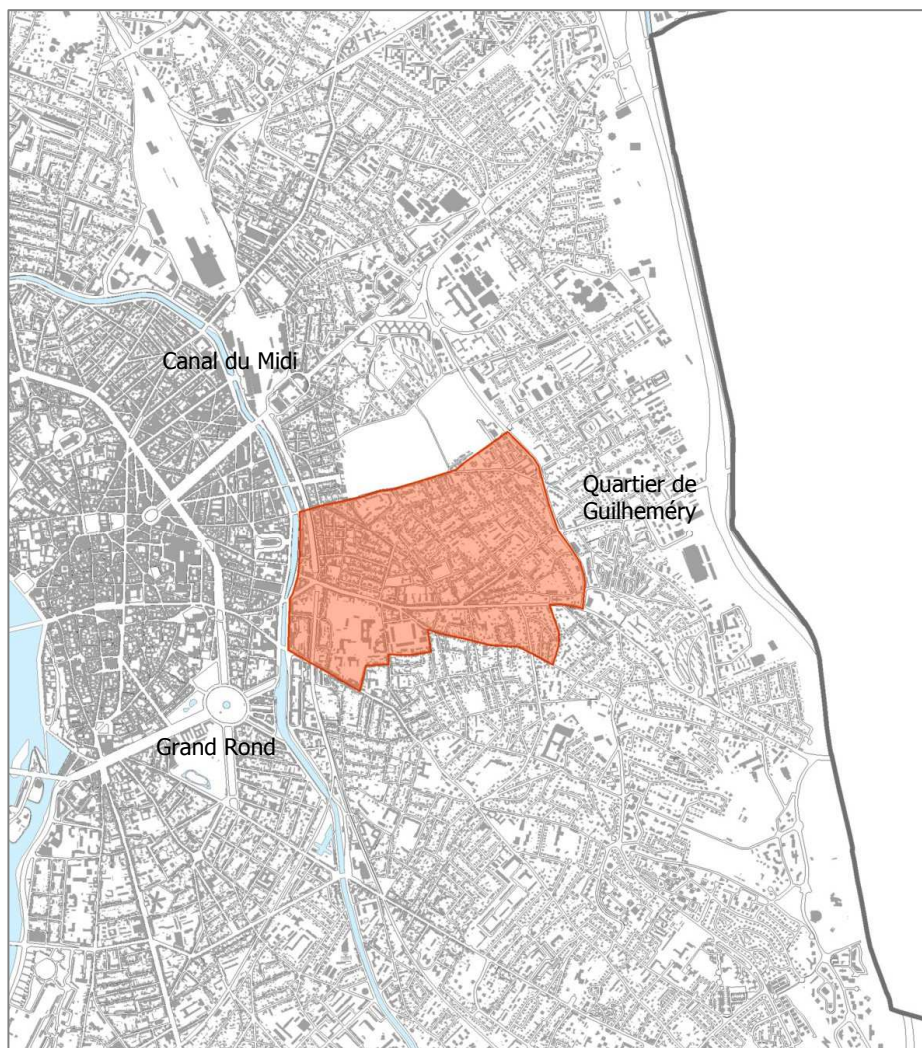
L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, il est proposé de poursuivre la démarche expérimentale initiée lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 Juin 2013, et portant sur l'analyse du patrimoine végétal dans le tissu toulousain.

En lien avec les services compétents de la collectivité, une analyse phytosanitaire et paysagère de la nature en ville a donc été lancée sur le quartier de Guilheméry afin de dresser un état des lieux des éléments ou ensembles végétaux existants, et proposer de nouvelles protections favorables au maintien et à l'essor de la nature en milieu urbain : Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces Verts Protégés (EVP)...

En outre, parallèlement à cette étude du patrimoine végétal a été menée une étude du patrimoine bâti sur le même périmètre d'analyse du quartier de Guilheméry (voir chapitre consacré à la valorisation du patrimoine bâti). Cette analyse à deux « entrées » d'un même territoire permet ainsi d'en dresser un portrait approfondi, les thématiques du patrimoine végétal et du patrimoine bâti étant complémentaires.

Situation actuelle du quartier de Guilheméry



Le choix du quartier de Guilheméry résulte de son fort potentiel de constructibilité. En effet, il est soumis à une certaine pression foncière et un renouvellement urbain qui entraînent une démolition rapide des îlots, notamment de leur cœur végétal, compromettant ainsi la pérennité de la nature en ville, et limitant le développement des îlots de fraîcheur au sein du tissu urbain et le maintien d'un cadre de vie apaisant et de qualité.

Or, le quartier de Guilheméry possède un patrimoine végétal de grand intérêt qui gagne à être préservé et révélé dans toute sa diversité.

Ainsi, le périmètre d'analyse retenu s'étend d'Est en Ouest - des franges du quartier de Bonhouri vers le Boulevard de la Gare, et du Nord au Sud - de l'Avenue de la Gloire vers l'Avenue Jean Rieux.

Périmètre d'étude du quartier de Guilheméry et ses abords

Au sein de cette emprise, l'étude phytosanitaire et paysagère a permis d'identifier de nombreux éléments et ensembles végétaux aux caractéristiques variées : arbre repère, arbres d'alignement, bosquets, jardins privés et publics, cœurs d'îlots, ourlets plantés... C'est toute une palette végétale qui a été relevée, témoignant du potentiel naturel et paysager du quartier qu'il est important de maintenir et protéger afin d'enrichir la biodiversité en ville, mais également d'offrir un cadre de vie harmonieux aux habitants.



Petit square public, avenue de la Gloire



Jardin en cœur d'îlot, rue Mas des Augustins



Platane repère, avenue de Castres



Ourlet boisé, boulevard des Crêtes

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

Dans la continuité de la démarche expérimentale initiée lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 Juin 2013, l'étude du quartier de Guilheméry procède pareillement en s'appuyant sur une analyse paysagère et phytosanitaire menée par les services compétents de la collectivité.

La préservation de la nature dans la ville est rendue possible par un travail de terrain poussé qui permet de visualiser l'état existant du patrimoine végétal et de le classer à l'aide de l'outil le plus approprié : Espaces Boisés Classés (EBC) surfacique ou Espaces Verts Protégés (EVP) pour identifier un ensemble, Espaces Boisés Classés Symboles (EBC) pour identifier un seul élément (arbre isolé, arbre d'alignement...).

Cette palette d'outils permet de mettre en œuvre la protection la plus appropriée par rapport à la réalité du site, tout en demeurant cohérent avec les projets d'aménagement en cours ou à venir sur le territoire.

La nature étant présente partout en ville, l'analyse de terrain s'applique donc tout autant aux espaces publics (square, rue...) qu'aux espaces privés (cœur d'îlot, parcelle individuelle...).

1. Les Grands Principes

1.1 Modération de la densité et cadre de vie

Le bilan des EBC et EVP sur le quartier de Guilheméry



Quartier Guilheméry : nouveaux éléments de patrimoine végétal classés en EBC et EVP.

Nota : La carte ci-dessous indique les nouveaux EBC et EVP proposés dans le périmètre du quartier Guilheméry, dans le cadre de la procédure de modification. Les EBC et EVP déjà existants dans le PLU avant cette étude ne sont pas illustrés sur cette carte afin d'éviter toute erreur de compréhension, et figurent dans les Documents Graphiques du Règlement.

Certains EBC, EVP et EV ayant été modifiés, le tableau ci-dessous de comptage de ces éléments a donc évolué.

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension, la logique du tableau a été améliorée :

- le tableau "Totaux finaux dans la Révision 2013" indique les totaux finaux d'éléments existants lors de la révision 2013 du PLU, dans le quartier de Guilheméry
- le tableau "Totaux finaux dans la Modification" indique les totaux finaux d'éléments existants suite à la modification du PLU, dans le quartier de Guilheméry
- le tableau "Ajouts réalisés dans la Modification" indique le détail des éléments qui ont été ajoutés dans le quartier de Guilheméry.

Totaux finaux dans la Révision 2013				Totaux finaux dans la Modification			
EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV	EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV
7,9 ha	0	0	0,0148 ha	8,6 ha	63	0,87 ha	0,0148 ha

Ajouts réalisés dans la Modification			
EBC surfacique	EBC symbole	EVP	EV
0,7 ha	63	0,87 ha	0,0148 ha

Une valorisation du patrimoine bâti consolidée

L'intérêt général du projet

Dans le cadre de la modification du PLU de Toulouse, il est proposé de poursuivre la démarche expérimentale initiée lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 Juin 2013, et portant sur l'analyse du patrimoine bâti dans le tissu toulousain.

En lien avec les services compétents de la collectivité, une étude scientifique a donc été lancée sur le quartier de Guilheméry afin de dresser un état des lieux des éléments bâtis existants, et de proposer un classement en Éléments Bâti Protégés (EBP) permettant leur maintien et leur valorisation au cœur du tissu urbain.

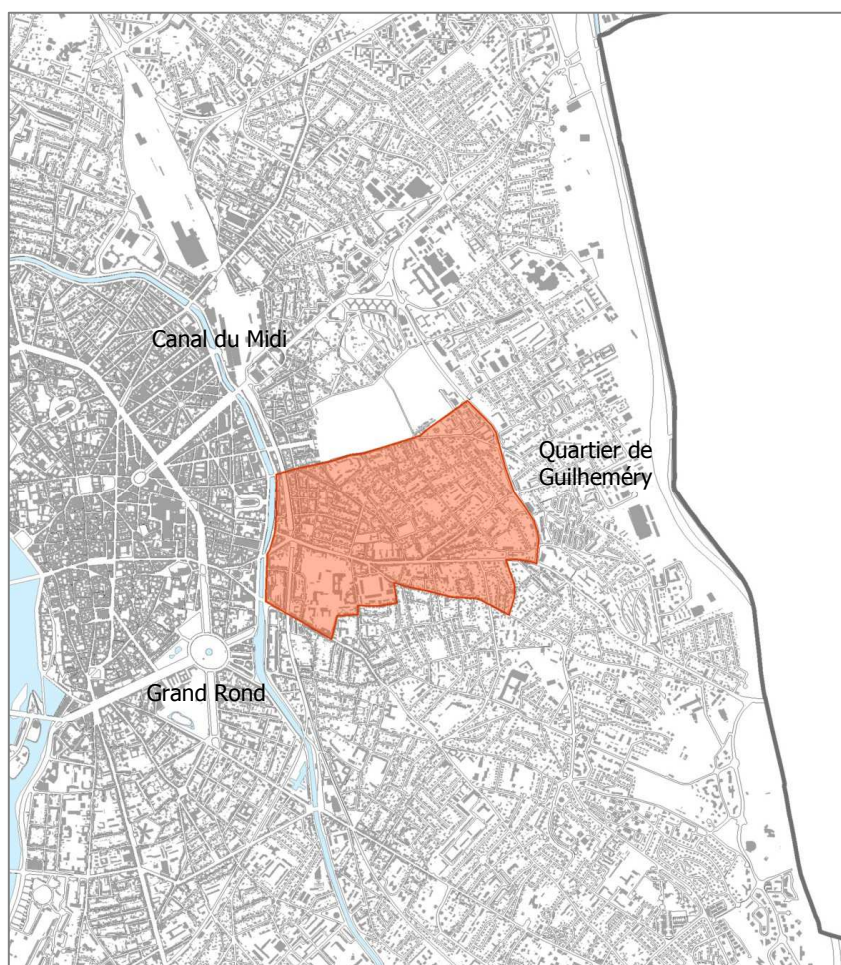
En outre, parallèlement à cette étude du patrimoine bâti a été menée une étude du patrimoine végétal sur le même périmètre d'analyse du quartier de Guilheméry (voir chapitre consacré aux outils de protection et de mise en valeur de la Nature en ville). Cette analyse à deux « entrées » d'un même territoire permet ainsi d'en dresser un portrait approfondi, les thématiques du patrimoine bâti et du patrimoine végétal étant complémentaires.

Situation actuelle du quartier de Guilheméry

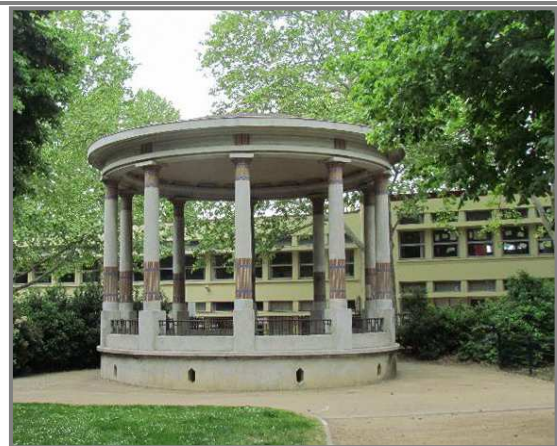
Le choix du quartier de Guilheméry résulte du fait de son fort potentiel de constructibilité. En effet, il est soumis à une certaine pression foncière et un renouvellement urbain qui entraînent la démolition rapide du bâti existant, au sein duquel subsiste pourtant un riche patrimoine bâti qui mérite d'être conservé et révélé.

Aussi, le périmètre d'analyse retenu s'étend d'Est en Ouest - des franges du quartier de Bonhoure vers le Boulevard de la Gare, et du Nord au Sud - de l'Avenue de la Gloire vers l'Avenue Jean Rieux.

Au sein de cette emprise, l'étude a permis d'identifier de nombreux édifices publics et privés (maison, immeuble, église, kiosque...) mais aussi éléments architecturaux (portail, clôture...) et alignements de façades et bâtiments, dont il est important de conserver le témoignage. En effet, au-delà de l'aspect purement historique et culturel que porte ce patrimoine bâti, c'est aussi l'identité toulousaine qui s'y reflète et qui participe à la qualité du cadre de vie des habitants.



Périmètre d'étude du quartier de Guilheméry et ses abords



Kiosque, place Marius Pinel



Alignement de façades de maisons et immeubles, rue de Luppé



Maison, 112 boulevard Deltour



Eglise Saint-Louis, 33 avenue Jean Rieux

Présentation de la démarche expérimentale et de sa traduction réglementaire

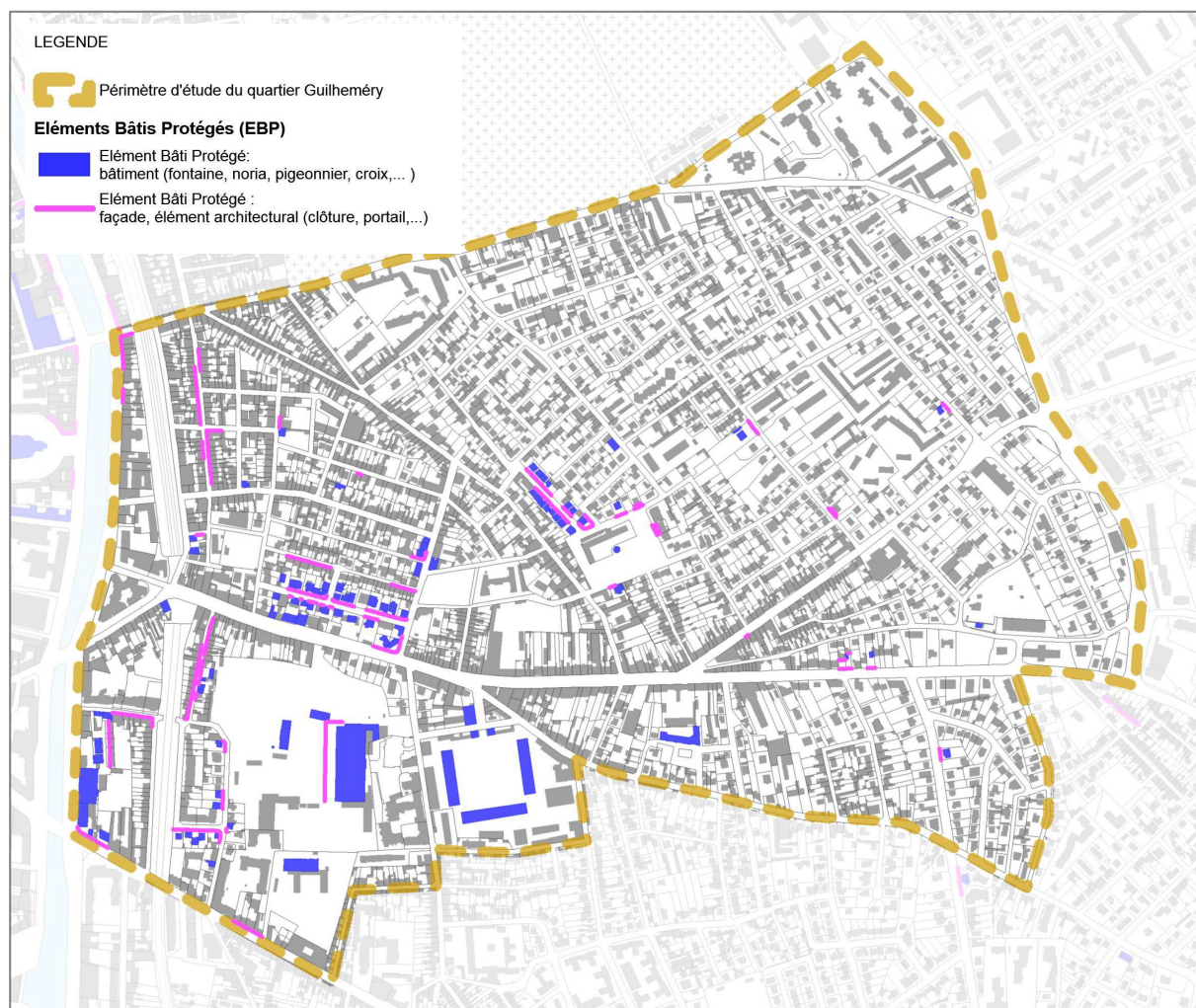
Dans la continuité de la démarche expérimentale initiée lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 Juin 2013, l'étude du quartier de Guilheméry procède pareillement en s'appuyant sur une analyse scientifique menée par les services compétents de la collectivité.

Un travail de terrain rigoureux permet de vérifier l'état existant de chaque élément bâti et de le protéger adéquatement à l'aide de l'outil Eléments Bâti Protégés. Une vérification des projets d'aménagement en cours ou à venir sur l'ensemble du territoire est également nécessaire afin qu'un bon équilibre perdure entre protection et aménagement.

1. Les Grands Principes

1.1 Modération de la densité et cadre de vie

Le bilan des EBP sur le quartier de Guilheméry



Quartier Guilheméry : nouveaux éléments de patrimoine bâti classés en EBP.

Nota : La carte ci-dessus indique les nouveaux EBP proposés dans le périmètre du quartier Guilheméry, dans le cadre de la procédure de modification. Les EBP déjà existants dans le PLU avant cette étude ne sont pas illustrés sur cette carte afin d'éviter toute erreur de compréhension, et figurent dans les Documents Graphiques du Règlement.

Certains EBP ayant été modifiés, le tableau ci-dessous de comptage de ces éléments a donc évolué.

Par ailleurs, pour une meilleure compréhension, la logique du tableau a été améliorée :

- le tableau "Totaux finaux dans la Révision 2013" indique les totaux finaux d'éléments existants lors de la révision 2013 du PLU, dans le quartier de Guilheméry
- le tableau "Totaux finaux dans la Modification" indique les totaux finaux d'éléments existants suite à la modification du PLU, dans le quartier de Guilheméry
- le tableau "Ajouts réalisés dans la Modification" indique le détail des éléments qui ont été ajoutés dans le quartier de Guilheméry.

Totaux finaux dans la Révision 2013	Totaux finaux dans la Modification
EBP	EBP
8	251

Ajouts réalisés dans la Modification
EBP
243

Nota : par souci de lisibilité, le détail des EBC, EVP et EBP proposés dans le quartier de Guilheméry est exposé dans la partie « Les dispositions règlementaires » dans le secteur 4.

1.2 Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale.

Depuis l'approbation de la révision générale en date du 27 juin 2013, la modification n°2 du Programme Local de l'Habitat (PLH) a été approuvée le 17 décembre 2015 afin de prendre en compte les dispositions de la loi dite « loi Duflot » du 18 Janvier 2013 ainsi que les objectifs chiffrés en matière de logements locatifs sociaux communiqués par l'Etat lors du bilan triennal.

Cette modification a été combinée à une prorogation du PLH dont l'échéance intervenait initialement le 31 Décembre 2015. En effet, dans l'attente de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant PLH (PLUi-H), envisagée fin 2018, l'Etat a autorisé Toulouse Métropole à proroger le PLH d'une durée de 3 ans, renouvelable une fois. Ainsi, le programme d'actions territorialisé a été mis à jour, et les objectifs de productions de logements par commune définis pour les périodes triennales 2014-2016 et 2017-2019. Pour la commune de Toulouse, il est fixé un objectif de production de 2 760 logements locatifs sociaux sur la période 2014-2016, soit une production annuelle moyenne de 920 logements.

Dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU, la règle en faveur de la production de logements sociaux évolue afin de répondre aux enjeux ci-dessous, et ce en tendant vers le seuil légal de 25% de logements sociaux (loi SRU-Duflot) pour être en cohérence avec les objectifs du PLH modifié 2014-2019.

Un renforcement de l'accession à la propriété : sociale et à prix maîtrisé

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Modifier le règlement du PLU afin d'élargir la définition de l'accession sociale » est prise en compte afin d'introduire notamment la notion de « logement en accession à prix maîtrisé ».

Lors de la révision générale du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, approuvée le 27 juin 2013, la servitude L.151-15 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5-16° puis L.123-1-5 II 4°) a été affinée et complétée afin d'équilibrer la production de logements sociaux à l'échelle de la ville et d'introduire l'obligation de réaliser des logements en accession sociale, auparavant inexistante. Pour ce faire, 5 « Territoires PLH » ont été créés, avec des réglementations distinctes basées sur l'utilisation de trois leviers :

1. Les Grands Principes

1.2 Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale.

- les seuils de déclenchement du logement social (500 ou 1000 m²),
- le pourcentage de logements sociaux (de 20% à 45%),
- le type de logements sociaux (locatif social ou accession sociale à la propriété).

Alors que les objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la période PLH 2010-2015 ont été atteints dès 2014 sur Toulouse (8 332 logements livrés pour un objectif de 8 100 logements sur la période du PLH), un effort reste à produire pour l'accèsion sociale à la propriété (PSLA). En effet, fin 2014, 1 213 logements PSLA ont été livrés par les opérateurs sociaux pour un objectif de 1 800 logements sur la période PLH 2010-2015.

Afin de développer les logements en accession à la propriété, la procédure de modification du PLU vient renforcer l'obligation de réaliser ce type de logements en abaissant les seuils de déclenchement et en augmentant des surfaces exigées en accession.

De plus, la production de logements en accession à prix maîtrisé sera exigée dans le cadre des projets en territoires T1, T2, T3, T4 et T5 (introduction du terme d'accèsion « à prix maîtrisé » dans les « Territoires en faveur de la diversité sociale » aux « Annexes du Règlement » - pièce 4A).

Au « Lexique » annexé au Règlement (pièce 4A), la définition de « logement en accession à prix maîtrisé » est introduite dans les termes suivants :

« Logement acquis dans le cadre d'une accession à la propriété par un propriétaire occupant et à titre de résidence principale, qui répondrait à l'un des cas de figure suivants :

- *logement donnant droit à un taux de réduit de TVA dans le cadre d'un dispositif national (PSLA, accession dans les zones ANRU / QPV ou leur périmètre de 300 ou 500 m ou autre dispositif futur éventuel),*
- *logement de droit commun à taux normal de TVA respectant volontairement des plafonds de prix de vente et de ressources des acquéreurs par la prise en compte d'un plafond de prix de vente de 3000 € TTC par m² de surface utile (définition par analogie au PSLA) et le respect des plafonds de ressources au P.A.S. (Prêt à l'Accession Sociale).*

Définition de la Surface Utile : Art R331-10 du Code de la Construction et de l'Habitation ; arrêté du 9 mai 1995 pris en application de l'article R 353-16 et de l'article R 331-10 du code de la construction et de l'habitation, arrêté du 26 mars 2004 relatif aux conditions d'application des dispositions de la sous section 2 bis relative aux prêts conventionnés pour les opérations de location accession à la propriété immobilière.

Concernant le contrôle du respect du % minimum de SP affectée à l'accèsion à prix maîtrisé :

Le contrôle du % de la SP affectée à l'accèsion à prix maîtrisé, des plafonds de ressource et du montant du prix de vente plafonné à 3000€ TTC/m² de surface utile sera valablement établi au moyen de la production d'une attestation du notaire dans l'année suivant l'achèvement du programme immobilier ou procédure équivalente approuvée par Toulouse Métropole. »

De plus, la définition du « logement en accession sociale » est modifiée dans les termes suivants :

« Il s'agit de logements en Prêt Social Location-Accession (PSLA) agréés à des bailleurs sociaux (organismes HLM), tel que défini dans le Programme Local de l'Habitat et renseigné dans le CERFA de demande de permis de construire ou d'aménager dans la catégorie « accession sociale ».

Enfin, afin de préparer la territorialisation du PLUI-H, les dénominations des actuels territoires PLH ont été élargies et donc modifiées (cf. ci-dessous).

Une meilleure cohérence avec la réalité des territoires et une plus grande lisibilité des seuils de servitude sociale

Selon la taille des opérations, la procédure de modification du PLU vient préciser pour chaque grande famille d'opérations, les exigences en matière de logement social:

- En deçà de 2 000 m² (petites opérations < 25 logements) : logements en accession sociale ou à prix maîtrisé uniquement,
- Entre 2 000 m² et 4 500 m² (opérations moyennes de 25-75 logements): logements en accession et en locatif social, permettant de maintenir l'effort de production et d'accompagner la croissance du parc, pour ainsi aller vers le seuil légal de 25%, issu de la loi SRU, à l'horizon 2025,
- Au dessus de 4 500 m² (grandes opérations > 75 logements) : logements en locatif social et accession, permettant de travailler une diversité par bâtiment, comme préconisé dans le cadre des ZAC.

1.2 Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale.

Ainsi, le seuil de déclenchement du logement social des territoires PLH est rehaussé à 2 000 m², afin d'éviter la dispersion des logements sociaux au sein de petites opérations et privilégier une gestion locative plus rationnelle. De même, les proportions de logements sociaux (locatifs et accession) sont modulées de manière plus fine par territoire pour modérer la production de logements sociaux sur certains quartiers ou, au contraire, accompagner l'effort de rattrapage demandé par l'Etat (loi Duflot) sur d'autres quartiers, présentant notamment un très faible taux de logements sociaux. L'équilibre recherché devra permettre d'atteindre les 25% sur l'ensemble du territoire communal.

Au regard de l'analyse des superficies renseignées dans les permis de construire signés sur la période 2011-2013, ces modifications permettent globalement de mieux répartir la production du logement social, sans en abaisser le volume de production global, respectant ainsi les engagements concernant l'objectif fixé par la loi Duflot (25% de logements sociaux en 2025).

En effet, sur cette même période, 80% des logements sociaux ont été produits dans des opérations d'une superficie supérieure à 2000 m² quand, en centre-ville (territoire T1), les quelques opérations inférieures à 1000 m² n'ont permis de produire qu'une quinzaine de logements environ. Le rehaussement du seuil à 2000m², qui impliquerait une perte de production de 70 logements sociaux par an, est compensé par une hausse de la production des logements sociaux (pourcentage de surface dédiée dans le cadre des servitudes PLU). Ainsi, les nouvelles servitudes auraient conduit sur la période 2011-2013 analysée à la réalisation de 1504 logements sociaux contre 1486 avec les règles proposées dans le cadre de la présente procédure de modification.

De plus, compte tenu des modalités de production de logement social sur Toulouse (1/3 en foncier maîtrisé par la collectivité, 1/3 en prospection par les bailleurs sociaux et 1/3 en diffus via les servitudes PLU), ces évolutions réglementaires permettent de rester compatibles avec l'objectif fixé au PLH de 920 logements sociaux par an sur Toulouse.

Enfin, afin d'optimiser la gestion des résidences dédiées et éviter la création de copropriété à statut juridique complexe, il est précisé pour les territoires T1, T3, T5 et T6 que la réalisation de surface de plancher minimale affectée aux logements locatifs sociaux, et aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé, ne s'applique pas aux foyers ou résidences tels que définis dans le CERFA PC (résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence hôtelière à vocation sociale, résidence sociale, résidence de tourisme, résidence pour personnes handicapées).

Réglementairement, ces évolutions seront traduites aux « Annexes du Règlement » (pièce 4A) de la manière suivante :

MODIFICATION DU TERRITOIRE T1 « TERRITOIRE DE RENFORCEMENT » (JAUNE)**PLU 2013 :**

SP à usage d'habitation en m ²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 500	0%	0%	0%
501 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	5%	30%
3 001 – 3 500	26%	5%	31%
3 501 – 4 000	27%	5%	32%
4 001 – 4 500	28%	5%	33%
4 501 – 5 000	29%	5%	34%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

1. Les Grands Principes

1.2 Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale.

PLU modifié :

Dans le cadre de la modification du PLU, le territoire T1 « Territoire de renforcement » est renommé « **TERRITOIRE DE CENTRALITES** ».

SP à usage d'habitation en m ²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé
< 1000	0%	0%
1 001 – 2 000	0%	20%
2 001 – 4 500	30%	15%
> 4 501	35%	15%

MODIFICATION DU TERRITOIRE T2 « TERRITOIRE EN FAVEUR DU RENOUVELLEMENT URBAIN » (ROUGE)

Dans le cadre de la modification du PLU, la règle reste inchangée. Seule la dénomination du territoire T2 « Territoire en faveur du renouvellement urbain » est modifiée pour devenir « **TERRITOIRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN (QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE)** ».

MODIFICATION DU TERRITOIRE T3 « TERRITOIRE EN FAVEUR DE L'ACCESSION SOCIALE » (ROSE)

PLU 2013 :

SP à usage d'habitation en m ²	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1000	0%
1 001 – 2 500	20%
2 501 – 3 000	25%
3 001 – 3 500	26%
3 501 – 4 000	27%
4 001 – 4 500	28%
4 501 – 5 000	29%
> 5 001	30%

PLU modifié :

Dans le cadre de la modification du PLU, le territoire T3 « Territoire en faveur de l'accession sociale » est renommé « **TERRITOIRE DE DIVERSITE, DANS LA VILLE EN MUTATION** ».

SP à usage d'habitation en m ²	% minimum de SP affectée aux logements sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisé
< 1000	0%	0%
1 001 – 2 000	0%	20%
2 001 – 4 500	30%	0%
> 4 501	35%	0%

MODIFICATION DU TERRITOIRE T4 « TERRITOIRE EN MAITRISE D'AMENAGEMENT » (VERT)

Dans le cadre de la modification du PLU, la règle reste inchangée. Seule la dénomination du territoire T4 « Territoire en maîtrise d'aménagement » est modifiée pour devenir « **TERRITOIRE A MAITRISE D'AMENAGEMENT** ».

MODIFICATION DU TERRITOIRE T5 « TERRITOIRE DE MIXITE DANS LA VILLE » (BLEU)**PLU 2013 :**

SP à usage d'habitation en m ²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 1 000	0%	0%	0%
1 001 – 2 500	25%		25%
2 501 – 3 000	25%	0%	25%
3 001 – 3 500	26%	0%	26%
3 501 – 4 000	27%	0%	27%
4 001 – 4 500	28%	0%	28%
4 501 – 5 000	29%	0%	29%
5 001 – 5 500	30%	5%	35%
5 501 – 6 000	30%	10%	40%
> 6 001	30%	15%	45%

PLU modifié :

Dans le cadre de la modification du PLU, le territoire T5 « Territoire de mixité dans la ville » est renommé « **TERRITOIRE DE DIVERSITE, DANS LA VILLE** ».

SP à usage d'habitation en m ²	% minimum de SP affectée aux logements locatifs sociaux	% minimum de SP affectée aux logements en accession sociale ou à prix maîtrisés
< 1 000	0%	0%
1 001 – 2 000	0%	20%
2 001 – 4 500	30%	10%
> 4 501	35%	10%

L'intégration des nouveaux enjeux des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)

Depuis le 1^{er} janvier 2015, la politique de la ville a fait l'objet d'une simplification et d'une rationalisation en remettant à plat l'ensemble des dispositifs existants (Zone Franche Urbaine, Zone Urbaine Sensible, Zones de Redynamisation Urbaine, ...). De cette démarche a abouti une nouvelle géographie prioritaire de la politique de la ville en faveur des territoires les plus en difficulté.

Entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015, il convient de supprimer dans le cadre de la présente procédure de modification les anciens périmètres de Zones Urbaines sensibles (ZUS) et de les remplacer par ceux des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV).

Afin de traduire les enjeux de ces nouveaux périmètres classés QPV, il est créé un nouveau territoire T6 « Territoire de diversité, dans les quartiers prioritaires de la ville », réglementé aux « Annexes du Règlement » (pièce 4A) de la manière suivante :

T6 : TERRITOIRE DE DIVERSITE, DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA VILLE (ORANGE)

Il est exigé une surface de plancher (SP) minimale, affectée aux logements sociaux, calculée en fonction du nombre de m² affectés à l'usage d'habitation, sur l'ensemble de l'unité foncière, et en fonction du tableau ci-après (hors foyer ou résidence tel que défini dans le CERFA PC : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence hôtelière à vocation sociale, résidence sociale, résidence de tourisme, résidence pour personnes handicapées) :

1. Les Grands Principes

1.2 Les évolutions des règles en faveur de la diversité sociale.

- sur l'unité foncière pour les opérations de construction en diffus
- pour les lotissements, cette SP pourra être répartie sur un ou plusieurs lots dans la demande de permis d'aménager ou de déclaration préalable

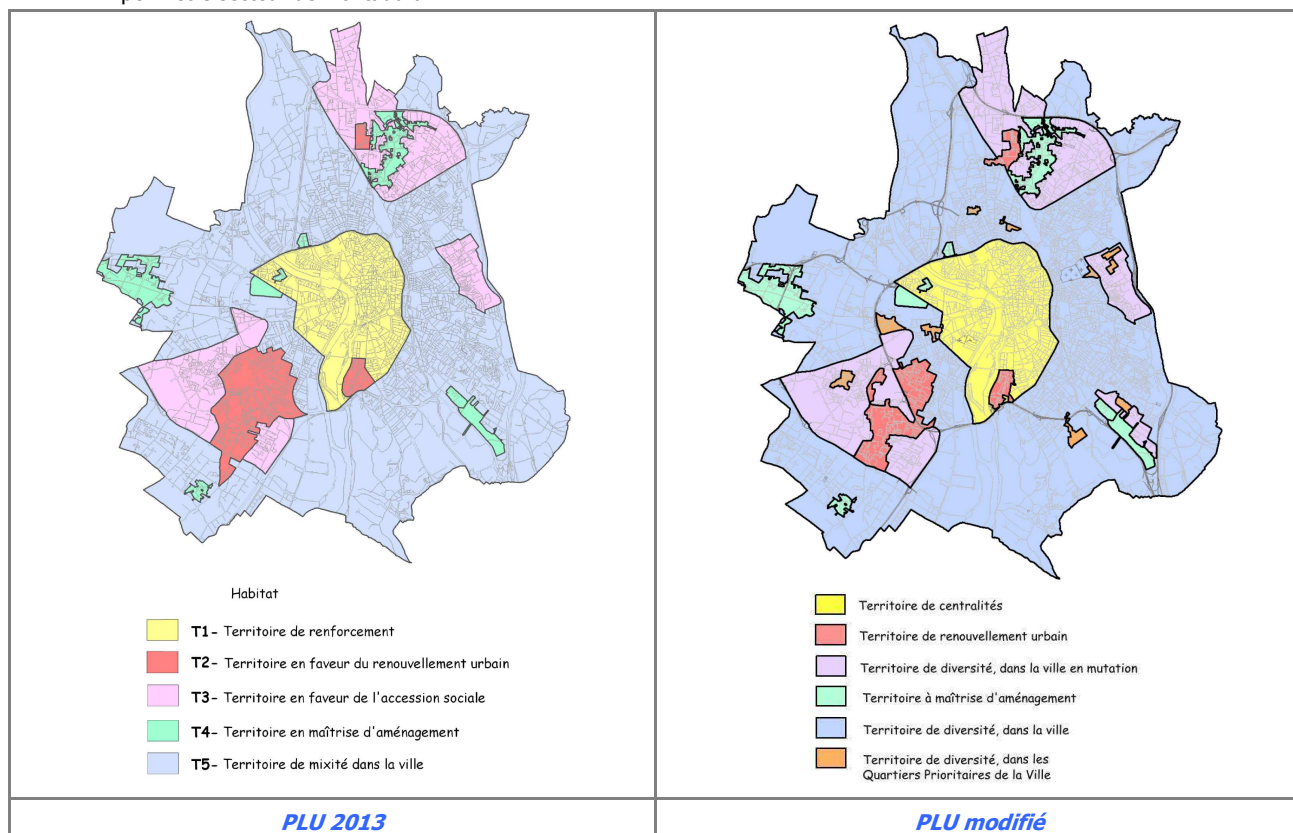
SP à usage d'habitation en m ²	Total du % minimum de SP affectée aux logements sociaux
< 2 000	0%
2 001 – 4 500	30%
> 4 501	35%

Quand, dans une tranche, le pourcentage affecté est commun aux deux typologies de logements sociaux – accession et locatif – la surface plancher minimale s'entend quelle que soit la typologie de logements sociaux.

Modification de la cartographie des "Territoires PLH"

Afin de traduire géographiquement les évolutions présentées ci-dessus, la cartographie des « Territoires PLH » (pièces 4A et 4B3) est modifiée sur les points suivants :

- introduction du nouveau territoire PLH T6 « Territoire de diversité, dans les quartiers prioritaires de la ville » pour intégrer les nouveaux Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV)
- mise à jour du territoire T2 « Territoire de renouvellement urbain » : les territoires ZUS du Grand Projet de Ville sont supprimés et remplacés par les QPV, d'intérêt national et ceux d'intérêt régional,
- modification du territoire T3 « Territoire de diversité, dans la ville en mutation » pour intégrer la création d'un nouveau périmètre secteur de Montaudran.



1.3 Le renforcement des normes de stationnement

Prise en compte des évolutions législatives

Les dispositions de la **loi du 20 Décembre 2014** relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives ainsi que le décret du 23 Juillet 2015 concernent certaines catégories de logements et mentionnent les nouvelles normes de stationnement à appliquer dans les documents d'urbanisme.

Le **décret du 23 Juillet 2015** indique que trois places d'hébergement d'un établissement assurant l'hébergement des personnes âgées, ou d'une résidence universitaire sont équivalentes à un logement.

Ainsi, pour être en conformité avec la loi et pour traiter de façon homogène toutes les autorisations d'urbanisme, il est proposé de porter à un rayon de 500m les zones d'influence de tous les transports en commun en site propre (TCSP).

Rappel : Dans le PLU approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 27 Juin 2013, les périmètres des transports en commun en site propre (TCSP) correspondent à un rayon de :

- 600m pour le métro et le train,
- 500m pour le tramway,
- 400m pour les bus en site propre.

Hors zone d'influence des TCSP (>500 m de rayon)

En dehors des zones d'influences des TCSP, le nombre d'aires de stationnement exigibles **ne peut dépasser 1 place par logement** pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- les résidences universitaires.

Pour les autres catégories de logements, le nombre d'aires de stationnement exigibles **n'est pas réglementé**.

Ces évolutions législatives sont traduites dans le règlement au niveau des dispositions spécifiques (chapitre IV du règlement) pour les zones à vocation principale d'habitation.

En zone d'influence des TCSP (<500 m de rayon)

Il est prévu que dans un rayon de 500m d'une gare, d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre lorsque la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigibles **ne peut dépasser 0,5 place par logement** pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- les résidences universitaires.

Pour les autres catégories de logements, le nombre d'aires de stationnement exigibles **ne peut dépasser 1 place par logement**.

Evolution du terme "automobile" en "véhicule motorisé"

Pour être en conformité avec l'article L.151-33 (anciennement L.123-1-12) du Code de l'Urbanisme issu de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014 qui utilise le terme "véhicule motorisé", il convient de remplacer le terme "automobile" par le terme "véhicule motorisé" qui inclut **tous les véhicules à moteur** qu'ils soient à 4 roues, à 3 ou 2 roues.

Evolutions des normes relatives au stationnement des véhicules motorisés

Modification des obligations de stationnement des véhicules motorisés

A destination d'habitation uniquement

En ce qui concerne l'habitation, il a été constaté que certains secteurs de Toulouse sont déficitaires en places de stationnement privé au regard de la norme appliquée à ce jour (au minimum 1 place pour 62 m²), ce qui se traduit par l'envahissement de l'espace public par les véhicules motorisés.

Afin d'absorber le surplus de stationnement sur l'espace public, il est proposé de moduler à **1,3 place pour 62 m²** de surface de plancher, la norme de places de stationnement pour les véhicules motorisés à destination d'habitation au sein des zones pouvant accueillir du logement (UF, UCQ, UI, UM, UL, UP et UIC). Cependant, parmi les zones pouvant accueillir du logement, a été exclue la zone UC (zone Urbaine Centre) compte-tenu de son très bon niveau de desserte en TCSP.

En zone d'influence des Transports en Commun en Site Propre (rayon de 500m autour des stations de TCSP), cette norme est pondérée par la réduction de 25% qui est appliquée au nombre de m² de surface de plancher créée.

Pour faciliter la compréhension et l'application de cette norme modifiée, il est proposé d'exprimer directement cette dernière en : « 1 place pour x m² » en lieu et place de « 1,3 place pour 62 m² » de surface de plancher, et d'intégrer, dans les calculs, la norme réduite de 25% lorsque le projet de construction se trouve dans un rayon de 500 m autour des stations de TCSP.

Ainsi, la norme proposée pour la destination «habitation» est traduite de la manière suivante :

- en zone d'influence d'un transport en commun en site propre (rayon de 500m autour des stations de TCSP) : 1,3 place pour 62 m² de surface de plancher à laquelle s'applique la pondération de 25%, soit **1 place pour 60 m²** de surface de plancher,
- hors zone d'influence d'un transport en commun en site propre (rayon>500m autour des stations de TCSP) : 1,3 place pour 62 m² de surface de plancher, soit **1 place pour 48 m²** de surface de plancher.

Ces évolutions sont traduites dans le règlement au niveau des **“Dispositions communes”** (chapitre III du règlement) et des **“Dispositions spécifiques”** (chapitre IV du règlement) .

Exonération pour les annexes et les extensions < 50 m²

La norme exigible pour la réalisation d'aires de stationnement pour véhicules motorisés s'applique aussi aux projets d'extension des constructions à destination d'habitation et aux annexes liées à la construction principale, et peut dans certains cas représenter une contrainte.

Pour autoriser les extensions des constructions à destination d'habitation et leurs annexes et, ainsi, pérenniser ces constructions et permettre aux familles de rester sur Toulouse, il est prévu à l'**article 12 des « Dispositions communes »** du règlement de ne pas exiger d'aires de stationnement pour véhicules motorisés pour :

- les extensions des constructions à destination d'habitation jusqu'à 50 m² de la surface de plancher projetée,
- les annexes jusqu'à 50 m² de la surface de plancher projetée.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Places de stationnement : « pour les extensions, abaisser à 50m² pour déclencher l'obligation de créer une place de stationnement supplémentaire » est prise en compte». La superficie maximum pour ne pas exiger de place de stationnement supplémentaire en cas d'extension d'une construction existante à destination d'habitation est donc abaissée à 50 m² de surface de plancher projetée au lieu de 100 m² de SP.

La définition du terme « annexe » n'existe pas dans le règlement, il est proposé de l'inclure dans les Annexes du règlement – Lexique-Définitions :

« Construction nouvelle située sur la même unité foncière que la construction principale et ayant un usage lié à la destination principale ». Cette définition se situe au niveau des Annexes du règlement – Lexique -Définitions.

Traduction réglementaire

Afin de traduire les principes énoncés ci-dessous, il est prévu dans les zones autorisant l'habitat en Zone Urbaine de Faubourg (UF), Zone Urbaine Cœur de Quartier (UCQ), Zone Urbaine Intense (UI), Zone Urbaine Mesurée (UM), Zone Urbaine Limitée (UL), Zone Urbaine de Projet (UP), Zone Urbaine d'Intérêt Collectif (UIC), les règles suivantes :

En zone d'influence des stations de Transport en Commun en Site Propre :

- **0,5 place par logement** locatif aidé par l'Etat,
- **0,3 place par logement** pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- **0,3 place par logement** pour les résidences universitaires,
- pour les autres constructions à destination d'habitation :
- **1 place pour 60m²** de surface de plancher avec 1 place par logement.

Hors zone d'influence des stations de Transport en Commun en Site Propre :

- **1 place par logement** locatif aidé par l'Etat,
- **0,5 place par logement** pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées,
- **0,5 place** par logement pour les résidences universitaires,
- pour les autres constructions à destination d'habitation :
 - **1 place de 0 m² à 100 m²** de surface de plancher (hors extension et annexes voir dispositions communes)
 - au dessus de 100 m² de surface de plancher : **1 place pour 48 m²** de surface de plancher avec minimum 1 place par logement

Par ailleurs, il est proposé de supprimer la norme pour les constructions à destination d'habitation locative aidée par l'Etat et de ne pas inclure celles concernant les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, et les résidences universitaires des zones à urbaniser (AU0), de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) car ces zones ne sont pas destinées à recevoir ces destinations d'habitat.

Incidences sur l'environnement

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques ainsi qu'une source flagrante de nuisances. Ces trente dernières années, l'organisation, le développement des lotissements en périphérie et la logique de zoning en urbanisme ont fortement augmenté le recours systématique à la voiture particulière.

L'urbanisme structure la mobilité des personnes et apparaît comme une solution à la diminution et à la maîtrise des transports (limiter l'étalement urbain et initier des actions propres à favoriser des modes de transport à faible impact environnemental [transports en commun, transport en commune en site propre...], la proximité des fonctions urbaines visant à limiter les petits déplacements au quotidien, etc.).

La limitation des places de stationnement dans l'habitat contribue à inciter les habitants à diminuer le nombre de véhicules par foyer et à recourir à d'autres modes de déplacement (transports en commun, vélo). A l'inverse, la hausse des normes de stationnement imposée pour la construction de logement, prévue dans le cadre de la présente modification du PLU, freine l'évolution des pratiques individuelles en faveur des modes alternatifs au véhicule individuel. Cette modification peut, en soi, être considérée comme ayant une incidence négative sur la dépendance énergétique du territoire, et sur les émissions de gaz à effet de serre, sans que celles-ci puissent être précisément estimées.

Toutefois, cette modification du PLU découle d'un constat : les foyers disposent de plus de véhicules que de places de stationnement privé, et se garent par conséquent sur l'espace public, engendrant des nuisances en termes de cadre de vie mais aussi de déplacements piétons et cycles (le manque de places de stationnement public conduisant les véhicules à stationner souvent de manière anarchique empiétant sur les trottoirs et pistes cyclables lorsqu'elles existent).

L'impact de la modification du PLU relative aux normes de stationnement doit donc être nuancé puisque d'une part, elle sert à résorber une situation existante (le nombre de véhicules par foyer) et, d'autre part, elle a une incidence positive sur les conditions de déplacement à vélos et à pieds au sein de la ville.

Evolutions des normes relatives au stationnement vélos

Les évolutions présentées ci-dessous sont traduites dans la partie des dispositions communes du règlement afin qu'elles puissent s'appliquer à toutes les zones du territoire de Toulouse.

Evolutions législatives

L'article L.151-30 (anciennement L.123-1-12) du Code de l'Urbanisme issu de la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (loi ALUR) du 24 Mars 2014 prévoit d'identifier un stationnement pour les «vélos» et, non plus, pour les «2 roues», terme générique qui peut inclure les deux-roues motorisés. De ce fait, les deux-roues motorisés doivent être comptabilisés dans la catégorie des véhicules motorisés.

De plus, cet article fixe des **obligations minimales** en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux.

Ce dispositif existant déjà au PLU en vigueur (article 12 des "Dispositions communes"), seuls les termes définis par la loi ALUR sont modifiés dans le cadre de cette procédure :

- le terme «deux-roues» utilisé dans le règlement du PLU est remplacé par le terme «vélo»,
- le terme utilisé « seuil plancher » portant à confusion avec le terme «surface de plancher», ce dernier est remplacé par le terme «seuil minimal» qui est sans ambiguïté et reprend le terme de l'article L.151-30 du Code de l'Urbanisme.

Modification des obligations de stationnement des vélos

A destination d'habitation uniquement

La norme du PLU en vigueur exige pour la destination «habitation», un emplacement couvert équivalent à 4% de la surface de plancher créée pour la construction. Cette norme de 4% concerne les 2 roues, c'est-à-dire les vélos et les 2 roues à moteur confondus.

Compte tenu d'une part de cette distinction entre les vélos et les 2 roues motorisés, d'autre part du taux d'équipement en vélos des ménages de l'agglomération (1.3 vélos par ménage, source : Enquête Ménages/Déplacements (EMD) 2013), il est proposé d'**abaisser de 4 à 3%** le pourcentage exigé **de surface de plancher projetée attribuée au stationnement vélo pour les constructions de plus de 100m²** ce qui correspond aux préconisations nationales du Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement.

Pour tenir compte des constructions neuves inférieures ou égales à 100 m² de surface de plancher, il est prévu de ne demander qu'une place pour le vélo (2m²).

Pour toutes les destinations

Exonération pour les extensions ≤ 100 m²

Actuellement, les obligations de stationnement des vélos s'applique également aux projets d'extensions des constructions, toutes destinations confondues, pouvant dans certains cas représenter une contrainte (exemples des parcelles de petite taille).

Aussi, est-il prévu d'exonérer les extensions jusqu'à 100 m² de la surface de plancher créée.

Changement de destination

Pour inciter à la pratique du vélo, il est prévu de demander des emplacements vélos lors du changement de destination d'une construction car, à ce jour, ce cas n'est pas pris en compte.

Incidences sur l'environnement

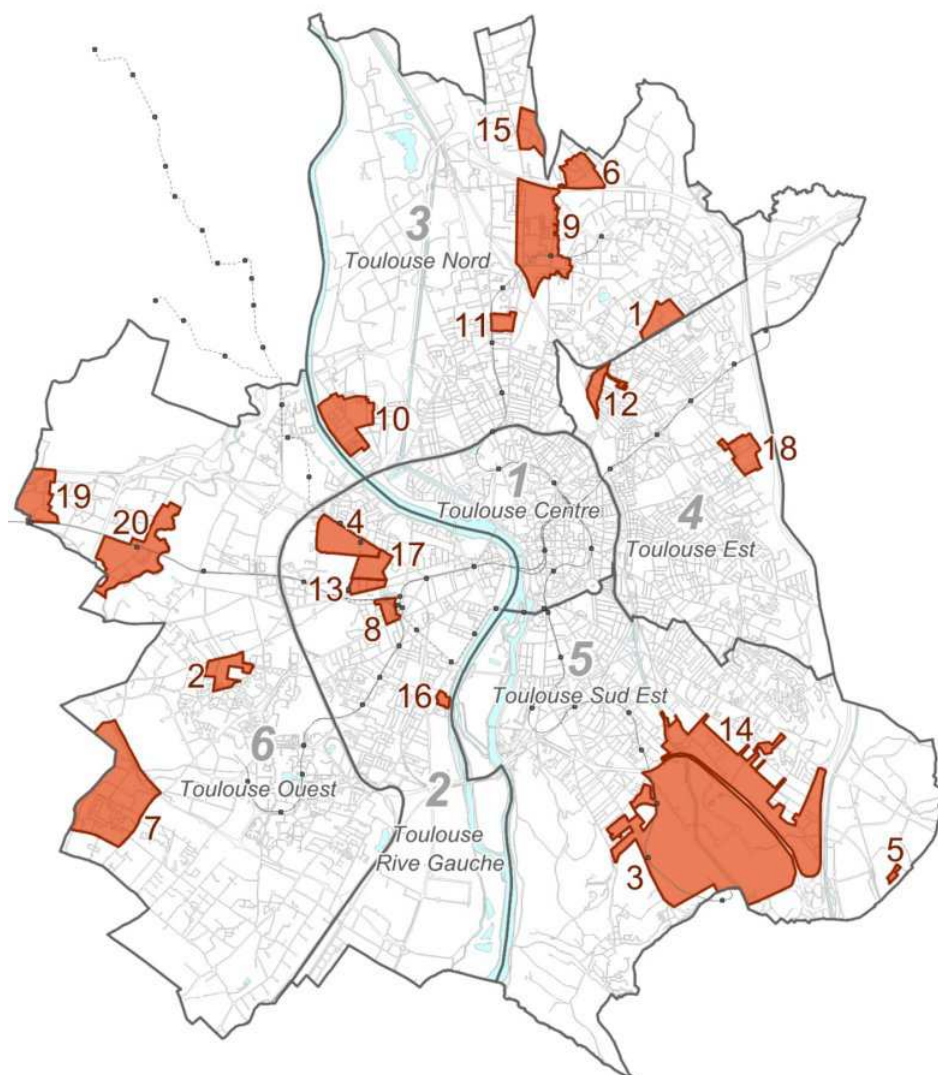
L'abaissement des normes de stationnement vélo dans le cadre de la procédure de modification a une incidence négative en termes de consommation énergétique et d'émissions de gaz à effet liées au secteur des transports. En effet, l'absence, ou l'insuffisance de places de stationnement dans les bâtiments d'habitation peut décourager les habitants à faire l'acquisition d'un vélo pour effectuer leurs trajets quotidiens, ne pouvant le stationner en sécurité. Par conséquent, cette évolution a pour effet de freiner le report modal du véhicule motorisé vers le vélo, et donc des incidences indirectes sur la consommation de ressources énergétiques fossiles (pétrole) et sur les émissions de gaz à effet de serre qui en découlent.

Cet impact est toutefois nuancé par une évolution positive du PLU qui permet d'exiger la création d'emplacements vélos lors du changement de destination d'une construction, ce qui n'était pas prévu auparavant.

2. Les Projets d'Aménagement et de Renouveau Urbain

Lors de la révision générale du PLU approuvée le 27 juin 2013, 17 territoires ont fait l'objet d'une création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de mettre en œuvre sur ces derniers un urbanisme de projet :

1. Avranches
2. Bordeblanche
3. Campus Rangueil
4. Montaudran
5. Chemin des Carmes
6. Grand Selve
7. Guilhermy
8. Impasse des Arènes
9. Izards –Trois Cocus
10. Job – Cœur de Quartier
11. La Salade
12. Lapujade
13. Lombez
14. Montaudran
15. Moulis Croix-Bénite
16. Oasis
17. Pierre Montané
18. Plana
19. Ramassiers
20. Saint-Martin – Rives du Touch



Dans le cadre de la présente procédure de modification, certaines OAP existantes font l'objet d'évolutions ou de corrections d'erreurs matérielles. Les trois nouveaux territoires suivants de projet font l'objet d'une création d'OAP :

4. Cartoucherie
5. Chemin des Carmes
19. Ramassiers

Hors secteurs d'OAP, un certain nombre d'études et de réflexion ont été menées dont les évolutions sont intégrées dans cette modification.

Secteur 1

Les Amidonniers

~~p. 86, 87 des Documents Graphiques du Règlement~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la réserve « les Amidonniers / zone VNF : retirer le projet d'aménagement pour le reporter vers la procédure du PLUIH » est levée.

Secteur 2

OAP Cartoucherie

p.97, 98, 108, 109 des Documents Graphiques du Règlement

Dans le quartier 2.4 « Fontaines – Bayonne - Cartoucherie » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP Cartoucherie se situe sur la rive gauche de la Garonne, entre l'avenue de Grande-Bretagne (nord), la voie du TOEC (ouest) et l'avenue Raymond Badiou (Sud et Est).

Contexte



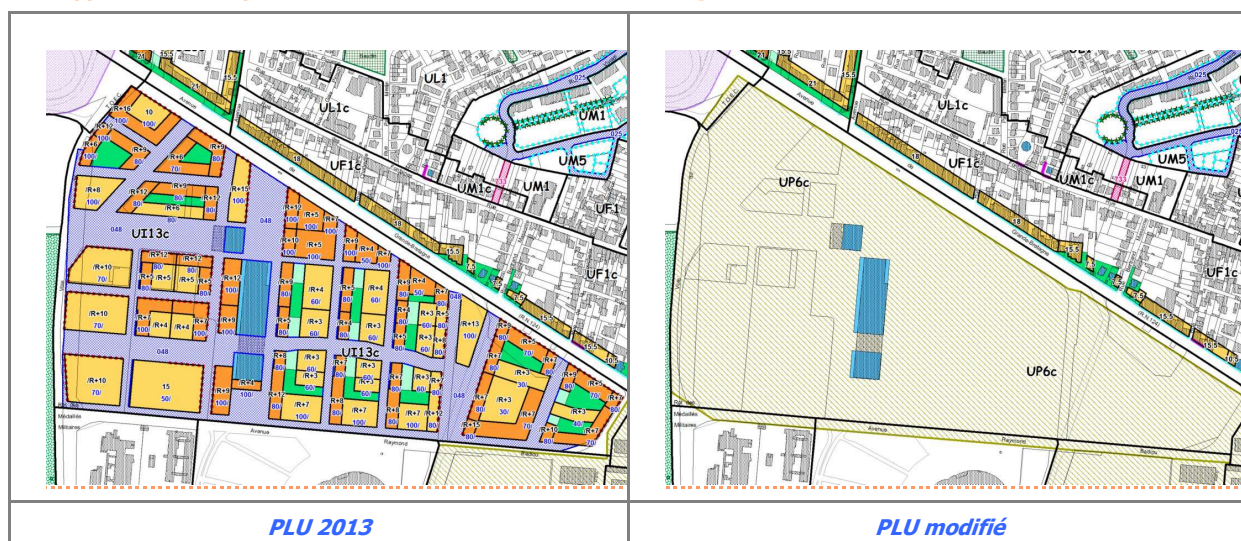
Le projet de la Cartoucherie a été intégré dans le PLU en 2011. A cette période, il n'y avait pas encore d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) au PLU de Toulouse. C'est pourquoi le projet de la Cartoucherie a été retranscrit sous la forme d'un Graphique de Détail.

Le Graphique de détail présente l'inconvénient d'être un outil rigide. Les OAP, qui se composent d'un graphique et d'un texte, sont un outil plus adéquat pour les projets urbains. Elles présentent l'avantage de retranscrire, dans un langage non juridique, les enjeux et les objectifs du projet. Elles donnent le sens du projet, ce qui permet d'explicitier les intentions de la collectivité, tant auprès du public qu'auprès des constructeurs. Elles sont plus riches qu'un règlement « à la parcelle », et comportent des éléments relatifs à la programmation, aux équipements et aux espaces publics, au paysage, etc.

En donnant l'esprit du projet, elles conservent également une certaine souplesse, nécessaire à des projets urbains qui se développent sur plusieurs années.

C'est pourquoi le projet de la Cartoucherie est désormais retranscrit sous la forme d'une OAP.

Ce périmètre d'OAP est quasiment identique à celui de la ZAC Cartoucherie. Il ne prend pas en compte le rond-point des Médailles Militaires car celui-ci a déjà fait l'objet d'un réaménagement. Il est coordonné avec le périmètre de l'OAP Pierre Montané situé dans sa partie Est.

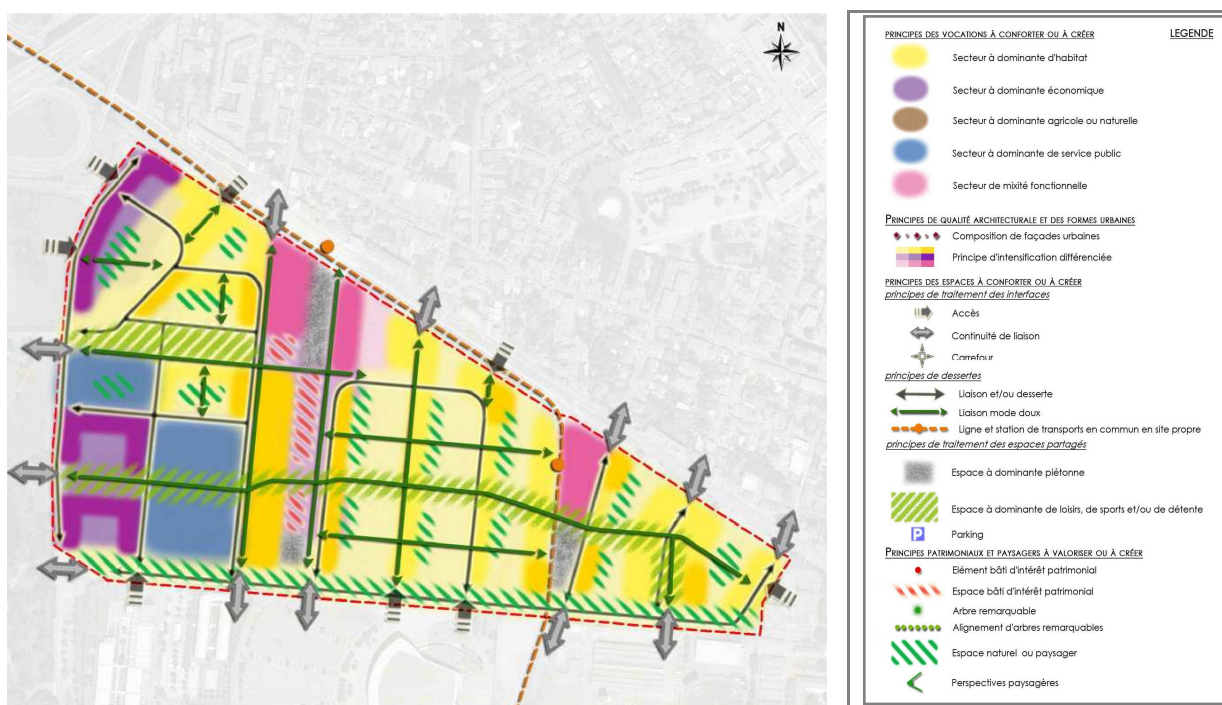
Suppression des espaces constructibles et modification du zonage UI13c en UP6c

Les graphiques de détail jaune et orange sont supprimés, et le zonage UI13c - propre à la ZAC Cartoucherie - est remplacé par un zonage de projet UP6c. Ce nouveau zonage est à lire de façon concomitante avec les objectifs de l'OAP Cartoucherie nouvellement créée (texte et graphique). Le projet de l'OAP Cartoucherie reprend in extenso les objectifs du projet concerté en 2013 et n'évolue pas. Même si la hauteur maximale de la zone UP6c est de 50 m, l'OAP identifie un plafond de hauteur à 48 m et respecte ainsi les engagements pris par la Collectivité. Les principes d'espaces verts et de maillages sont reportés au niveau du graphique de l'OAP (voir ci-après). Les Halles conservent leur protection patrimoniale et sont donc toujours classées en Eléments Bâti Protégés sur le document graphique. Une fiche prescriptive est créée (nb : le bâtiment était protégé avant 2013, et ces fiches ont été introduites lors de la révision du PLU de Toulouse) afin de cibler les évolutions possibles en EBP. En effet, si la structure en acier est conservée en l'état, ainsi qu'un certain nombre de modénatures, les parois latérales édifiées en brique ou autres matériaux de moins bonne facture pourraient être évidées de façon à permettre des flux en modes doux Est/Ouest au travers de la future halle commerciale. Les matériaux de remplacement choisis devront répondre à une haute qualité architecturale.

L'indice « c » est conservé de façon à autoriser les surfaces commerciales de plus de 500 m², et répondre ainsi aux enjeux de transformation de l'ancienne usine de la Cartoucherie en grande halle commerciale.

Ce changement de zonage est nécessaire compte-tenu de la difficulté d'applicabilité des graphiques de détail conjugués au zonage UI13c, notamment au niveau des prospects et des hauteurs relatives. Le cahier des charges de la ZAC complète et garantit par ailleurs la réalisation du projet d'aménagement tel que présenté en réunion publique.

Création d'une OAP



Cette OAP nouvelle s'inscrit dans la logique du projet de ZAC Cartoucherie et ne déroge pas aux principes d'aménagement concertés lors de la révision du PLU de Toulouse Métropole (approuvé en date du 27 juin 2013). Elle respecte également les objectifs du PADD.

Il s'agit d'un projet d'aménagement d'éco-quartier, desservi par le tramway, proposant une mixité fonctionnelle et des circulations douces retranscrites par l'OAP sous forme d'espaces à dominante de loisirs, de sport et/ou de détente (maillage central Est/Ouest notamment) ou par des modes doux retranscrits sous forme d'espace naturel ou paysager (liaison Raymond Badiou par exemple). Ces voies douces seront formées de noues paysagères afin que l'eau de pluie soit infiltrée naturellement.

Une intensité de hauteurs différenciées est présentée suivant les différentes dominantes de la zone : trois types d'intensité faible, moyenne ou forte correspondant aux anciens graphiques de détail. Les hauteurs maximales de chaque intensité ne dépasseront pas les hauteurs présentes sur les documents graphiques antérieurs (nb : les hauteurs étaient mentionnées sur des graphiques de détail inscrites dans la pièce 4B2 du dossier de PLU).

Les espaces à dominante économique et de service public (des bureaux et services, pour l'essentiel, ainsi que le futur groupe scolaire, et le centre régional de santé déjà livré – en violet sur le graphique d'OAP) sont localisés sur tout le secteur ouest de façon à ne pas exposer les futurs habitants aux nuisances de bruit (PEB Toulouse Blagnac).

Les espaces à dominante d'habitat sont localisés sur les deux tiers de la ZAC. Chaque îlot d'habitation dispose d'un poumon vert. Néanmoins, à proximité des stations de tramway (points orange du graphique d'OAP), des secteurs à dominante de mixité fonctionnelle (en rose sur le graphique d'OAP) sont préférés. Ils disposent d'aménagement de places publiques (espaces à dominante piétonne – en gris sur le graphique d'OAP) à proximité.

Les voies créées sont des voies de desserte ou d'accès (symboles « liaison et/ou desserte + accès »). Les flux se veulent maîtrisés car il s'agit d'un éco-quartier. Elles permettent également de mieux mailler le quartier avec les quartiers environnants notamment par les circulations douces (symbole « continuité de liaison »).

Suppression de la Servitude pour Equipements Publics (SEP) n°48

La totalité des terrains constituant la ZAC Cartoucherie ayant été acquis par Toulouse Métropole, la SEP n°48 peut donc être supprimée.

OAP Oasis

p.145 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte

Dans le cadre de la présente procédure de modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Oasis » évolue dans son texte et son schéma, ainsi que dans son périmètre pour répondre à la demande des riverains.



Modification du périmètre de l'OAP

Tout d'abord, le périmètre, au Nord de l'OAP Oasis, a été réduit suite à une demande de la copropriété Beaulieu. En effet, ce secteur urbain déjà constitué ne sera pas directement impacté par le projet d'urbanisation de ces friches. C'est pourquoi il a été décidé de répondre favorablement à cette requête. La perspective ainsi que les accès en modes doux ne sont pas impactés par ce changement de périmètre (la surface reste de 3ha).

Modification du texte et du schéma de l'OAP

Dans les enjeux, il est proposé de rajouter que ce secteur de projet est situé à 500m de la station de tramway Croix de Pierre, et à 900m de la station de métro Mermoz de la ligne A, ce qui permet de bien desservir cet îlot en transports en commun en site propre.

1/. Principes de composition urbaine :

La hauteur des bâtiments intermédiaires a été réduite afin de bien traiter l'épannelage de hauteurs des différents plots d'habitations. Ainsi, les bâtiments de hauteur moyenne seront compris entre R+5 et R+8 (soit de 20m et 30m) au lieu de R+8 et R+12.

Une modification est à apporter au niveau du bâtiment le long de l'avenue de Muret. En effet, celui-ci n'est dorénavant plus occupé et il s'agit bien de le réhabiliter dans le projet de l'OAP.

La vocation principale de ce bâtiment est également modifiée. Initialement, il avait été envisagé, dans le cadre de la programmation, qu'il soit à dominante de mixité fonctionnelle. Or aujourd'hui, il s'avère que la réhabilitation du bâtiment est orientée vers une programmation de logements spécifiques (ce qui se traduit par un aplat jaune), pouvant accueillir en RDC des services publics (tâche bleue centrale maintenue).

De façon ambitieuse et généreuse, il est envisagé d'ouvrir cet îlot pour pouvoir accéder à la Garonne, depuis l'avenue de Muret et de créer une fenêtre sur le fleuve. Il est proposé de créer une place au contact de l'avenue de Muret pour limiter l'effet de linéarité de l'avenue de Muret et créer un bâtiment signal à l'angle de l'avenue de Muret et de l'avenue Henri Barbusse qui viendrait composer les façades de ce nouvel espace à vocation publique. Ce bâtiment phare devra être particulièrement soigné et les façades seront architecturées, tandis que les RDC (d'une hauteur suffisante) pourront accueillir des commerces, services et bureaux.

La liaison mode doux transversale entre l'avenue de Muret et la Garonne est donc maintenue, mais légèrement décalée au Sud, à travers cet espace à dominante piétonne, qui ouvre l'îlot créant ainsi une belle perspective sur la Garonne.

2/. Orientations programmatiques :

En fonction de la modification programmatique envisagée sur les anciens bâtiments tertiaires, une légère augmentation du nombre de logements est prévu pour créer du logement spécifique, social, pour un public qu'il faut aider pour accéder à un logement, comme par exemple les jeunes actifs. La construction de logements sera de 350 logements +/- 10% (neufs ou en réhabilitation).

3/. Principes de traitement des espaces partagés :

Il est souhaitable de renforcer l'ouverture de l'îlot et de créer un lien direct entre l'avenue de Muret et la Garonne, afin de faciliter les échanges notamment entre les quartiers plus à l'ouest (Lafaourette, Bagatelle) et les aménités de Croix de Pierre ainsi que du fleuve.

Les plots d'habitations pourraient être regroupés par 2 ou 3, créant ainsi par cet agglomérat des espaces communs privés entre eux, qui pourraient accueillir notamment du stationnement sous dalle. Il sera demandé une attention tout particulière à la végétalisation de ces dalles. De plus, de par la nouvelle implantation de ces plots, les liaisons modes doux qui jalonnent l'ensemble de l'îlot ont été adaptés, mais le principe d'îlot traversant reste le même.

4/. Orientations paysagères :

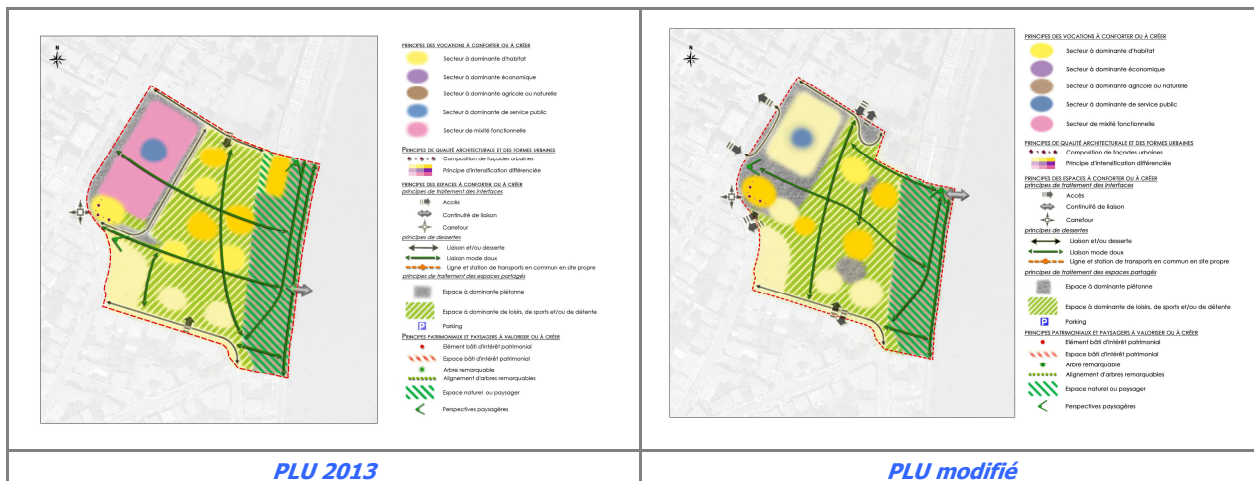
Il est ajouté que l'espace naturel ou paysager (positionné sur l'espace contraint par les règles du PPRNI relatif aux risques d'inondation de la Garonne) sera valorisé en parc ouvert au public.

5/. Réseaux :

Grâce aux études relatives au vaste projet du Parc Garonne, il est aujourd'hui plus probable que la passerelle vers l'île du Ramier soit implantée au Nord du périmètre de l'OAP, c'est pourquoi le pictogramme "continuité de liaison" a été déplacé au Nord.

6/. Déplacements :

Une attention particulière a été portée aux conditions d'accès et de stationnement pour ce nouveau secteur d'habitation. Pour éviter la saturation des voies périphériques à l'îlot, il est envisagé de répartir les accès correspondants à la création de 4 entités et groupes d'habitations distincts, qui auront chacun respectivement leur accès et leur stationnement. Suite au constat de dysfonctionnement de la circulation de l'impasse Boutinon, celle-ci sera réaménagée pour faciliter la dépose-minute de l'école et les demi-tours.



Evaluation des incidences de la modification sur l'environnement et notamment sur le site Natura 2000 de la vallée de la Garonne

Les tableaux d'analyse détaillée des incidences du projet inscrit au sein de l'OAP Oasis sur l'environnement figurent dans la pièce 1C du rapport de présentation. Ils ont été mis à jour dans le cadre de la présente évolution de l'OAP.

Toutefois, cette évolution n'engendre aucun impact négatif sur l'environnement, ni sur la vallée de la Garonne et ses berges. Au contraire, la modification de l'OAP consiste, notamment, en la valorisation de la zone inondable, couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation, à travers la création d'un parc ouvert au public.

5/. Orientations paysagères :

En termes d'orientations paysagères, les cœurs d'îlots feront l'objet d'un aménagement prenant en compte les continuités visuelles avec les espaces verts publics ou privés existants, dans le but notamment de

6/. Réseaux :

Des objectifs nouveaux sont introduits en matière de stationnement afin que ce dernier n'occupe pas l'espace public, plutôt dédié aux modes doux. Les accès desserviront notamment les futurs îlots à partir d'une voie nouvelle d'accès au quartier.

Concernant le cheminement doux à créer entre le jardin du Pech et le pôle multimodal, il est précisé que celui-ci sera dissocié de la nouvelle voie de desserte.

7/. Déplacements :

Les déplacements seront prioritairement axés sur de la desserte locale.

Suppression des espaces constructibles

Compte tenu de la mutabilité de ce site et des principes d'aménagement déclinés dans l'OAP Impasse des Arènes, les espaces constructibles de type « A » et « B » présents dans le périmètre de l'OAP le long de la route de Saint-Simon n'ont plus d'intérêt d'être maintenus. Ces derniers sont donc supprimés.



Place Emile Male

p.121, 122 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte

Lancée en 2014 par la Municipalité, l'opération « Cœur de quartier » vise à requalifier un certain nombre de centralités toulousaines. A ce titre, la centralité des Arènes, pôle multimodal d'envergure sur Toulouse, fait l'objet d'une réflexion particulière devant aboutir à l'élaboration d'un schéma de recomposition urbaine.

Dans ce cadre, à court et moyen terme, est projeté le renforcement de la centralité Emile Male qui se traduira notamment par l'accompagnement des projets de renouvellement urbain du tissu situé autour de la place, la requalification des espaces publics ainsi que l'accueil de surface alimentaire, locomotive du dynamisme commercial de la place.

Création et transformations d'espaces constructibles "A" en "B" et suppression d'espaces aménagés

Afin de traduire ces orientations, les espaces constructibles « A » situés hors périmètre de l'OAP Impasse des Arènes au droit de la place et de la route de Saint-Simon sont transformés en espace constructibles « B » avec une hauteur dérogatoire maximale de 15,50 m, et un nouvel espace constructible « B » est créé à l'intersection de l'allée Maurice Sarraut et de la rue de Cugnaux à lui-aussi 15,50 maximum de hauteur.



OAP Pierre Montané

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Pierre Montané n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

Projet urbain secteur Bagatelle, Lafaourette, Papus, Tabar et Bordelongue

Le projet urbain du secteur Bagatelle, Lafaourette, Papus, Tabar et Bordelongue a été affiné et nécessite pour sa mise en œuvre opérationnelle les modifications du PLU présentées ci-dessous :

ZAC Desbals

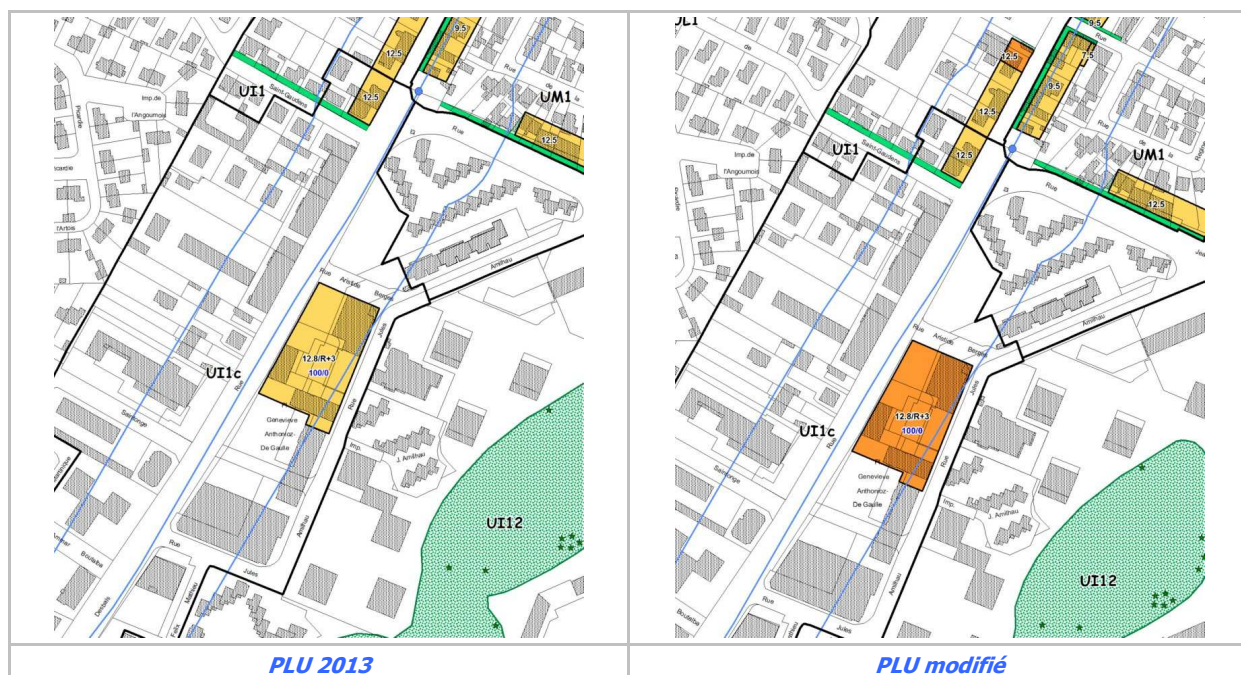
p. 144 des Documents Graphiques du Règlement

Modification de DGR

DGR : Modification d'un espace constructible "A" en espace constructible "B" : Place Geneviève Anthonioz De Gaulle

Afin d'achever l'aménagement du projet urbain de la ZAC Desbals sur le secteur de la place Geneviève Anthonioz De Gaulle, l'espace constructible « A » existant où s'appliquent les règles de prospect par rapport aux limites séparatives, est transformé en espace constructible « B ».

En permettant la fermeture de la place, cette évolution vise à diminuer les dysfonctionnements constatés sur la place et ses abords, et améliorer le cadre de vie des habitants et des riverains.



Place de la Réunion

p. 143 des Documents Graphiques du Règlement

Modifications du zonage

Les modifications apportées au PLU ci-dessous, dans le secteur de la place de la Réunion, visent à permettre la réalisation d'un projet global d'accueil d'activités, de service et d'équipement :

Zonage : Modification de la zone UI1c en UE1c

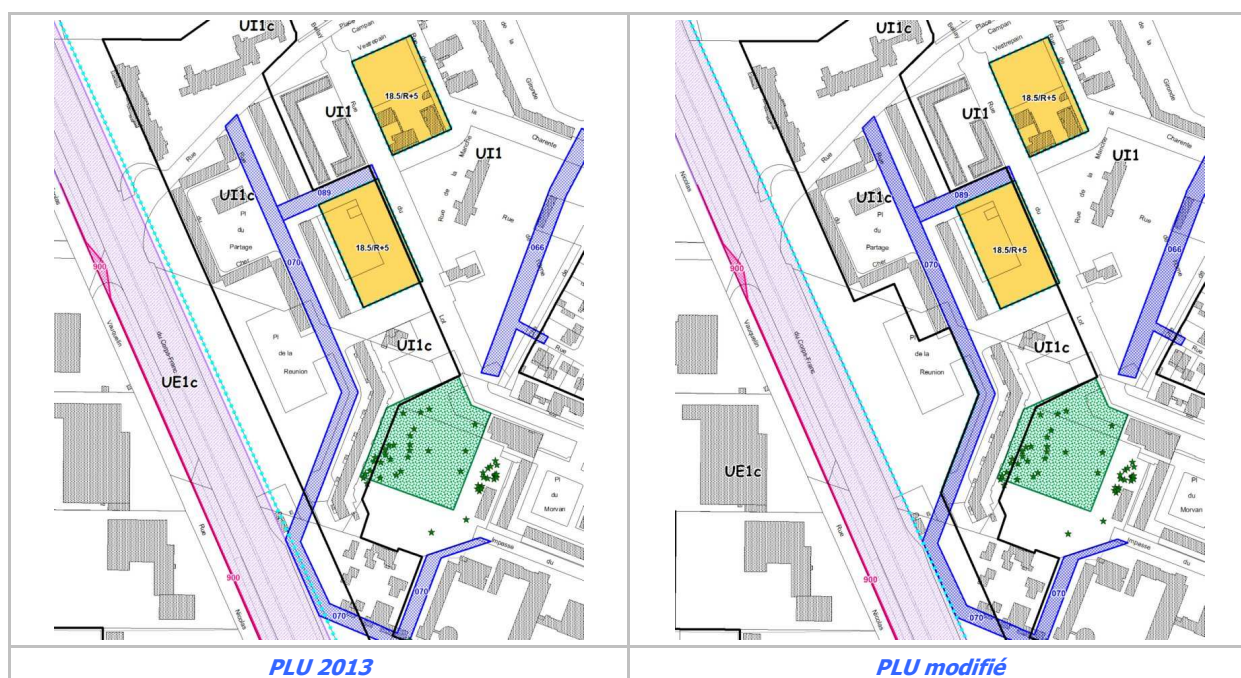
Pour assurer une cohérence d'ensemble et une homogénéité de traitement de l'aménagement de cette place, il est proposé de classer l'intégralité de celle-ci en zone UE1c.

Implantation possible du bâti – Création – Rue du Cher

Un pointillé bleu est créé le long de la rue du Cher avec une implantation préférentielle du bâti à l'alignement afin de participer à la qualification de cette voie.

Implantation possible du bâti – Modification – Périphérique, de la route de Saint-Simon à la route de Seysses (p. 131, 143, 144, 157, 170 des documents graphiques du règlement)

Le pointillé bleu présent en bordure de périphérique, de la route de Saint-Simon à la route de Seysses, est déplacé le long de la limite de la zone de recul minimal par rapport aux infrastructures routières afin de permettre la constitution d'un front bâti continu à vocation économique, participant à la diminution des nuisances sonores et la qualité du cadre de vie des habitants.



Bordelongue

p. 170, 171 des Documents Graphiques du Règlement

Le projet d'aménagement du secteur de Bordelongue ayant été affiné, la place Mundy initialement vouée à être aménagée en placette avec kiosques, accueillera un Village d'Entreprises Artisanales et de Services (VEAS). Dans ce cadre, sont proposées les évolutions du PLU suivantes :

Modifications du zonage et des DGR

Place Mundy - Espaces constructibles B - Suppression

Traduction du projet initial, les deux espaces constructibles « B » place Mundy sont supprimés pour permettre l'implantation du VEAS. L'espace constructible « B » au droit du chemin des Martyrs de Bordelongue et de la rue Louis Courtois de Vigose est quant à lui maintenu.

Modification de UE13c en UI2c

Afin de permettre l'implantation du Village d'Entreprises Artisanales et de Services (VEAS), l'ensemble de l'emprise vouée à accueillir ce projet est classé en zone UI2c. Cette évolution nécessite de déplacer la limite existante entre les zones UI2c et UE13c.

Implantation possible du bâti – Suppression

Compte tenu de l'évolution du programme d'aménagement place Mundy et des dispositions règlementaires 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.

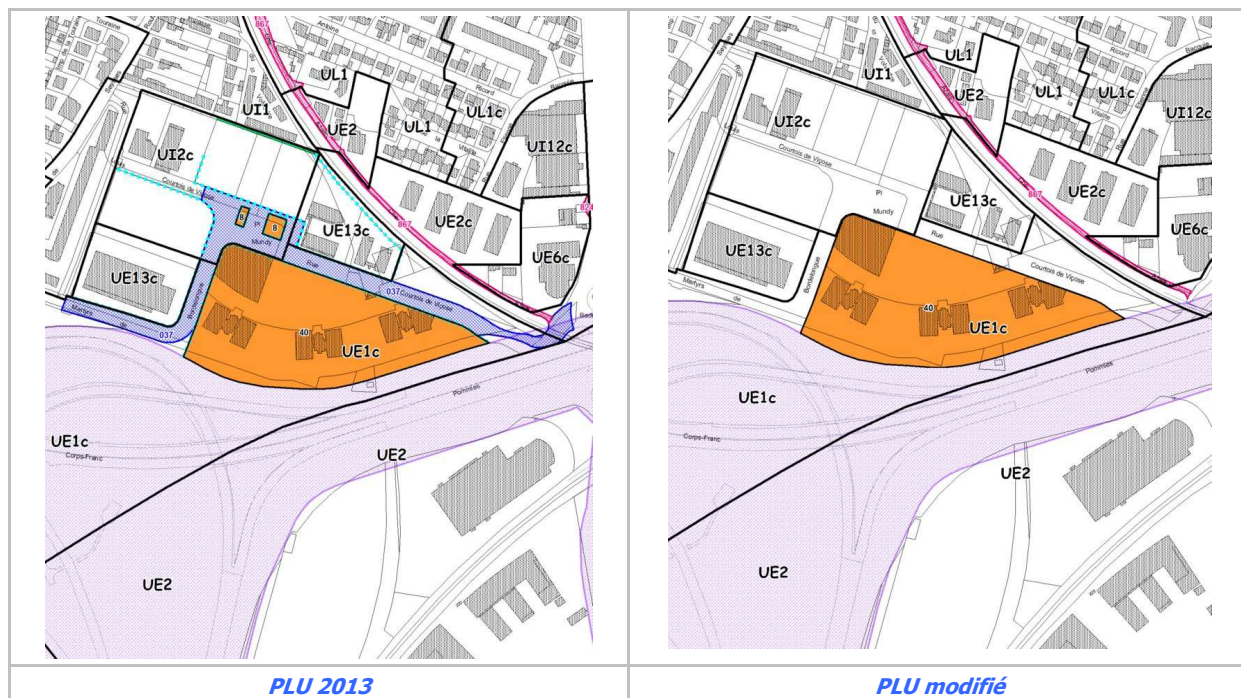
Espace vert - Suppression

Le principe d'une zone tampon, entre la zone économique de Bordelongue et la zone d'habitat impasse du Volvestre, traduit aux documents graphiques du règlement par un « espace vert », étant effectif, ce dernier est supprimé.

Suppression de SEP.

SEP n°037 – Suppression - Voies et ouvrages publics Bordelongue – Au bénéfice de Toulouse Métropole

Cette servitude est supprimée car les terrains nécessaires à la réalisation des voies et ouvrages sur le secteur de Bordelongue sont à ce jour sous maîtrise publique.



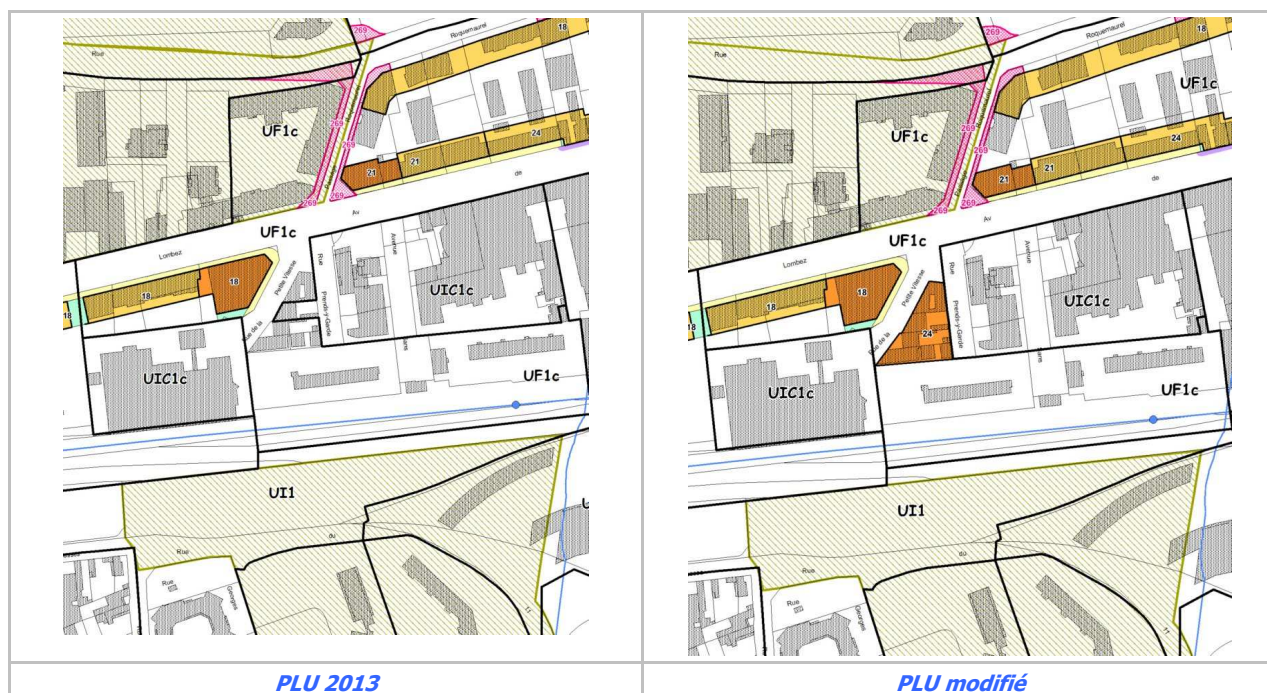
Clinique Pasteur

Modification de la zone UIC1c en UF1c et création d'un espace constructible "B" (p.121 des documents graphiques du règlement)

La clinique Pasteur est scindée en deux pôles classés en zone UIC1c : le premier le long de l'avenue de Lombez (Atrium) et le second en deuxième rideau de cette même voie, le long de la voie de tramway (bâtiment principal et bâtiment passerelle).

Entre ces deux emprises se situe un îlot délimité par la rue de la Petite Vitesse et la rue Prends-Y-Garde classé au PLU à cheval sur les zones UIC1c et UF1c.

Afin de permettre la réalisation d'un immeuble projeté en R+7 comportant l'accueil d'équipements de santé (consultations), une résidence hôtelière ainsi qu'une brasserie et un pôle logistique, la totalité de l'emprise de cet îlot est classée en zone UF1c avec la création d'un espace constructible « B » d'une hauteur maximale de 24m.



Hôpital Joseph Ducuing

Modification de la zone UF1c en UIC1c (p.110 des documents graphiques du règlement)

L'emprise accueillant les locaux de l'Hôpital Joseph Ducuing est actuellement située à cheval sur une zone UIC1c et, côté Jean de Pins, une zone UF1c. Cet établissement de santé porte un projet de restructuration visant à recentraliser les activités médicales dans les bâtiments hospitaliers et réaliser notamment, de nouveaux bureaux médicaux.

Afin de permettre la mise en œuvre de ce plan de restructuration et maintenir ainsi une offre de santé en centre-ville, le foncier situé en zone UF1c concerné par le projet est rattaché à la zone UIC1c.



Grande Prairie de l'Oncopole

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Photovoltaïque en zone N : réaliser une étude permettant d'identifier des sous-secteurs au sein de la zone N propice au développement des énergies renouvelables dans le cadre du PLUi-H » est prise en compte.

Au vu des études en cours relatives à la réalisation du Schéma Directeur de Développement des Energies Renouvelables, il est proposé de créer dans le cadre de la présente procédure un sous-secteur de la zone naturelle N sur le site de l'Oncopôle afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol, sur ce seul site. Les autres sous-secteurs éventuels seront identifiés lors du PLUi-H.

Présentation du projet

Dans le cadre du Plan Climat Energie Territorial (PCET) et de la loi pour la transition énergétique et la croissance verte, la Ville de Toulouse a pour objectif de développer les énergies renouvelables, et en particulier la production d'électricité photovoltaïque.

Les terrains de la zone Est de l'ancienne usine de Grande Paroisse, aujourd'hui Oncopole, ne sont pas constructibles en raison du passé industriel du site et de leur inondabilité en cas de crue exceptionnelle. Ils sont, cependant, particulièrement adaptés, après exclusion des zones soumises à un aléa d'inondation fort et à enjeu environnemental, à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol qui ne viendra de ce fait concurrencer aucun autre usage. C'est pourquoi il est prévu de classer la partie correspondante des terrains en zone NP afin d'autoriser une telle installation.

Traduction réglementaire

Création d'un nouveau secteur NP (pièce 4A -- Règlement)

Le projet se situe en secteur NS du PLU de Toulouse. Les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec le projet car elles n'autorisent la réalisation de panneaux photovoltaïques que sur des constructions existantes. Afin de permettre le projet, il est proposé de créer un nouveau secteur de la zone naturelle dénommé NP « Naturel Photovoltaïque » dans le règlement (Dispositions spécifiques). Celui-ci permettra notamment l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol et les ouvrages techniques afférents.

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

A l'instar de la zone NS, il est proposé de modifier l'article 1.3 afin d'autoriser en zone NP, les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) à usage d'ouvrages spéciaux.

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

En secteurs NS, NH, NJ, NL1, NL2, NL3 et NG, les implantations de site de production d'énergie photovoltaïque sont autorisées à condition d'être sur un bâtiment.

Le secteur NP n'étant pas soumis aux conditions particulières d'implantations citées ci-dessous, les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque sont autorisés au sol dans ce secteur.

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

En secteur NP, il est proposé que les implantations pour les constructions soient autorisées :

- en limite,
- ou à une distance de 4 m minimale,

des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique, ou de l'emplacement réservé aux voies et ouvrages publics.

Pour les SPIC et les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque, des implantations différentes sont admises (cf : alinéas 6.2.7 et 6.2.8 des « dispositions communes » du règlement - pièce 4A).

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

Il est proposé de maintenir les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, actuellement applicables en zone NS sur ce site, en autorisant pour le secteur NP l'implantation des constructions :

- soit sur limites séparatives
- ou
- 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 3 m ($D \geq H/2$, min. 3 m).

Pour les SPIC et les dispositifs de production d'énergie photovoltaïque, des implantations différentes sont admises (cf : alinéas 7.2.5 et 7.2.6 des dispositions communes du règlement - pièce 4A).

ARTICLE 9 (N) - EMPRISE AU SOL

En secteur NP, il n'est pas fixé de règle pour l'emprise au sol (exprimée par le terme « néant » à l'article 9 du règlement) afin de permettre l'implantation de panneaux photovoltaïques au sol. Il sera donc possible d'utiliser tout ou partie de la superficie du secteur NP.

ARTICLE 10 (N) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur NP, pour toute construction, il est proposé de réglementer la hauteur absolue maximale à 3,50 m, soit la hauteur la moins importante existante actuellement en zone N au PLU (zone NJ). Toutefois, des hauteurs supérieures peuvent être admises dans le cas des SPIC et des dispositifs de production d'énergie photovoltaïque (cf : article 10 des dispositions communes du règlement - pièce 4A).

ARTICLE 12 (N) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

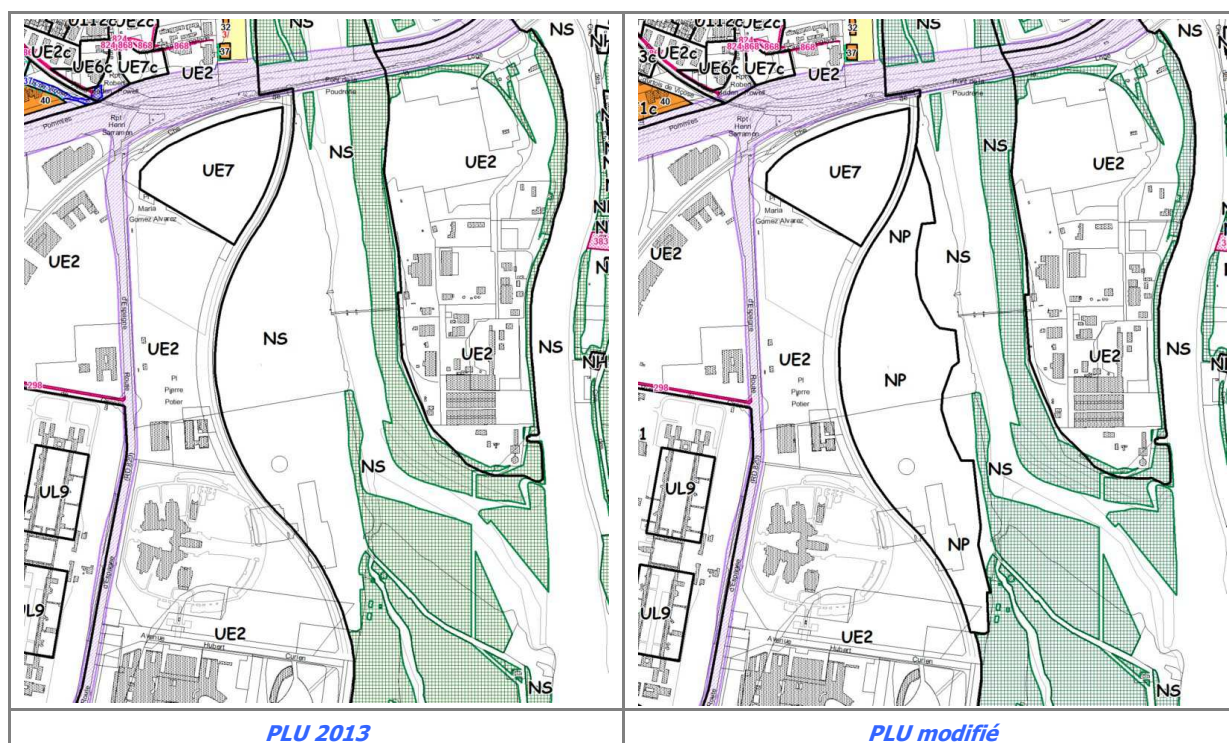
Le projet ne nécessitant pas la présence permanente de personnel sur l'installation, il est proposé de ne pas exiger d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés en zone NP.

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

Les panneaux photovoltaïques étant implantés sur des pieux impactant peu la superficie de pleine terre, aussi est-il proposé de demander une superficie en pleine terre d'au moins 70 % de la surface de l'unité foncière, sachant que les SPIC peuvent en être exonérés.

Grande Prairie de l'Oncopole – Quartier 2.2 – Modification de la zone NS en NP (p.171, 184 et 197 des Documents Graphiques du Règlement)

Le zonage NS est modifié en NP sur l'emprise strictement nécessaire à la réalisation du projet.



Incidences sur l'environnement

La Garonne et sa forêt riveraine, en bordure immédiate du site, présentent un enjeu majeur, compte tenu des nombreux classements écologiques dont elles font l'objet. Toutefois la zone faisant l'objet du changement de zonage se situe à l'extérieur de ces périmètres institutionnels, notamment de la zone Natura 2000. Elle présente toutefois un intérêt en tant qu'espace de nature de superficie importante renforçant la continuité du corridor garonnais, dont les milieux riverains sont restreints sur ce secteur. La perméabilité est très forte pour les espèces de milieux ouverts au sein même du site.

Le site en lui-même bénéficie d'une bonne connaissance naturaliste et les éléments qui le composent ne présentent pas d'intérêt particulier en tant que tels, ni même au niveau des espèces floristiques qu'ils accueillent. Cependant, au regard de la nouvelle liste rouge nationale et la liste rouge régionale, le site constitue une zone d'intérêt pour des passereaux en déclin au niveau national et/ou régional.

La construction d'un parc photovoltaïque entraînera une réduction d'espaces naturels engendrant une modification des conditions de vie pour les espèces de faune et de flore installées (perte de la biodiversité locale), notamment pour des passereaux en déclin. Afin de préserver ces espèces, il est préconisé de maintenir des îlots boisés et broussailleux en périphérie du site (via le zonage NS) pour satisfaire le besoin de nidification des passereaux en déclin.

Concernant les enjeux paysagers, la partie Est de la prairie de l'Oncopole propose des vues sur la Garonne et est longée par une piste cyclable ponctuée d'aménagements paysagers sur le site. La construction d'une centrale photovoltaïque aura des impacts en termes de paysage, en limitant les vues et modifiant les aménagements paysagers mis en place en bordure de la piste cyclable. Il sera nécessaire de préserver un lien entre la zone d'activité ainsi que la piste cyclable et la Garonne.

Par ailleurs, cette nouvelle zone NP, est soumise à un risque d'inondation modéré (aléa moyen) et s'appuie sur les limites de la zone d'aléa fort, qu'elle n'impacte donc pas. Des solutions techniques seront employées (panneaux sur pieux, renforcement des structures en abords de Garonne, etc.) afin de limiter les impacts de l'aménagement de cette zone vis-à-vis du risque d'inondation. La pollution des sols due à l'ancienne activité industrielle (usine AZF) ne génère actuellement que des contraintes d'usage, et des travaux de dépollution sont prévus (étude d'impact en cours).

Secteur 3

ZAC Garonne

SEP

SEP n°001 – Erreur matérielle - Voies et ouvrages publics ZAC de Ginestous – Au bénéfice de Toulouse Métropole (pièce 4C Liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics)

Une erreur matérielle a été relevée sur la dénomination de la ZAC appelée "ZAC de Ginestous" à la place de "ZAC Garonne" ainsi il est proposé de rectifier cette erreur. La pièce 4C dénommée "liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics (SEP)", est donc modifiée, à la fois :

- dans la liste par catégories des servitudes pour équipements publics (SEP),
- et dans la liste numérique des servitudes pour équipements publics (SEP).

SEP n°002 – Erreur matérielle - Voies et ouvrages publics ZAC de Ginestous – Au bénéfice de Toulouse Métropole (pièce 4C Liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics)

La même erreur existe pour la servitude SEP – n°002, il est donc proposé de rectifier la liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics (pièce 4C) de la même manière que pour la servitude (SEP n°001).

SEP n°001 – Modification - Voies et ouvrages publics ZAC de Garonne – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.49 des documents graphiques du règlement)

Depuis sa création, les orientations de la ZAC Garonne évoluent, en particulier à l'entrée de cette opération. Des projets sont à l'étude : golf à l'Ouest de la ZAC, centre commercial en entrée de ZAC. La servitude pour voies et ouvrages publics existante (SEP n°001) ne correspond que partiellement aux orientations fixées lors de la création de la ZAC. Ainsi il est demandé de supprimer partiellement cette servitude de façon à répondre aux nouvelles exigences de la ZAC. La servitude pour voies et ouvrages publics (SEP n°001) est maintenue sur les autres parties de la ZAC car la voie prévue est en cours de réalisation.

SEP n°002 – Modification - Voies et ouvrages publics ZAC de Garonne – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.49 des documents graphiques du règlement)

Depuis sa création, les orientations de la ZAC Garonne évoluent, en particulier à l'entrée de cette opération. Des projets sont à l'étude : golf à l'Ouest de la ZAC, centre commercial en entrée de ZAC. La servitude pour voies et ouvrages publics existante (SEP n°002) ne correspond que partiellement aux orientations fixées lors de la création de la ZAC. Ainsi il est demandé de supprimer partiellement cette servitude de façon à répondre aux nouvelles exigences de la ZAC. La servitude pour voies et ouvrages publics (SEP n°002) est maintenue sur les autres parties de la ZAC car la voie prévue est en cours de réalisation.

OAP Moulis – Croix-Bénite

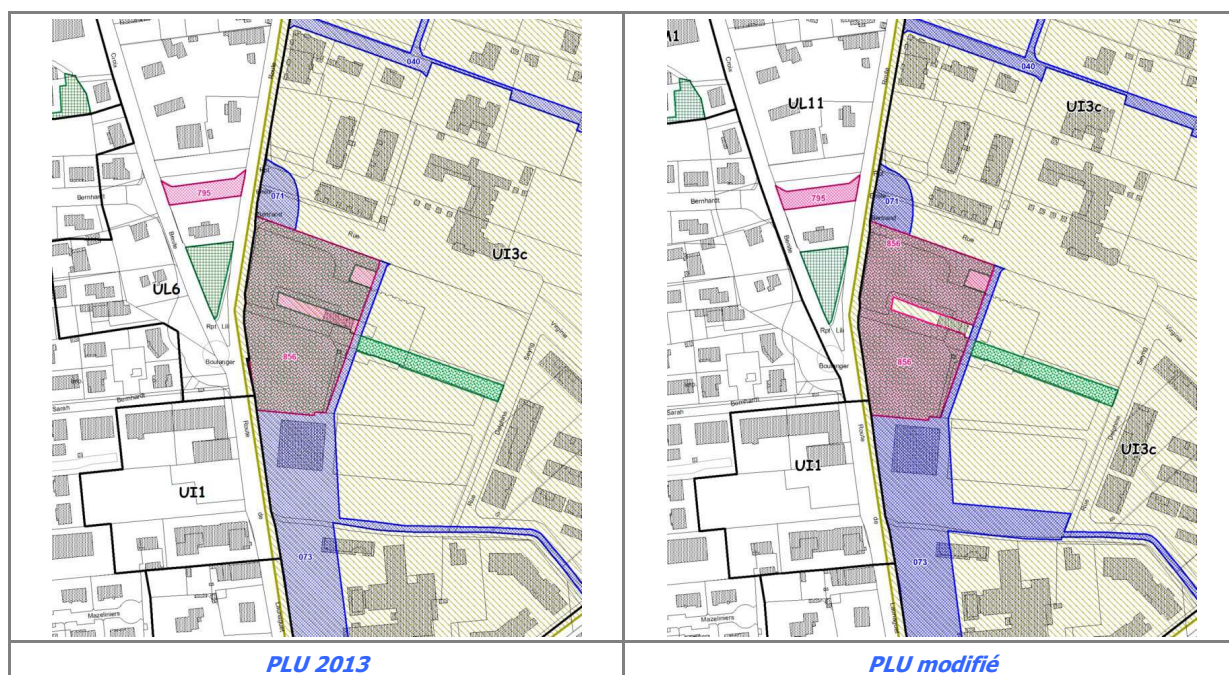
SEP

SEP n°073 – Modification de Tracé – Voirie routière –Création d'une place route de Launaguet et de sa liaison au chemin des Izards et à la rue Virginia Woolf – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 16 des documents graphiques du règlement)

La servitude pour voies et ouvrages publics n°073 est modifiée pour permettre la liaison entre la rue Delphine Seyrig et la route de Launaguet afin de favoriser l'accès aux commerces et aux services de la place.

ER n°856 – Modification – Espaces verts –Parc public route de Launaguet - rue Virginia Woolf – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 16 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle liée à la représentation graphique de l'Emplacement Réservé n°856, prévu pour la réalisation d'un parc public, afin que son emprise ne se superpose plus à la construction située au 282 route de Launaguet.



OAP Izards – Trois-Cocus

Contexte

L'opération de renouvellement et d'aménagement de la Cité Blanche s'intègre dans le projet de renouvellement urbain et de développement social du quartier Izards - Trois Cocus. Une convention de projet partenarial signée en 2012 entre Toulouse Métropole, la Ville de Toulouse, le Nouveau Logis Méridional et Habitat Toulouse en y associant Oppidea a permis d'engager la transformation du quartier avec un ensemble d'actions prioritaires menées conjointement par chacun de ces acteurs.

Le Conseil de Communauté du 7 novembre 2013 a approuvé le périmètre et le programme prévisionnel de l'opération d'aménagement de la Cité Blanche, puis le Conseil du 18 décembre 2014 a désigné le Nouveau Logis Méridional comme concessionnaire et adopté le traité de concession précisant le programme et les modalités de réalisation de cette opération.

L'OAP « Izards – Trois Cocus » et ses traductions réglementaires, instaurées lors de la révision du PLU approuvée le 27 juin 2013, ont permis d'amorcer une première étape de transformation du quartier.

Après ces premières transformations, les partenaires poursuivent la rénovation urbaine du quartier dans l'esprit des orientations du projet de renouvellement urbain retranscrites dans l'OAP initiale. Dans la longue durée de ce projet, des modifications réglementaires seront régulièrement nécessaires pour accompagner ses évolutions, précisions ou modifications.

Aujourd'hui, c'est le cas sur le secteur opérationnel de la Cité Blanche, où le projet d'aménagement proposé par le Nouveau Logis Méridional et l'agence d'urbanisme OBRAS s'est précisé. L'OAP doit donc être adaptée à la marge pour tenir compte de cette évolution. En complément des modifications réglementaires, l'aménagement et les constructions de la Cité Blanche sont régularisées par un permis d'aménager, qui fixe des règles plus détaillées : plan de composition urbaine, surfaces de plancher totale et par îlots, cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères...

Contraintes

Le projet d'aménagement de la Cité Blanche doit s'adapter à diverses contraintes :

- le tracé du métro qui impose une limite inconstructible (retrait des constructions de 15 mètres de part et d'autre de l'axe du tunnel) et des prescriptions techniques spécifiques pour les constructions ;
- l'aménagement d'une voie de liaison transversale pour désenclaver et apaiser le cœur du quartier ;
- le maintien et le prolongement d'une grande partie des emprises de voirie existante, dans un objectif d'économie financière et de réduction de l'impact environnemental ;
- la préservation de certains arbres existants lors des démolitions, pour leur intérêt paysager et/ou écologique, et leur mise en valeur dans l'aménagement des espaces publics ou privés.

Les principes régulateurs

Le projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche est guidé par des règles simples qui s'établissent selon les 5 grands principes régulateurs suivants :

- 1- Privilégier les orientations Nord-Sud des bâtiments, pour offrir un meilleur confort thermique et visuel aux logements, et ménager des perspectives visuelles le long des axes structurants ;
- 2- Favoriser de nouvelles façons d'habiter en développant au sein de chaque îlot une grande diversité architecturale et une mixité de logements collectifs, intermédiaires et individuels, bénéficiant de jardins, terrasses, balcons, loggias ;
- 3- Re-créer un paysage généreux en accord avec la mémoire de « cité jardin » du site, avec une v  g  talis  tion dense et continue entre l'espace public et l'espace privé ;
- 4- Privilégier le stationnement résidentiel semi-enterré, pour limiter l'impact sur la nappe phréatique et les coûts de construction, permettre la ventilation naturelle et l'apport de lumière dans ces espaces, surélever les logements par rapport à l'espace public pour les protéger des vues ;
- 5- Créer des cœurs d'îlots minéralisés et/ou végétalisés conviviaux, aérés et protégés, offrant des vues agréables depuis les logements, ouvrant des perspectives visuelles depuis et vers l'espace public, contribuant au confort climatique des logements et réduisant le phénomène d'îlot de chaleur urbain. Sur la base des contraintes et des principes régulateurs précités, il convient aujourd'hui de modifier l'OAP, la servitude pour équipements publics n  88 et le zonage UI1 actuels, pour atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche.

Modification du texte et du document graphique de l'OAP

Le texte de l'OAP est modifié pour améliorer sa compréhension par le public et les porteurs de projet, tenir compte de l'évolution des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur opérationnel de la Cité Blanche, préciser certaines prescriptions pour garantir le respect des objectifs de qualité dans le cadre du changement de zonage UI1 en UP1 (Cf. ci-dessous), et en particulier sur les implantations souhaitées du bâti (correspondant aux articles 6, 9 et 10 du règlement).

Le document graphique de l'OAP est modifié sur le secteur de la Cité Blanche pour :

- modifier la vocation du « secteur à dominante de service public » en « secteur à dominante d'habitat » contre le lycée Urbain Vitry, suite à l'abandon du parking silo ;
- décaler le « P » (symbole des parcs de stationnement) vers la route de Launaguet, pour y créer une poche de parking paysager ;
- modifier et compléter le tracé des flèches « liaison et/ou desserte » en fonction du nouveau schéma de voirie ;
- modifier et compléter le tracé des flèches « liaison mode doux » et des emprises d'« espace naturel ou paysager » pour matérialiser la « boucle verte ».

Le document graphique de l'OAP est modifié à proximité du secteur de la Cité Blanche pour :

- compléter l'« espace naturel ou paysager » entre l'ossature verte Nord-Sud et le lycée Urbain Vitry ;
- ajouter deux flèches « liaison mode doux » Nord-Sud à travers la résidence des Chamois.

Modification de SEP

SEP n  88 – Modification de Tracé – Voie et ouvrages publics – Aménagement des espaces publics de la centralité Izards – Trois Cocus – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 32 des documents graphiques du règlement)

Sur la base des contraintes et des principes régulateurs précités, il est proposé de modifier le tracé de la servitude pour équipements publics n  88 pour atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche :

- adaptation du tracé de la voie de liaison Est-Ouest structurante projetée pour tenir compte des emprises de voirie existante, préserver des arbres existants et optimiser l'organisation du futur îlot le long du lycée Urbain Vitry ;
- création d'une poche de parking paysager sur la base des emprises existantes le long de la route de Launaguet ;
-   largissement de la route de Launaguet pour améliorer les cheminements des piétons et des cycles ;
-   largissement du sentier des Trois Coucous au débouché de la future voie de liaison ;
- création d'un parvis pour le futur bâtiment à reconstruire à l'angle du chemin d'Audibert, de la rue Claude Bernard et du sentier des Trois Coucous.

Modification de zones

Modification de la zone UI1 en UP1 – (p. 33 des documents graphiques du règlement)

Sur la base des contraintes et des principes régulateurs précités, il est proposé de modifier le zonage UI1 en UP1 pour atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche, dans des conditions optimales.

La réglementation du zonage UP1 permet :

- davantage de diversité architecturale, avec des hauteurs modulables ;
- une emprise au sol plus souple, pour varier la largeur, la profondeur et la longueur des bâtiments projetés ;
- un équilibre entre la hauteur et la largeur des bâtiments pour favoriser les espaces non-bâties, en particulier des espaces verts, et leur meilleure intégration dans l'environnement existant.

Ainsi le changement de zonage proposé permet une meilleure optimisation des constructions et de la souplesse à des endroits ponctuels pour aérer les constructions, améliorer les vues depuis les logements, limiter les vis-à-vis, créer davantage de logements traversants... mais aussi une réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain et la préservation de certains arbres d'intérêt paysager et/ou écologique.

En effet, l'article 6 du zonage UI1 impose un retrait minimum de 4 mètres des voies alors que l'article 6 du zonage UP1 autorise une implantation à 2 mètres minimum.

Ne pas imposer un retrait trop important par rapport à la rue en passant de 4 mètres à 2 mètres permet : *« notamment de redécouper le linéaire des façades pour atténuer le caractère collectif des bâtiments, de créer des redents pour offrir plus de vues depuis les logements et profiter de doubles orientations, de créer des accès plus intimes aux logements individuels, d'installer des protections végétales pour les logements en rez-de-chaussée sur rue et/ou de mettre à distance de la rue sans réduire l'espace extérieur au cœur des îlots, qui resteront ainsi ouverts et aérés. »*

Les prescriptions ci-dessus sont précisées dans le texte de l'OAP, au paragraphe « Principes de composition urbaine ».

L'article 9 du zonage UI1 autorise quant à lui une emprise au sol maximale de 50% alors que l'article 9 du zonage UP1 n'impose pas d'emprise maximale.

Les contraintes liées au tunnel du métro limitent déjà fortement l'implantation des constructions sur les lots.

Laisser plus de souplesse sur l'emprise au sol permettra d'atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction de la Cité Blanche, dans le respect des prescriptions ci-dessous, précisées dans le texte de l'OAP, au paragraphe « Principes de composition urbaine » :

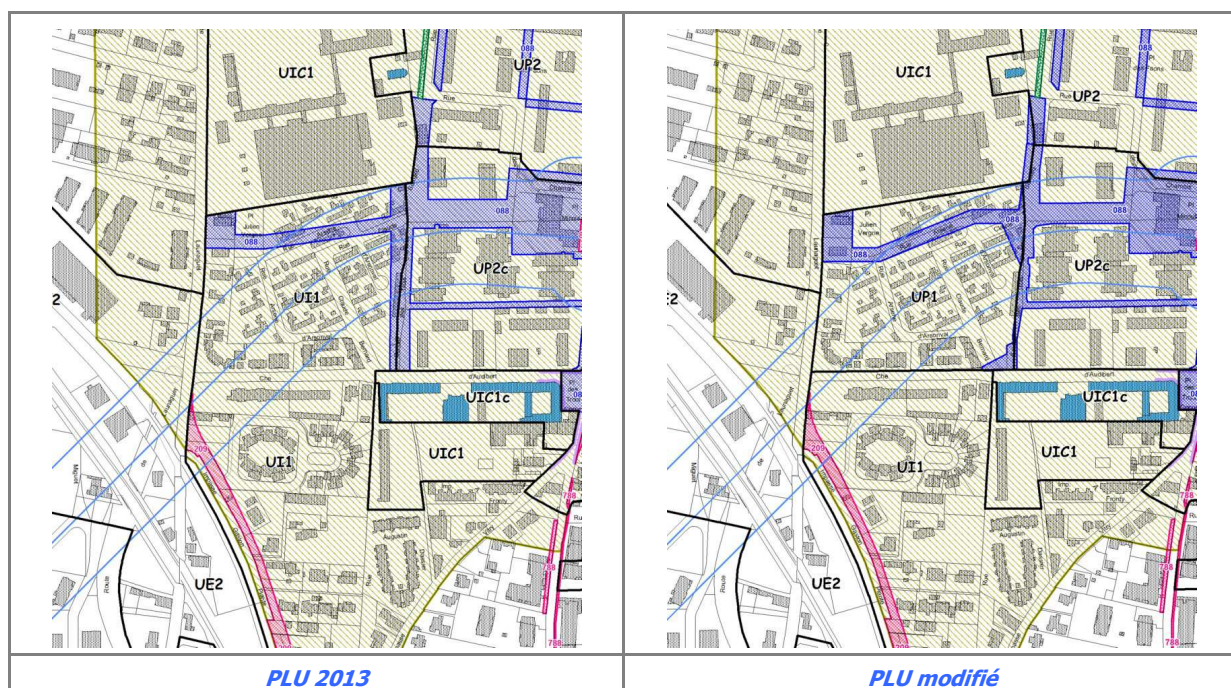
« Au sein des îlots de la Cité Blanche, l'emprise au sol sera globalement limitée à 55 %, afin de mieux optimiser la disposition des constructions en tenant compte de la géométrie complexe des parcelles ou des contraintes de constructibilité techniques ou réglementaires, de mieux contraster les hauteurs des bâtiments d'un îlot et limiter les ombres portées, d'offrir plus de diversité typologique (mixité entre des logements collectifs, intermédiaires et individuels groupés) et architecturale, de dégager en cœur d'îlot des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensoleillés... L'emprise au sol pourra être portée à 60 % dans les cas où les débords de façade (balcons, bandeaux...) ou toitures des stationnements semi-enterrés, limitées à une hauteur de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel, seront végétalisées. »

L'article 10 du zonage UI1 impose pour les constructions une hauteur absolue de 14.50 mètres alors que l'article 10 du zonage UP1 autorise pour les constructions, une hauteur absolue de 20 mètres.

Il ne s'agit pas de gagner davantage de constructibilité en augmentant la hauteur de manière homogène sur l'ensemble de la Cité Blanche, mais de mieux la pondérer au sein des différents îlots, pour atteindre les objectifs de qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet d'aménagement et de reconstruction, en dépassant très ponctuellement la hauteur aujourd'hui limitée à 14,50 mètres.

Les prescriptions ci-dessous sont précisées dans le texte de l'OAP, au paragraphe « Vocations et typologies » :

« Sur les opérations de reconstruction de la Cité Blanche par exemple, les hauteurs des bâtiments seront comprises entre 6,5 m (R+1) et 14,5 m (R+5), avec des émergences ponctuelles à 17,5 m (R+6). Cela permettra notamment de créer des stationnements semi-enterrés, de surélever les logements par rapport à l'espace public pour les protéger des vues, de limiter les vis-à-vis entre les logements, de ménager des perspectives à travers les bâtiments entre l'espace public et les cœurs d'îlots, de dégager en cœur d'îlot des espaces extérieurs ouverts ou jardins individuels plus généreux et ensoleillés... Une seule émergence ponctuelle en R+6 sera permise sur chaque îlot, soit un seul bâtiment, à raison de 30% maximum de l'emprise au sol totale de l'îlot, et à condition qu'il ne porte ombre sur le cœur d'îlot que pour une seule orientation (cela ne pourra donc pas concerner les bâtiments au Sud des lots donnant sur la « boucle verte »). Cette émergence ponctuelle ne pourra être envisagée qu'au profit d'une réduction de la hauteur sur une autre partie du lot ou du bâtiment. »



Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Izards – Trois-Cocus n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

ZAC Borderouge

ZAC Borderouge

L'aménagement de la ZAC de Borderouge et du nouveau quartier situé autour de la Place du Carré de la Maourine se poursuit.

Desservi par les transports en commun (Terminus du Métro – BUS), le projet urbain se concrétise par la livraison des logements, l'arrivée de nouveaux habitants, l'ouverture du supermarché et des commerces, des équipements publics ainsi que de nouveaux bureaux.

Ce cœur de quartier attractif trouve le juste équilibre entre vie urbaine dynamique et cadre de vie harmonieux.

Des équipements culturels importants à l'échelle de la Ville, tels que le MétroNum ou le futur Cinéma, viennent renforcer cette centralité.

Ce quartier regroupe, en effet, des mixités fonctionnelles qui garantissent la réussite d'un pôle d'activité économique conséquent. La ZAC de Borderouge propose actuellement 16 000 m² de locaux tertiaires localisés autour de cette Place.

Le contexte urbain de la ZAC de Borderouge a évolué et pour être totalement adapté il convient d'effectuer les modifications du PLU présentées ci-dessous :

SEP

SEP n°076 – Modification - Voies et ouvrages publics ZAC de Borderouge – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 25 et 34 des documents graphiques du règlement)

La servitude n°076 prévue dans le cadre du réseau des sentes de la ZAC de Borderouge est modifiée car le Boulevard Urbain Nord (BUN) est réalisé sur ce secteur. L'arrêt du bus sur le Boulevard Urbain Nord (BUN) étant positionné près du carrefour à feux avec le Boulevard Netwiller, la traversée des piétons doit se faire de manière sécurisée sur le carrefour à feux.

Ainsi, cette partie de la servitude 076 n'a pas d'utilité et peut être supprimée.

Notice explicative

SEP n°35 – Modification - Voies et ouvrages publics ZAC de Borderouge – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 33 des documents graphiques du règlement)

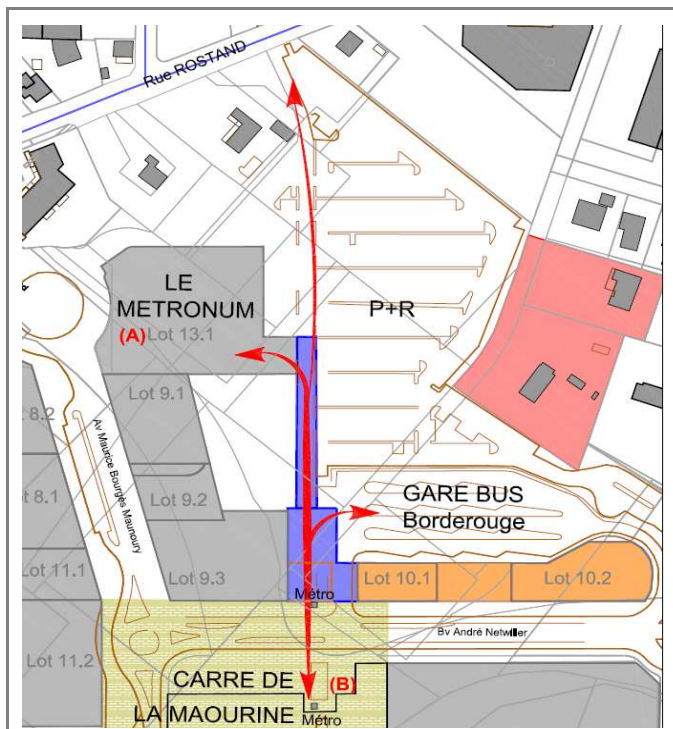
La vocation de la SEP n°35 située entre les lots 10.1 et 10.2 est de créer un lien physique et visuel entre la place du Carré de la Maourine et la gare bus.

Depuis la mise en place de cette servitude pour équipement public (SEP n°35), le contexte urbain a évolué, il est donc nécessaire de mettre à jour sa position exacte sans changer les objectifs pour lesquels cette servitude a été mise en place.

Le METRONUM, salle des musiques actuelles (équipement public) a été réalisé au nord-ouest de la place du Carré de la Maourine, au nord du lot 9.1. Cet équipement public n'était pas connu à la date de la création de cette servitude pour équipement public (SEP n°35). Attractif, il nécessite d'être parfaitement relié à la place du Carré de la Maourine et au métro.

De plus, la rue Rostand va faire l'objet d'une réhabilitation pour offrir un bon niveau de service pour les riverains, les piétons, et les cyclistes. Un lien mérite d'être mis en place en direction de la place du Carré de la Maourine, via le parking relais et la gare bus.

Pour atteindre ce but, la forme du lot 9.3 est modifiée en supprimant le corps de bâtiment en surplomb de la sortie de métro pour permettre un lien plus direct entre la place du Carré de la Maourine, le parking relais, le Metronum et en direction de la rue Rostand. Cette percée visuelle est confortée par la présence, au même endroit, de l'accès des bus à la gare routière.



En conséquence, il apparaît que le meilleur emplacement pour cette servitude pour équipement public (SEP n°35) au vu de son objectif est de la localiser entre les lots 9.3 et 10.1.

Afin de continuer à répondre aux objectifs urbains qui ont prévalu à la mise en place de cette servitude pour équipement public (SEP n°35), et au vu de la modification du contexte urbain avoisinant, il est proposé de :

- déplacer la SEP située entre les lots 10.1 et 10.2 d'environ 35m vers l'ouest, pour la repositionner entre les lots 9.3 et 10.1.
- Rendre l'espace situé entre les lots 10.1 et 10.2 constructible sur une faible hauteur, sans accroître la constructibilité globale des lots 10.1 - 10.2.

Zonage - DGR

DGR – Modification d'un espace constructible "B" pour le lot 9.3 (réduction) – Boulevard André Netwiller (p.33 des documents graphiques du règlement)

L'espace constructible «B» du lot 9.3 est diminué en supprimant le corps de bâtiment en surplomb de la sortie de métro pour permettre un lien plus direct entre la place du Carré de la Maourine, le parking relais, le Metronum et en direction de la rue Rostand. Cette percée visuelle est confortée par la présence, au même endroit, de l'accès des bus à la gare routière.

DGR – Création d'un espace constructible "B" entre les lot 10.1 et 10.2 – Boulevard André Netwiller (p.33 des documents graphiques du règlement)

Afin de continuer de répondre aux objectifs urbains qui ont prévalu à la mise en place de cette servitude pour équipement public (SEP n°35), et au vu de la modification du contexte urbain avoisinant, il est proposé de :

Rendre l'espace situé entre les lots 10.1 et 10.2 constructible pour une hauteur qui n'excèdera pas 12m maximum, construction en rez de chaussée avec 2 étages (R+2), sans accroître la constructibilité globale des lots 10.1 - 10.2. Cette constructibilité est limitée de fait par la présence du tunnel métro, qui contraint la réalisation de bâtiments lourds au-dessus du tunnel. Cela permettrait d'accueillir, au sein du lot 10.1-10.2, les services, notamment commerciaux, attendus par les voyageurs et les riverains de la place du Carré de la Maourine.



Zonage – Modification de la zone UE1 en UE2 le long du BUN – (p. 24 25 des documents graphiques du règlement)

L'aménagement de la ZAC de Borderouge et du nouveau quartier situé autour de la Place du Carré de la Maourine se poursuit.

Desservi par les transports en commun (Terminus du Métro – BUS), le projet urbain se concrétise par la livraison des logements, l'arrivée de nouveaux habitants, l'ouverture du supermarché et des commerces, des équipements publics ainsi que de nouveaux bureaux.

Ce cœur de quartier attractif trouve le juste équilibre entre vie urbaine dynamique et cadre de vie harmonieux.

Des équipements culturels importants à l'échelle de la Ville, tels que le MétroNum ou le futur Cinéma, viennent renforcer cette centralité.

Ce quartier regroupe en effet des mixités fonctionnelles qui garantissent la réussite d'un pôle d'activité économique conséquent. La ZAC de Borderouge propose actuellement 16 000 m² de locaux tertiaires localisés autour de cette Place.

La proximité de la rocade et l'ouverture du futur échangeur de Borderouge d'ici 2017 renforcent la position de ce quartier et sa rapidité d'accès.

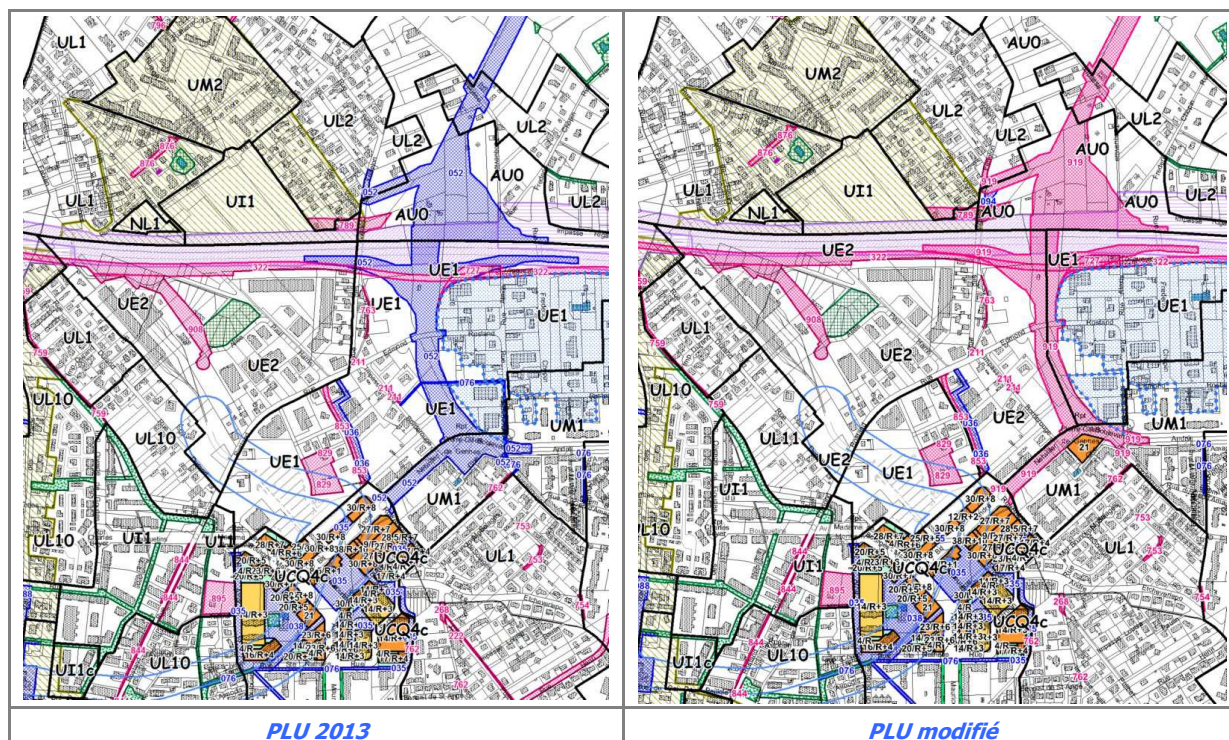
Le développement et l'évolution attendus pour ce territoire situé à la sortie immédiate du périphérique doivent permettre d'accueillir également de nouvelles activités économiques.

Une zone d'activités est prévue, sur la partie Nord de la ZAC à l'arrivée du boulevard urbain nord (BUN). Ce secteur est classé en zone Urbaine Economique – UE1 au PLU opposable. Il est proposé de faire évoluer ce zonage de UE1 à UE2 situé le long de la nouvelle voie qui constitue l'accès à l'échangeur et le 1er tronçon du BUN depuis le Boulevard Netwiller. Une nouvelle desserte des territoires situés au Nord de Toulouse permettra d'accompagner le développement urbain.

Les terrains concernés, d'une superficie de 18 000 m² environ, situés le long de cette artère structurante, au débouché de l'échangeur vont créer une nouvelle entrée de Ville.

Cette entrée sur le quartier bénéficiera d'une bonne visibilité. Il est envisagé de l'aménager comme une véritable vitrine pour la ZAC de Borderouge.

L'évolution du zonage permettrait d'augmenter la hauteur des constructions de 16 m à 22 m, en accord avec la largeur de ce boulevard mais également d'accueillir des activités qualitatives et représentatives de l'ambition architecturale développée sur le Carré de la Maourine en complémentarité des constructions déjà réalisées.



DGR – Création d'un espace constructible "B" – Rond Point Gilles de Gennes (p25 et p.34 des documents graphiques du règlement)

La suppression de la servitude d'équipement public n°052, remplacée par l'ER n°919 pour la réalisation du Boulevard Urbain Nord (BUN), a permis de dégager des terrains qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de cette voie. Ainsi, le terrain jouxtant le rond point Gilles de Gennes fait parti de ces terrains délaissés par la servitude d'équipement public et se situe face au Boulevard Urbain Nord (BUN). Compte tenu de cette localisation, il est proposé à la place du zonage UM1 (hauteur = 11.50m) un espace constructible "B" permettant de réaliser un bâtiment de 21 m (R+6) pour marquer l'entrée de la ZAC de Borderouge. De plus, ce terrain se situe sur le côté opposé au zonage économique qu'il est proposé de modifier en UE1 (hauteur = 22m), (voir paragraphe ci-dessus) et la hauteur de 21m permettra d'avoir une cohérence d'ensemble de ce secteur.

OAP La Salade

Dans le quartier 3.1 « Minimes-Barrière de Paris » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP La Salade se situe entre l'avenue de Fronton à l'ouest, la route de Launaguet à l'est, la rue Eugène Labiche au sud et la rue Lionel Terray au nord.

Dans le cadre de la modification du PLU, la programmation de l'Orient d'Aménagement et de Programmation « La Salade » évolue, impliquant une modification du texte et du graphique.

Modification du texte et du graphique de l'OAP

Du fait de l'augmentation de la population sur le secteur 3 de la démocratie locale, induisant donc une croissance du nombre d'enfants, le groupe scolaire Lucie Aubrac, réalisé au sein de l'OAP La Salade, doit évoluer dans ses capacités d'accueil. Il sera agrandi. Lors de la révision du PLU en 2013, l'OAP La Salade ne prévoyait pas une telle extension. Sur le graphique de l'OAP, la dominante « service public » a donc été élargie au sud du groupe scolaire existant.

Par ailleurs, la programmation en logements est réduite de 300 à environ 100 logements. L'espace libéré permettra l'agrandissement du projet de parc, dont la superficie sera d'environ 15 000 m² d'un seul tenant. Ce parc est représenté par le graphique de l'OAP comme un « espace à dominante de loisirs, de sports et de détente ». Celui-ci est situé au cœur du projet et sera accessible depuis la route de Launaguet.

Sur la partie de renouvellement urbain, à l'Est du fossé mère, l'intensification moyenne domine. Ceci permettra de conserver une hauteur intermédiaire qui viendra faire une transition entre les hauteurs du bâti existant (intensité faible du graphique de l'OAP) et les hauteurs des constructions futures (intensité moyenne à forte en bordure du parc).

Côté avenue de Fronton, un secteur à dominante d'habitat en intensité forte a été mis en place afin d'assurer une capacité d'accueil cohérente avec la croissance et la typologie démographiques du quartier. Les commerces de proximité en rez-de-chaussée seront mis en place dans le secteur de mixité fonctionnelle au sud de l'espace à dominante piétonne déjà présent dans le cadre de l'OAP approuvée en 2013.

Les franges nord (rue Lionel Terray) et sud (rue Eugène Labiche) de l'OAP ne connaissent pas d'évolution.



OAP Job – Coeur de Quartier

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Job – Cœur de Quartier n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

OAP Grand Selve

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Grand Selve n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

Périmètre d'étude, Avenue de Fronton

Contexte (p.3, 7 des documents graphiques du règlement)

Le périmètre « avenue de Fronton – Boulevard Gaussens – Chemin de Croix Bénite – limite communale avec Aucamville » se situe au Nord de la commune de Toulouse, limitrophe de la commune d'Aucamville. En effet, l'axe de l'avenue de Fronton délimite les 2 communes Aucamville (côté pair sur le territoire d'Aucamville) et Toulouse (côté impair sur le territoire de Toulouse), et le parcellaire situé au Nord du Chemin de Moulis est partagé entre les 2 communes.

Ce secteur a de nombreux atouts :

- il se situe en entrée de ville pour Aucamville et Toulouse
- il se caractérise par un cœur de quartier pour chacune des deux communes
- il correspond à un axe important qui draine le flux entre la ville centre et le nord de l'agglomération
- il constitue un pôle commercial attractif
- il connaît un développement important au niveau de l'habitat

Ce secteur, dont l'occupation actuelle est très diversifiée, offre la possibilité à la commune de Toulouse d'y développer un habitat plus structuré, de conforter l'activité économique et de programmer les espaces et les équipements publics qualitatifs qui font défaut.

Les enjeux

Une étude est en cours sur un périmètre plus important qui s'établit sur les communes de l'Union, Launaguet, Aucamville et le Nord de Toulouse et qui inclut ce secteur. Cette étude porte sur les équipements, les déplacements et les formes urbaines à envisager selon les enjeux à long terme (Ligne à grande vitesse, LGV) ou à moyen terme (Boulevard Urbain Nord, BUN....).

De plus, la commune d'Aucamville a engagé une étude sur le renouvellement urbain de son centre-ville et souhaite poursuivre le développement de la centralité villageoise ainsi que son intensification. Ce développement passe par la qualification de la séquence urbaine et par l'enrichissement de l'offre en espace public le long de l'avenue de Fronton. Ainsi, un retrait d'implantation des constructions va être imposé sur la séquence comprise entre les numéros 85 et 59 de cet axe, limitrophe de Toulouse.

Les enjeux sont :

- de maîtriser la cohérence urbaine et paysagère sur l'ensemble des deux communes
- prévoir les équipements publics nécessaires au développement dynamique de ce secteur en limite de première couronne

Création d'un périmètre L.151-41 5° (anciennement L.123-2a) du Code de l'Urbanisme sur le secteur Nord de l'avenue de Fronton

Dans le cadre de la modération de la densité sur ce secteur qui connaît un développement actif et au regard du manque de capacité des équipements (crèches, écoles, installations sportives....), un périmètre d'attente L.151-41 5° est proposé.

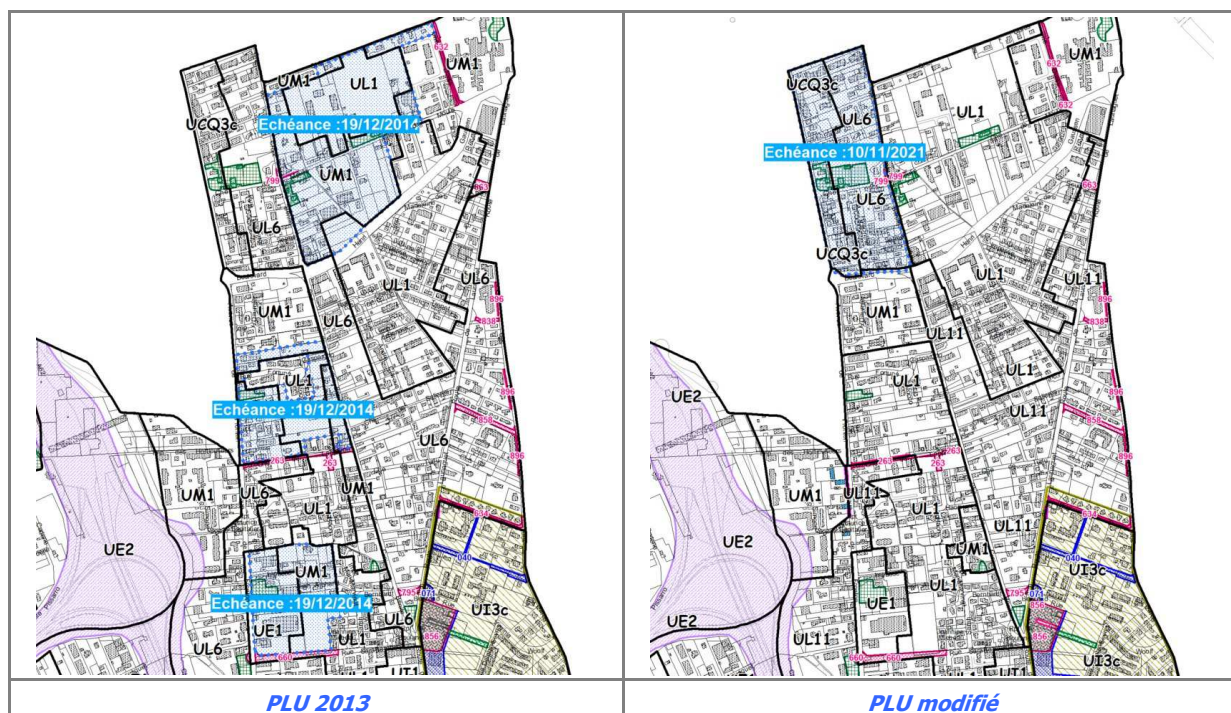
Il s'étend du Boulevard Gaussens – avenue de Fronton – limite communale – chemin Croix Bénite – boulevard Gaussens. Il ne s'étend pas au-delà du chemin de Croix Bénite vers le chemin de Moulis car un périmètre de sursis à statuer (Article L.424-1 du Code de l'urbanisme, anciennement L.111-10) est placé sur cette zone. Un autre périmètre de sursis à statuer (L.424-1 du Code de l'urbanisme est situé au sud du boulevard Gaussens). Ces deux périmètres permettent de sursoir à statuer sur des demandes d'autorisations d'urbanisme qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'ensemble.

Le périmètre couvre un zonage UCQ3c en limite de l'avenue de Fronton et un zonage UL6 le long du chemin de Croix Bénite.

L'article 6 du règlement concernant le zonage UCQ3c admet soit l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, soit un retrait de 4m, ainsi qu'une hauteur mesurée à l'égout du toit de 12.5 m (article 10 du règlement). L'article 6 du règlement pour le zonage UL6 impose un retrait de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques, avec une hauteur mesurée à l'égout du toit de 8.50 m (article 10 du règlement). Le périmètre d'étude, (L.151-41 5° du Code de l'urbanisme) permettra d'harmoniser les formes urbaines avec l'étude en cours sur la commune d'Aucamville .

Ce périmètre d'étude d'un projet global vise à mettre en attente l'urbanisation qui serait incompatible ou dans un phasage incohérent avec le projet d'aménagement de l'espace et d'équipement de ce secteur, en particulier avec l'étude globale sur les communes du Nord de la Métropole et avec celle d'Aucamville qui porte sur le renouvellement urbain de son centre-ville.

La durée proposée est de 5 ans qui correspond à la fin des études globales sur les communes du Nord de la Métropole dont fait partie ce secteur.



Secteur 4

OAP Plana

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Plana n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

OAP Lapujade

Erreurs matérielles

Éléments Bâti Protégés (EBP)

EBP – Ensemble des 12 à 18, 22 à 28 et 17 à 25 impasse Lapujade – IA 31133187, 31133188, 31133189, 31133190, 31133191, 31133192, 31133193, 31133194, 31133195, 31133196, 31133197, 31133198, 31133199, 31133200 (p.65 des documents graphiques du règlement)

Alors qu'il figure sur l'illustration de la fiche prescriptive, le classement au titre des EBP des murs de clôtures dudit ensemble n'est pas reporté au Document Graphique du Règlement. Il s'agit d'une erreur matérielle. La pièce 4B2 est donc corrigée afin d'ajouter la protection de ces éléments.

SEP

SEP n°86 – Voies et ouvrages publics – Aménagement d'une bande active paysagère le long du chemin de Lapujade (p. 65 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle liée à la représentation graphique de la SEP n°086, afin de porter au Document Graphique du Règlement l'intégralité de son emprise telle que présentée au dossier de révision générale du PLU avant approbation par délibération en date du 27 Juin 2013. La pièce 4B2 est donc modifiée.

Secteur 5

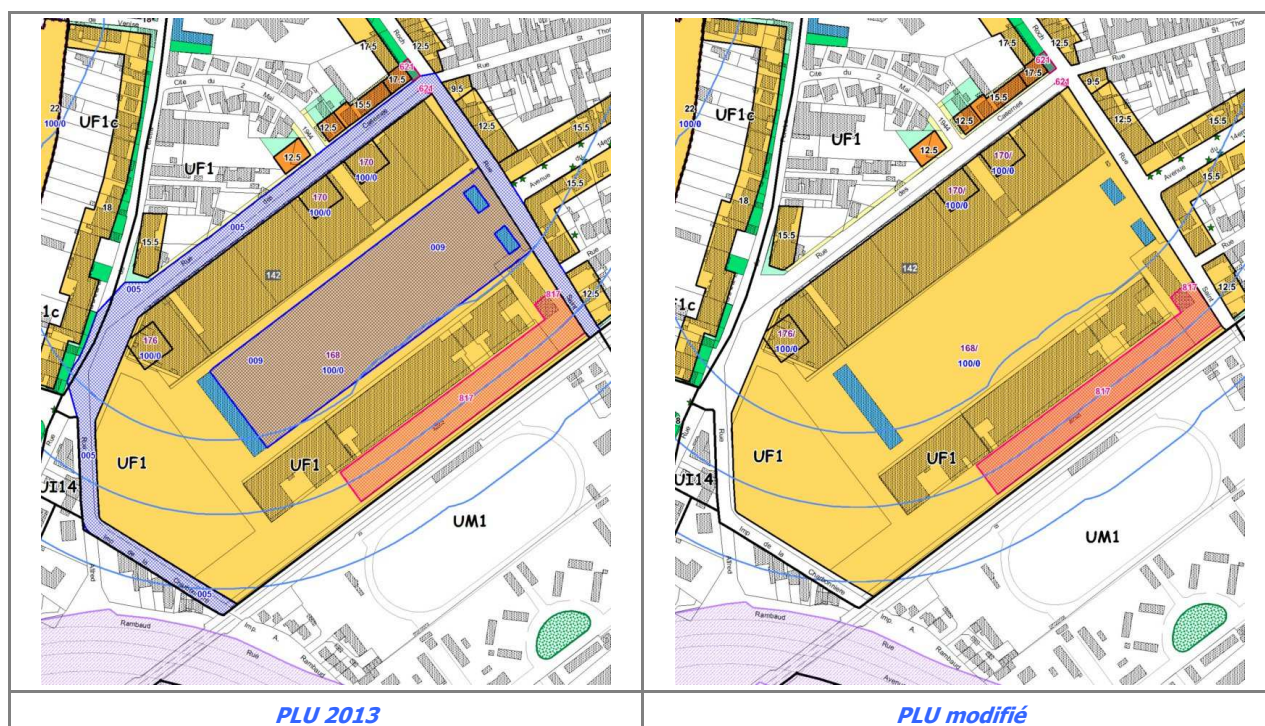
ZAC Niel

Suppression de SEP**SEP n°005 – Suppression – Voies et ouvrages publics – ZAC Niel – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 146, 147, 159 et 160 des documents graphiques du règlement)**

Cette servitude est supprimée car les travaux d'aménagement de la voirie rue Saint-Roch et rue des Casernes sont en passe d'être terminés et les emprises nécessaires au lancement des travaux entre le carrefour du Féréta et l'impasse Charbonnière sont sous maîtrise foncière de la collectivité.

SEP n°009 – Suppression – Espaces verts – ZAC Niel – Au bénéfice de la Ville de Toulouse (p. 147 et 160 des documents graphiques du règlement)

Cette servitude est supprimée car les travaux nécessaires à l'aménagement du jardin public situé au cœur de la ZAC Niel ont été réalisés.



OAP Campus Rangueil

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Campus Rangueil n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

ZAC Montaudran

Modification du texte et du schéma de l'OAP



L'OAP Montaudran vient de faire l'objet d'évolutions graphiques et textuelles dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, suite à déclaration d'utilité publique adoptée en date du 13 octobre 2015 ayant pour objet de garantir la faisabilité des travaux prévus par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Toulouse Montaudran Aerospace.

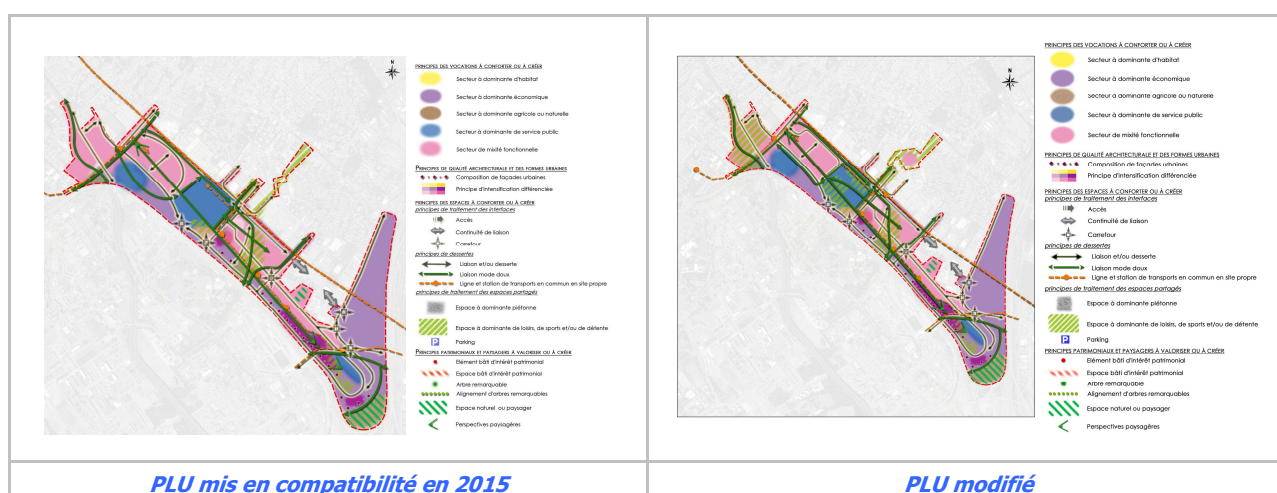
La présente procédure de modification du PLU ne remet pas en cause les évolutions liées à cette mise en compatibilité. Elle n'a pour objet qu'une amélioration du graphique de l'OAP Montaudran, notamment dans sa partie localisée au niveau de la ZAC Saint-Exupéry. Le texte de l'OAP évolue donc pour faire écho aux évolutions graphiques, justifiées ci-après.

La valorisation des espaces paysagers de loisirs sur les sites de Rangueil et Struxiano à l'ouest et à l'Est du canal du Midi participe à la qualification de l'entrée de ville. Ces espaces sont confirmés dans leur vocation de loisirs. Le développement des infrastructures nécessaires au quartier sera accompagné de plantations participant à la valeur paysagère des lieux.

Le projet Piste des Géants entre la rue Jacqueline Auriol et le chemin Carrosse affirme la vocation d'intérêt collectif des espaces et des équipements. Le développement des Jardins de la Ligne sur plus de 3.5 ha et des plantations entre la Halle des Machines et la voie ferrée justifie l'affirmation d'un nouvel espace à dominante de loisirs et de détente.

Le positionnement piéton-cycle PMR sur le chemin Carrosse justifie que l'accompagnement paysager de ces liaisons douces établisse une continuité depuis la route de Revel, le parc Alalouf, le centre multi-accueil, le chemin carrosse et l'esplanade reliant la halte TER-TCSP à la place plantée, commerçante et culturelle. Cet accompagnement paysager met en relation le parc Alalouf et les parcs et jardins du projet Piste des Géants.

Au nord du chemin Carrosse, les itinéraires piétons – cycles, automobiles et transports en commun sont maintenant connus. C'est pourquoi, ils peuvent être représentés avec plus de précision sur le graphique de l'OAP Montaudran.



Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Montaudran n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

Modification du règlement de la zone UP (article 12)

Ledit secteur, correspondant à l'aménagement central de la zone, est classé au PLU en UP1, UP2, UP4 et UP7. Au sein de la pièce « 4A – Règlement », il est proposé d'insérer à l'article 12 des « dispositions spécifiques » de la zone UP, la possibilité de mutualiser le stationnement, dans la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace (TMA), et uniquement pour les destinations suivantes dans les secteurs UP1, UP2, UP4, UP7 :

Dans la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace, en secteurs UP1, UP2, UP4, UP7, pour les occupations et utilisations du sol à destination :

- d'hébergement hôtelier,
- de bureau,
- de commerces,

Le nombre d'aires de stationnement exigé, pour les véhicules motorisés, est :

- défini par le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace dans le cadre d'une mutualisation des places de stationnement,
- ou calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes si le cahier des charges de cession de terrain de la ZAC Toulouse Montaudran Aérospace n'existe pas ou ne le précise pas.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « ZAC Aérospace Campus : permettre dans le cahier de charge de la ZAC la mutualisation des parkings sur le secteur cible » est prise en compte.

OAP Chemin des Carmes

p. 204 des Documents Graphiques du Règlement

Dans le quartier 5.1 « Pont des Demoiselles – Montaudran – La Terrasse » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP Chemin des Carmes se situe au sud de la ZAC Malepère en limite communale de Saint-Orens, entre la route de Labège et le chemin des Carmes.

Contexte

Alors que certains quartiers de Toulouse souffrent d'une construction excessivement importante (11 358 logements entre 2008 et 2013 sur un total communal de 25 723 pour les secteurs 3 et 4 de la démocratie locale), le secteur 5 n'en accueillait que 7 528 sur la même période, la plupart localisés dans le quartier de Montaudran (ZAC de Saint-Exupéry essentiellement).

Secteur Malepère Marcaissonne, les seules zones ouvertes à la mixité fonctionnelle sont actuellement localisées le long des routes de Revel et de Labège et font l'objet d'un périmètre d'étude au titre de l'article L.151-41 5°) du Code de l'Urbanisme dont l'échéance est prévue au 27 Juin 2016. Les autres secteurs sont classés soit en zone économique (UE) ou d'intérêt collectif (UIC), soit en 3 zones d'urbanisation future fermées (AU0) (dont une dans la ZAC de Malepère), soit en zones naturelles ou agricoles notamment de part et d'autre de la rivière Marcaissonne.

Bien que la ZAC de Malepère créée en 2013 accueillera à terme environ 6 500 logements, confortés par un programme mixte de services, d'activités économiques et d'équipements structurants, un rééquilibrage de l'accueil d'habitat s'avère à court terme indispensable sur ce secteur afin notamment de détendre les tensions que d'autres quartiers de la ville connaissent aujourd'hui. L'ouverture partielle de la zone AU0 dite du « Chemin des Carmes » amorcerait donc à court terme ce rééquilibrage de la production de logements sur la ville, que le programme de la ZAC de Malepère viendrait compléter à moyen terme.



Justification du périmètre

Situé à proximité immédiate de la ZAC Malepère, le site proposé s'étend sur une superficie de 18 255 m² au sud de Malepère entre la route de Labège et le chemin des Carmes. Actuellement classée en zone AU0, cette emprise se situe en continuité immédiate de la zone urbanisée classée en UL2 au PLU de Toulouse et dispose donc dans son environnement immédiat de l'ensemble des réseaux et accès nécessaires à l'urbanisation, ainsi que de la présence de la liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) desservant le quartier de Malepère depuis 2013 et de la ligne de bus n°80 située route de Labège (arrêt Monso).

Le périmètre de cette OAP s'appuie sur une trame paysagère existante de qualité, pour partie classée au PLU au titre des Espaces Boisés Classés (EBC). Cette emprise restreinte permettra d'amorcer un premier travail d'accroche entre le tissu urbain présent sur la commune de Saint-Orens et la constructibilité projetée sur la ZAC Malepère, qui sera poursuivi dans le cadre des réflexions menées à l'échelle intercommunale dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) prescrit le 9 Avril 2015.

Enjeux et principes d'aménagement

Le projet a pour objectif de :

- proposer une solution novatrice aux personnes fragilisées ou non avec des logements adaptables et évolutifs.
- développer un service accessible à tous permettant de tester des innovations technologiques au service de l'autonomie mais aussi un lieu de rencontre au travers d'un espace commun.
- mobiliser des partenaires dans le domaine de la gérontologie et du handicap pour favoriser la préservation de l'autonomie et la prévention de la dépendance.

Ce projet a pour finalité l'accueil de logements dont la programmation prévoit une variation des typologies avec une part de logements individuels sous forme de lots à bâtir ou de maisons de ville, une part de logements collectifs, ainsi que la réalisation d'un programme novateur de résidence senior, dont la particularité sera de proposer une solution nouvelle aux personnes fragilisées ou non comportant des logements adaptables et évolutifs. Le programme envisage la création d'une surface de plancher comprise dans une fourchette de 6 000 m² et 10 000 m². Il prévoit également la réalisation de 30 % de logements locatifs sociaux ainsi que la création de 15 % de logements en accession sociale. Le projet devra se conformer au Programme Local de l'Habitat (PLH) et au règlement du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse. Ce projet devra répondre également aux objectifs de réalisation de logements sociaux fixés à la Commune de Toulouse par la Loi « Duflot ». Ils s'inscriront dans la feuille de route du PLH détaillant la programmation communale de 2014 – 2016 / 2017 – 2019.

Ce projet d'aménagement s'appuie sur la trame paysagère existante en s'adaptant aux boisements protégés par le PLU, ainsi qu'à la trame viaire existante (Chemin des Carmes) et projetée (l'ER 827). Les lots à bâtir destinés à de l'habitation individuelle seront positionnés au plus près des habitations individuelles existantes. La résidence senior s'appuie donc sur des logements évolutifs permettant un parcours résidentiel fluide : ce type d'habitat répondra à des besoins, il pourra être personnalisé et adapté, et anticipera les évolutions de ces besoins.

Compatibilité du projet au regard du PADD

Conformément au PADD du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, et plus particulièrement dans sa partie 2B « PADD communal » intitulée « *Orientations générales d'urbanisme et d'aménagement à l'échelle de la commune de Toulouse* », ce secteur du quartier de Malepère est localisé en secteur « d'urbanisation de nouveaux espaces » en lien avec la desserte du site par la Liaison Multimodale Sud-Est (LMSE) (pièce 2B du PLU pages 44 et 45). Le PADD indique qu'« *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. [...] »*

Ce projet respecte donc les objectifs du PADD.

Ouverture partielle de la zone AU0

Afin de pouvoir mettre en œuvre ce projet, l'ouverture partielle de la zone AU0 dite du Chemin de Carmes était donc nécessaire et a fait l'objet d'une délibération en date du 23 décembre 2015 justifiant de la nécessité de son ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et au regard de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, en vertu de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, entrée en application le 27 mars 2014.

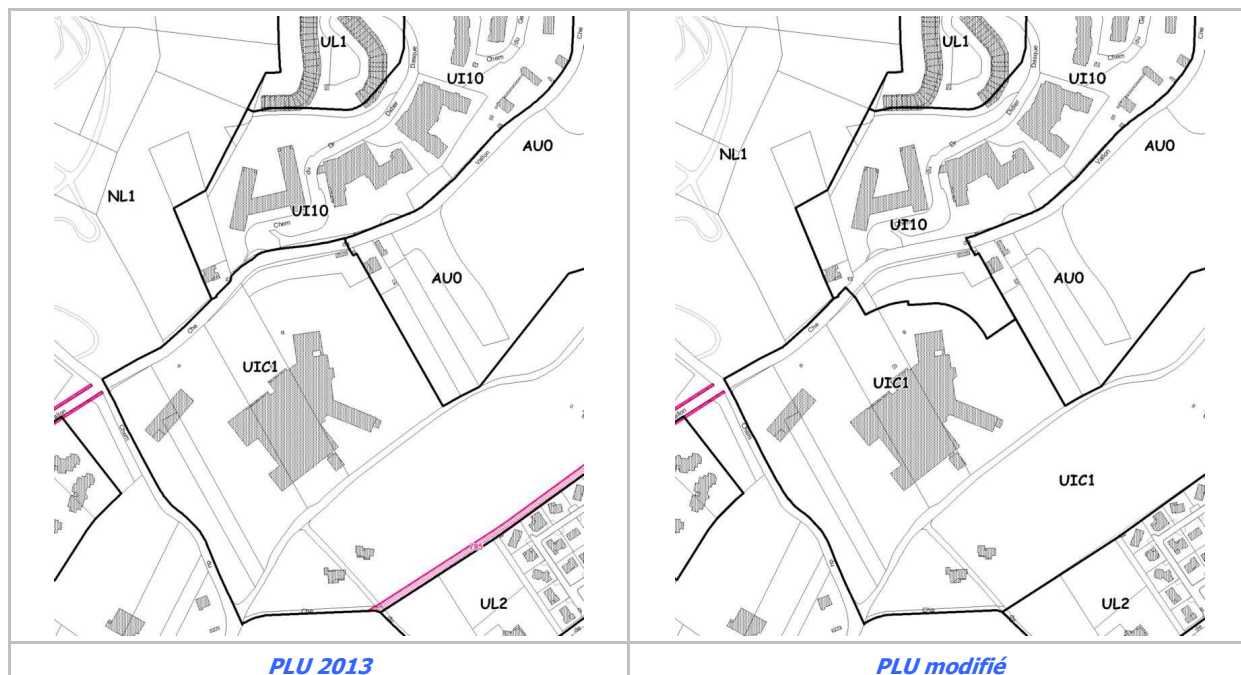
Ainsi, la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) textuelle, accompagnée du classement de ce site de 1.8 hectare en zone UM1 et un réajustement des zones aux limites de l'OAP, traduiront les principes d'aménagement présentés ci-dessus.

L'Espace Boisé Classé (EBC) existant dans ce périmètre ne fait l'objet d'aucune évolution.

Hôpital Larrey

Modification de la zone UIC1 en UI10 : (p. 212 des documents graphiques du règlement)

Le Centre Hospitalier Universitaire projette de valoriser le foncier situé aux franges du site hospitalier de Larrey, classé à ce jour en zone UIC où seuls les équipements de service public ou d'intérêt collectif (SPIC) sont autorisés. Dans le cadre de la présente procédure, il s'agit de rattacher à la zone UI10 limitrophe une emprise d'environ 6 800 m² le long du chemin du Vallon pour développer une opération de logements mixte et ainsi pouvoir permettre, le cas échéant sur le long terme, la reconversion de ce secteur.



Secteur 6

Purpan

p. 73, 85, 97 des Documents Graphiques du Règlement

Modification du zonage

Dans le cadre d'un remaniement du patrimoine foncier et immobilier non affecté aux soins du CHU de Purpan à Toulouse (site des quartiers Purpan, Ancely et Casselardit), certains secteurs font l'objet de nouveaux projets d'aménagement qui nécessitent des évolutions de zonage.

C'est le cas des bâtiments situés sur le site de l'hôpital Garonne et qui abritent l'ancien service de psychologie.

Leur désaffectation offre la possibilité de convertir le terrain d'assise en un projet constitué de quatre lots accessibles depuis l'avenue de Casselardit : le projet « Villa Ancely ». Ce terrain est actuellement classé en zone UIC1 et nécessite une évolution de zonage pour permettre la mise en œuvre du projet de villa.

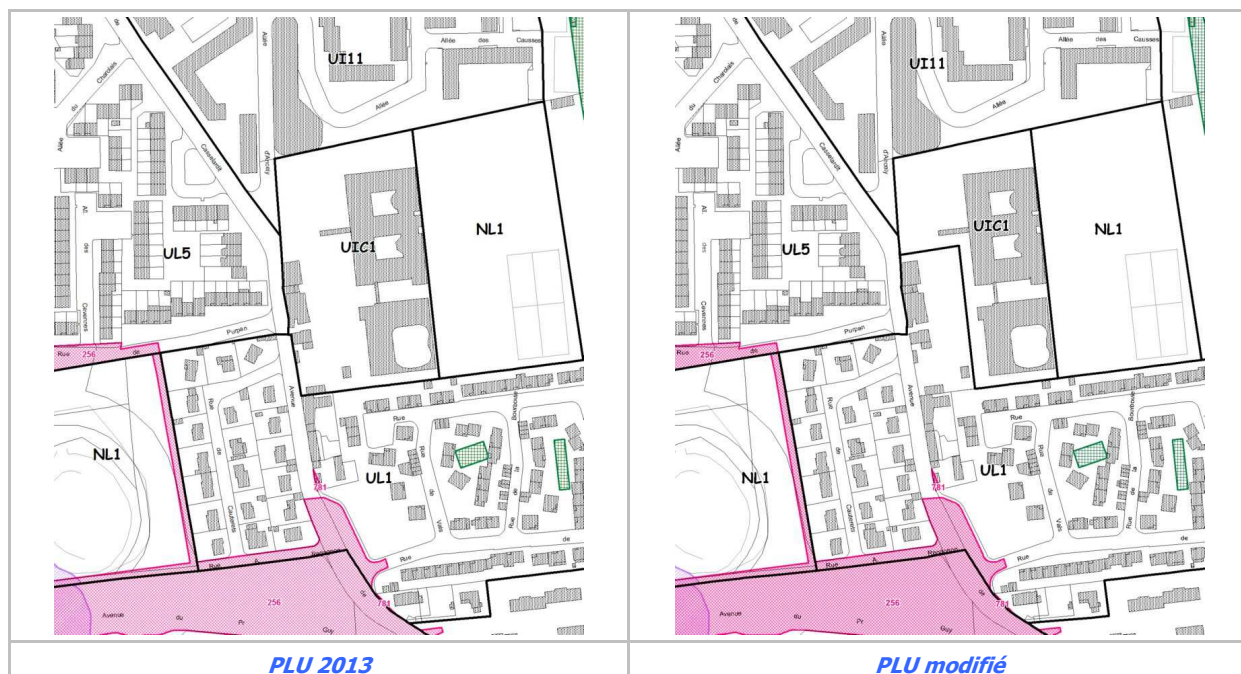
A cet effet, il est donc proposé de faire évoluer en zone UL1 le site concerné, tout en demeurant cohérent avec la zone UL1 avoisinante au Sud du site, à dominante de petits pavillons.

Un autre bâtiment concerné par de nouveaux aménagements est celui de l'ancien bâtiment « Casselardit- ex-psychiatrie ».

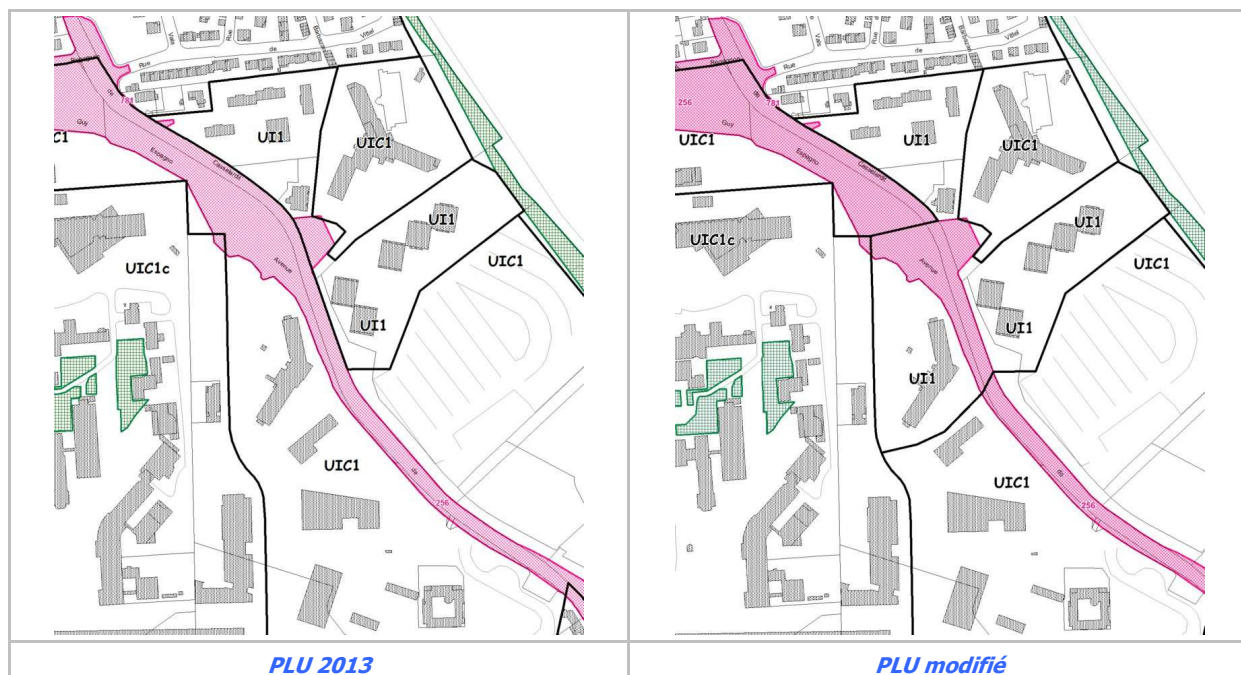
Sa désaffectation offre la possibilité de convertir le terrain d'assise en un projet constitué de logements à destination étudiants et seniors. Ce terrain est actuellement classé en zone UIC1 et nécessite une évolution de zonage pour permettre la mise en œuvre du projet de logements.

A cet effet, il est donc proposé de faire évoluer en zone UI1 le site concerné, tout en demeurant cohérent avec la zone UI1 avoisinante à dominante de petits collectifs. La zone UI1 créée vient ainsi se rattacher à la zone UI1 déjà existante, dans une logique urbaine plus harmonieuse.

Villa Ancely



Casselardit – Ex-psychiatrie



ZAC Reynerie

p. 156, 169 des Documents Graphiques du Règlement

Modification du règlement

Dans le cadre de la ZAC Reynerie concernée par la zone UI7 et UI7c (Zone Urbaine Intense), les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées (article 6 des dispositions spécifiques du règlement) et par rapport aux limites séparatives (article 7 des dispositions spécifiques du règlement) peuvent induire des contraintes, notamment pour la division en lots des îlots à aménager.

Pour permettre la mise en œuvre opérationnelle des projets prévus sur ce secteur, il est donc proposé de faire évoluer le zonage de la ZAC Reynerie au niveau des règles d'implantation des constructions.

Ainsi, dans l'article 6 de la zone UI, l'implantation de toute construction en zone UI7 (et donc UI7c) doit être implantée :

- soit à la limite :
 - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouverte à la circulation publique
 - de l'emplacement réserve aux voies et ouvrages publics.
- soit à une distance de 2m minimale par rapport à la limite :
 - des voies ou emprises existantes ou projetées, ouvertes à la circulation publique
 - de l'emplacement réserve aux voies et ouvrages publics.

Et dans l'article 7 de la zone UI, l'implantation de toute construction en zone UI7 (et donc UI7c) peut être implantée :

- soit sur les limites séparatives
- 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 le chapitre « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2$, min. 3 m).

OAP Bordeblanche

p. 130, 142 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte.



Dans le cadre de la modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Bordeblanche » évolue dans son texte et son schéma, ainsi que sur certains éléments de maillage.

Modification du texte et du schéma de l'OAP.

Afin d'accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux enfants du quartier des Pradettes et ses abords, il est nécessaire d'augmenter l'offre du bassin scolaire. L'OAP Bordeblanche représente donc une opportunité pour répondre à cette demande. C'est pourquoi il est prévu de réserver la partie Nord du terrain, située avenue Jean Baylet, à la construction d'un groupe scolaire.

Ceci implique une évolution de la desserte viaire de ce terrain qui se fait dorénavant par une voie à double sens avec raquette de retournement, la parcelle sur laquelle est implanté le groupe scolaire n'étant pas traversante.

Par ailleurs, la recherche de composition de façade le long de l'avenue Jean Baylet n'est plus appropriée, dans la mesure où le groupe scolaire ne s'implantera pas a priori le long de la voie. Quant au chemin de Bordeblanche, les bâtiments seront davantage positionnés en "peigne" plutôt qu'en alignement afin de rompre la linéarité de cet axe.

En conséquence, le texte et le schéma de l'OAP sont complétés et modifiés en lien avec le projet de groupe scolaire :

- changement de vocation du secteur dédié au futur groupe scolaire qui évolue d'une dominante d'habitat à une dominante de service public
- évolution du tracé de la liaison et/ou desserte qui longe à présent le bas du secteur de projet
- suppression des compositions de façades urbaines le long du chemin de Bordeblanche et du secteur de projet.

Maillage

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Bordeblanche évolue sur certains éléments de maillage qui n'impactent ni le texte, ni le schéma de l'OAP. En effet, ils découlent du projet d'aménagement de Bordeblanche et traduisent les objectifs de l'OAP.

Suppression des emplacements réservés (ER)

ER 850 – Voirie routière – Elargissement de la rue Jean Baylet – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.130 des documents graphiques du règlement)

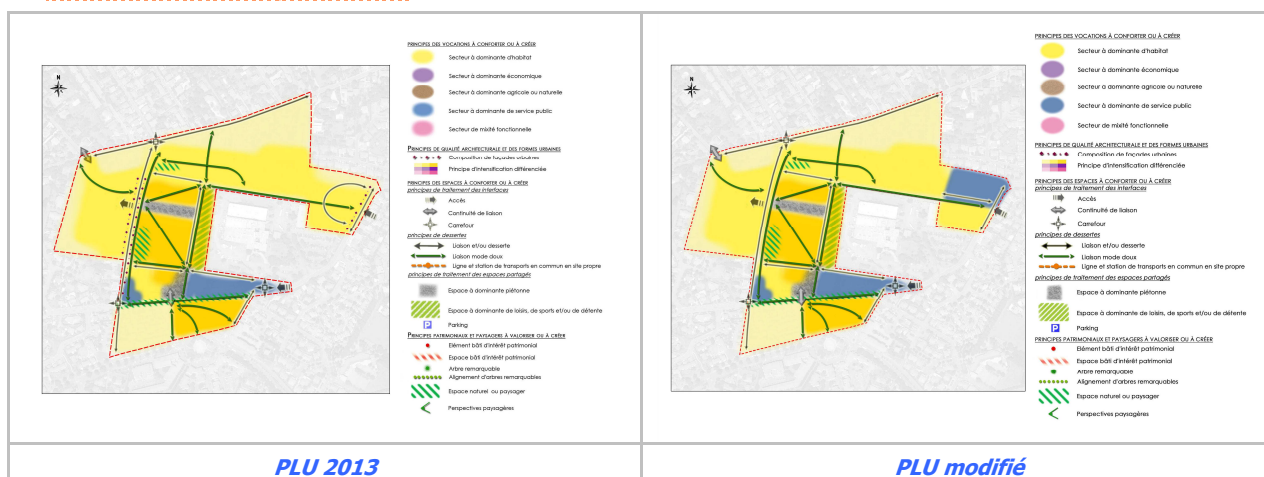
L'ER 850 est supprimé car dans le cadre du projet Bordeblanche initial, il avait été prévu pour réaliser un élargissement de l'avenue Jean Baylet qui n'est plus nécessaire. En effet, les largeurs de trottoirs sont aux normes et il existe des bandes cyclables le long de l'avenue.

Création des emplacements réservés (ER)

ER 923 – Pistes cyclables et Chemins piétons – Liaison douce chemin du Ramelet-Moundi – Bordeblanche – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.130 des documents graphiques du règlement)

Un emplacement réservé ER 923 est créé afin d'aménager une liaison douce traversant le cœur du programme immobilier. Cette voie verte permettra d'ouvrir l'opération vers le Nord, afin de rejoindre de façon direct le chemin du Ramelet-Moundi.

Evolution PLU de 2013/PLU modifié



OAP Saint-Martin Rives du Touch

p. 94, 95, 105, 106, 117 et 118 des Documents Graphiques du Règlement

Contexte



Dans le cadre de la modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Saint-Martin Rives-du-Touch » évolue sur plusieurs éléments qui sont illustrés dans le texte et, le cas échéant, dans le schéma de l'OAP.

Ainsi, au regard de l'avancement des études menées depuis la création de cette OAP, il s'agit entre autres de :

- conforter la vocation habitat de ce secteur et modérer l'intensification par endroits le long des rives du Touch
- d'actualiser les emplacements réservés et servitudes d'équipement public suite aux précisions techniques apportées sur les réseaux et les conditions de desserte
- d'implanter un équipement (groupe scolaire) à proximité de la halte ferroviaire.

Modification du texte et du schéma de l'OAP

Selon le principe de modération de l'intensification dans le secteur compris entre les berges du Touch et le chemin de Tournefeuille, le principe d'intensification différenciée du secteur à dominante d'habitat est modifié par endroits.

Ainsi, la partie située juste au-dessus de la voie ferrée a son degré d'intensification modifié : il évolue de fort vers moyen.

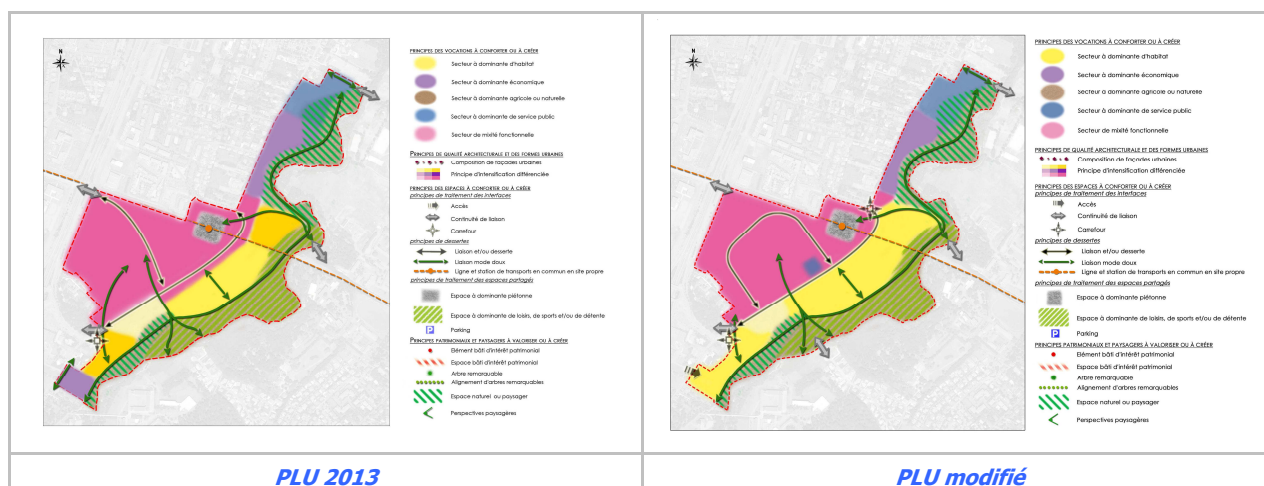
La partie située à l'extrémité Sud de l'OAP a son degré d'intensification modifié : il évolue de fort vers moyen.

Dans cette même optique, les hauteurs des trois secteurs d'intensification (faible, moyen, fort) sont modifiées : les hauteurs minimales débutent toutes à 0 mètre. Les hauteurs maximales restent inchangées.

Le long du chemin de Tournefeuille, non loin de la halte ferroviaire, est créé un emplacement pour le secteur à dominante de service public permettant d'implanter un nouvel équipement en complément de ceux déjà existants : le groupe scolaire définitif de Fleurance.

Cet emplacement est implanté au sein du secteur de mixité fonctionnelle dont la desserte a été précisée. De fait, elle est assurée par le biais d'une voie de bouclage desservant l'ensemble de cette zone, et qui se raccordera sur le chemin de Tournefeuille par au moins deux carrefours.

Les principes de confortement des liaisons modes doux sont précisés et assurés. Ainsi, un nouveau franchissement des rives du Touch ainsi qu'un accès sur le chemin de Tournefeuille sont mis en perspective dans le cadre du projet d'aménagement.



Modification du zonage

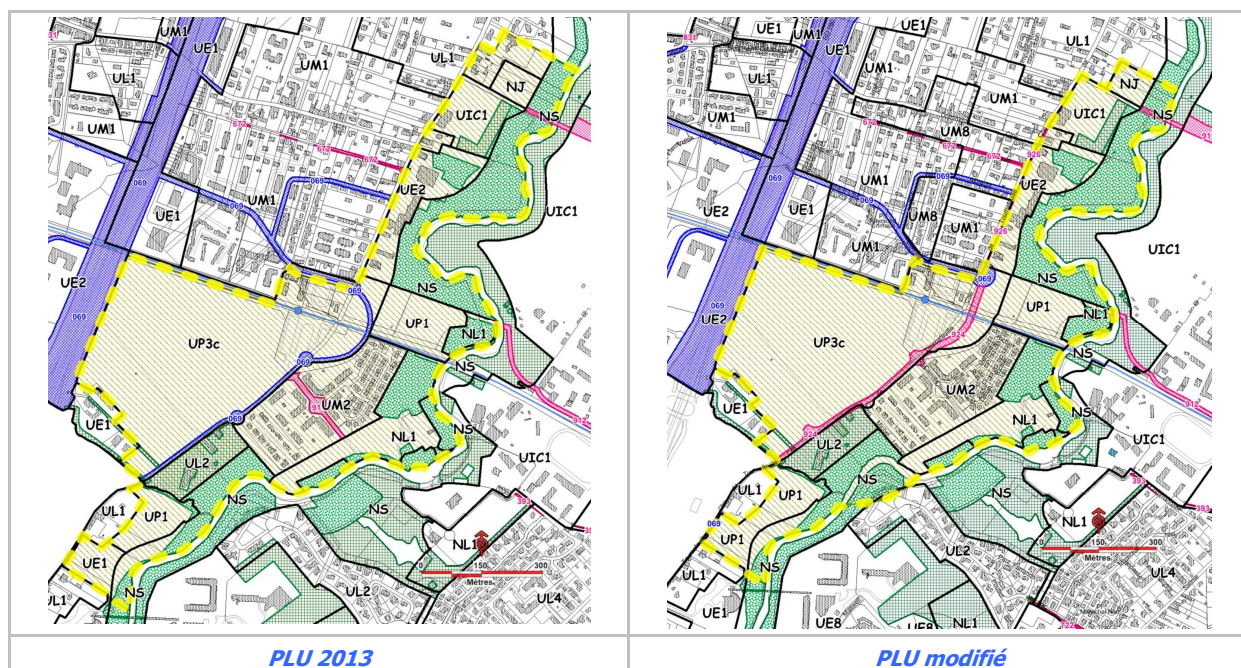
Le confortement de la vocation habitat dans le secteur compris entre les berges du Touch et le chemin de Tournefeuille se traduit par une modification du zonage : la zone UE1 (secteur à dominante économique) située à l'extrémité Sud de l'OAP devient une zone UP1 (secteur à dominante d'habitat) où les hauteurs de constructions ne dépasseront pas 16m de hauteur.

En effet, l'objectif étant d'assurer une modération de l'intensification, cette nouvelle zone UP1 se traduit dans le schéma de l'OAP par une intensification moyenne.

L'actualisation du programme de la Zone d'Aménagement Concerté de Saint Martin du Touch ainsi que la réservation foncière d'un lot à construire (logements collectifs) amènent à une légère modification des périmètres des zonages UP3c et UP1, au niveau du chemin de Tournefeuille et de la voie ferrée. Ainsi, l'emprise de la zone UP3c est légèrement agrandie sur un terrain à proximité immédiate de la halte ferroviaire.

Par ailleurs, un changement de zonage de NS en NL1 est proposé le long du Touch, au Sud-Est de l'OAP, afin de permettre la réalisation d'aménagements intégrés au site, liés aux fonctions de loisirs et de détente, tout en participant à la préservation et la valorisation des rives du Touch.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Effectuer les ajustements de zonage acceptés par la collectivité selon les requêtes C23, G28, Y30 » est prise en compte. Concernant plus particulièrement la requête G28 : « demande de passer la zone NS en NL3 sur le lot 29-30 de la ZAC Saint-Martin du Touch afin de permettre la réalisation de jardins partagés », celle-ci est donc prise en compte. Toutefois, la zone NL3 étant une zone dédiée aux cimetières, il est préférable que ce changement de zonage soit effectué vers un zonage NL1, ce qui ne remet pas en cause la préservation des rives du Touch.



Maillage

Création des emplacements réservés (ER)

ER 926 – Voirie routière – Elargissement du chemin de Tournefeuille – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.95, 106 des documents graphiques du règlement)

Le profil de la voie actuelle du chemin de Tournefeuille ne permettant pas le croisement des transports en commun ni l'intégration des modes doux, il est nécessaire de créer un ER pour réaliser ces aménagements. En effet, le chemin de Tournefeuille est une voie de desserte locale mais aussi inter-quartiers reliant Saint-Martin du Touch et les quartiers de la Barigoude et de Lardenne. Il s'agit d'un axe important qui dessert à la fois des secteurs d'habitat, d'entreprises et la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch. Elle nécessite donc un profil adapté à ses qualités, avec la possibilité d'aménagement de carrefours.

ER 924 – Voirie routière – Chemin de Tournefeuille, passage inférieur Ligne C – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.95, 105, 106 des documents graphiques du règlement)

Les études actualisées et affinées liées à la réalisation d'un futur passage inférieur sous la Ligne C impliquent la modification de l'implantation de la SEP 69 et la requalification du carrefour Marie-Louise Dissard et du chemin de Tournefeuille lors de la création du passage dénivelé. En effet, l'emprise précisée de la SEP 69 entre la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch et le Sud de la ZAC Saint-Martin du Touch, ainsi que le projet d'aménagement bien abouti sur ce tronçon, justifie la création de l'ER 924.

De ce fait, une partie de la SEP 69 est modifiée dans son tracé : le tronçon de SEP 69 compris entre la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch et le Sud de la ZAC Saint-Martin du Touch est supprimé pour être remplacé par un nouvel Emplacement Réservé, l'ER 924.

Suppression des emplacements réservés (ER)

ER 911 – Voirie routière – Réaménagement de la rue Camille Claudel en accès au parc paysagé – OAP Saint Martin rives du Touch – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 106 des documents graphiques du règlement).

L'Emplacement Réservé 911 est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement de la rue Camille Claudel ont été réalisés.

Modification des servitudes pour équipement public (SEP)**SEP 69 - Voies et Ouvrages Publics - Desserte de la ZAC Saint-Martin-du-Touch - Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.95, 105, 106 des documents graphiques du règlement)**

Les études actualisées et affinées liées à la réalisation d'un futur passage inférieur sous la Ligne C impliquent la modification de l'implantation de la SEP 69 et la requalification du carrefour Marie-Louise Dissard et du chemin de Tournefeuille lors de la création du passage dénivelé. En effet, l'emprise précisée de la SEP 69 entre la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch et le Sud de la ZAC Saint-Martin du Touch, ainsi que le projet d'aménagement bien abouti sur ce tronçon, justifient la création de l'ER 924.

De ce fait, une partie de la SEP 69 est modifiée dans son tracé : le tronçon de SEP 69 compris entre la halte ferroviaire de Saint-Martin du Touch et le Sud de la ZAC Saint-Martin du Touch est supprimé pour être remplacé par un nouvel Emplacement Réservé, l'ER 924.

Erreur matérielle

Le périmètre de l'OAP Saint-Martin du Touch n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

OAP Guilhermy

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « OAP de Guilhermy : revoir et réétudier la position des voiries pour ne pas gêner l'activité de l'entreprise existante et provoquer des problèmes de sécurité (B43) » est prise en compte.

p. 140, 153, 154, 166, 167, 179, 180 des Documents Graphiques du Règlement**Contexte**

Dans le cadre de la modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Guilhermy » évolue dans son texte et son schéma.

Ainsi, au regard de l'avancement des études menées depuis la création de cette OAP, il s'agit entre autres de préciser les enjeux de desserte et de liaison, notamment au niveau des emplacements réservés. Ces précisions sont issues des études urbaines menées dans la perspective de réalisation d'un groupe scolaire en bordure de la future infrastructure « Voie du Canal Saint Martory » (VCSM).

Modification du texte et du schéma de l'OAP

Selon le principe de modération de l'intensification au sein de l'OAP Guilhermy, les hauteurs des trois secteurs d'intensification (faible, moyen, fort) sont modifiées : les hauteurs minimales débutent toutes à 0 mètre. Les hauteurs maximales restent inchangées.

Les principes de desserte et de traitement des interfaces en interne à l'opération d'aménagement sont précisés et assurés. Ainsi, des accès potentiels identifiés le long de la route de Saint Simon sont supprimés pour éviter d'augmenter les conflits d'usage.

2. Les Projets d'Aménagement et de Renouveau Urbain

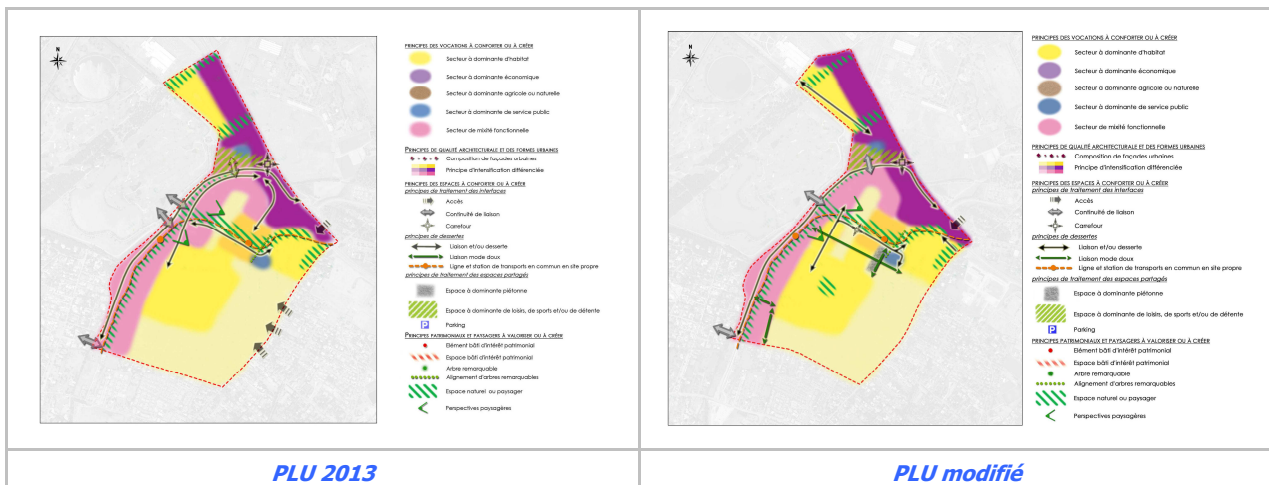
De même, le chemin de Guilhermy assure avant tout la desserte interne du secteur et moins une continuité de liaison avec les abords de l'OAP. La continuité de liaison à l'Ouest du chemin est donc supprimée.

A l'inverse, les créations de liaisons/dessertes, de liaisons modes doux et de carrefour d'accès en interne à l'opération d'aménagement, et notamment en compatibilité avec le projet de VCSM, sont précisées. Elles contribuent pour beaucoup à faciliter le développement urbain du secteur, à fluidifier les déplacements (en particulier de proximité) et à appuyer les accès à la plateforme de la VCSM.

Par ailleurs, le principe de maillage desservant le nord-ouest de l'OAP autour de la Voie du Canal Saint-Martory est précisé dans le texte de l'OAP afin de garantir le bon fonctionnement des lieux et de ne pas obérer le maintien des activités économiques existantes.

Au cœur de l'OAP, il est également prévu la création d'un nouvel espace à dominante piétonne en lien avec le groupe scolaire et jouxtant le chemin de Guilhermy, car l'impasse de Las Bruguès est d'un dimensionnement insuffisant actuellement.

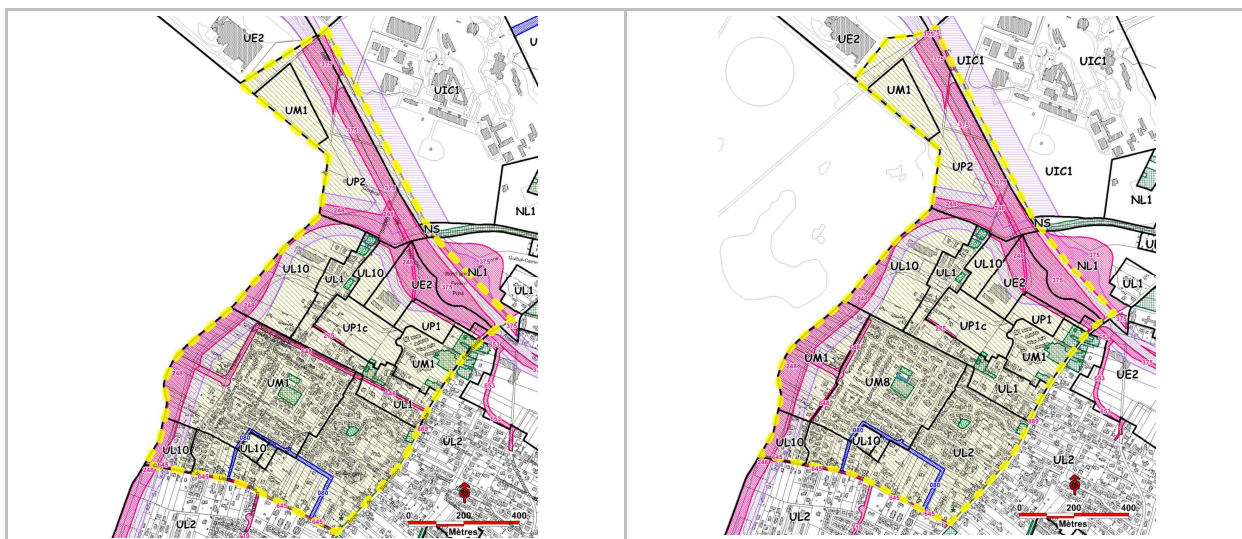
Enfin, un confortement de la vocation d'habitat dans le secteur compris entre l'impasse de Guilhermy et le chemin de Guilhermy est établi en vue d'éviter le développement et l'implantation d'activités dont la localisation est plutôt souhaitée aux abords de l'avenue du Général Eisenhower.



Modification du périmètre et par conséquent du zonage

Suite aux études menées, le périmètre de l'OAP est légèrement modifié dans l'angle Nord-Ouest, afin de respecter une logique d'emprise foncière. Effectivement, une partie de ce terrain limitrophe à l'OAP appartient à Toulouse Métropole, et il est aujourd'hui opportun de la raccrocher à celle-ci afin d'en permettre l'aménagement, tout en respectant la cohérence des principes déjà établis dans ce secteur (espace naturel, secteur à dominante d'habitat en retrait du boulevard Eisenhower, secteur à dominante économique en front de boulevard).

Cette évolution de périmètre engendre de ce fait une évolution du zonage : la partie de terrain initialement classée en zone UE2 bascule en zone UP2, en continuité du zonage UP2 existant dans l'OAP.



Maillage**Modification des emplacements réservés (ER)****ER 648 – Voirie routière – Elargissement du chemin de Guilhermy – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 166, 176, 180 des documents graphiques du règlement).**

L'ER n°648 permettant l'élargissement du chemin de Guilhermy est modifié dans son périmètre car les travaux nécessaires à l'aménagement du chemin de Guilhermy ont en partie été réalisés, de la route de Saint Simon jusqu'au virage de l'impasse de Guilhermy. Il est donc partiellement supprimé et demeure au bénéfice de Toulouse Métropole.

Protection du patrimoine et orientations paysagères

Un élément de patrimoine, la Demeure de Guilhermy, situé 23 impasse des Réfractaires et Maquisards, a été classé en EBP pour son intérêt architectural et historique (cf. pages 166, 179 du document graphique du règlement) : ce domaine, dont la demeure date de la fin du 18^e siècle, a connu de multiples propriétaires, avant de devenir une exploitation viticole de 1953 à 1983. La demeure a conservé ses parties agricoles (pigeonnier, grange, chai, écurie, étable) ainsi que son portail d'entrée, formant ainsi un témoignage rare du passé agricole de la banlieue sud de la ville (fiche IA31115840).

De plus, les Espaces Boisés Classés (EBC) autour de la demeure, déjà existants dans le PLU, sont traduits dans le schéma de l'OAP sous la forme d'espace naturel ou paysager.

Erreur matérielle :

Le périmètre de l'OAP Guilhermy n'apparaît pas de manière identique dans certaines pièces du PLU de Toulouse. Il est donc corrigé afin de faire concorder l'ensemble des documents concernés.

OAP Ramassiers

Suite à l'avis de l'Etat et suite au rapport de la commission d'enquête, il est précisé certaines orientations, notamment sur le fonctionnement de l'échangeur de l'OAP Ramassiers.

p. 81, 82, 93, 94 des Documents Graphiques du Règlement

Dans le quartier 6.1 « Arènes Romaines – Saint-Martin du Touch » de la démocratie locale de Toulouse, le projet d'OAP se situe entre l'échangeur de la Fontaine Lumineuse au Nord et la halte ferroviaire de la Ligne C « Ramassiers » au Sud, entre le chemin des Ramassiers en limite avec la commune de Colomiers à l'Ouest et la rue Marius Terce à l'Est.

Contexte

Dans le cadre de la modification du PLU, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ramassiers » est créée afin de répondre à deux grands objectifs :

- assurer le développement à l'Ouest de la commune de Toulouse, en lien avec la commune limitrophe de Colomiers
- mettre en valeur les entrées de ville ainsi que les accès inter quartiers et inter communes.

En effet, ce secteur offre aujourd'hui un faciès hétéroclite, composé de parcelles agricoles, de terrains boisés, de zones d'activités tertiaires principalement liées à l'aéronautique, d'un petit lotissement d'habitations pavillonnaires, d'un réseau viaire en mutation...

A l'interface entre le tissu pavillonnaire dense de la commune de Colomiers et le parcellaire composite plus lâche de Toulouse, le secteur de la halte des Ramassiers gagne donc à sortir de son enclavement et à devenir un véritable territoire d'articulation et de développement urbains.

D'autre part, il fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble avec différents niveaux d'interventions communautaires (ZAC Saint-Martin du Touch,

Voie de Liaison des Ramassiers, échangeur de la Fontaine Lumineuse, ligne LINEO...).

Afin de donner une lisibilité à l'ensemble de ces projets, il est donc nécessaire de mettre en œuvre une OAP.

Justification du périmètre

L'OAP Ramassiers est élaborée pour traduire le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée « Saint Martin du Touch » sur le secteur des Ramassiers, ce dernier étant inclus dans le périmètre de la ZAC Saint Martin du Touch. Ainsi, qu'il s'agisse du parc central, de l'organisation de la desserte, de l'interface avec la Voie de Liaison des Ramassiers ou encore du renforcement de la vocation mixte à dominante habitat de ce secteur, l'OAP intègre bien l'ensemble des dispositions d'aménagement du site dans le cadre de la réflexion relative à la ZAC Saint-Martin du Touch.

Le périmètre de l'OAP correspond donc à une partie de l'emprise de la ZAC Saint-Martin du Touch sur laquelle existe déjà une autre OAP, « Saint-Martin du Touch ». Cette proximité est un atout car elle permet d'établir à terme des liaisons viaires, modes doux et par voie ferrée entre ces deux secteurs de développement.

Le périmètre s'étend à l'Ouest jusqu'en limite communale avec Colomiers, et intègre au Sud un Espace Boisé Classé ainsi que le hameau de Fleurance (petit lotissement pavillonnaire). Le reste du périmètre englobe une vaste partie de zone économique, un parcellaire agricole et de friches en mutation, le tout tramé par un réseau viaire en pleine évolution et support d'expansion.

Le site bénéficie en outre de plusieurs atouts tels que le voisinage de la RN124 qui est un axe de desserte majeur de l'Ouest toulousain, le passage de la voie ferrée qui assure une liaison Est/Ouest et offre une centralité d'importance aux lieux, une trame agricole et un linéaire boisé qui sont le support d'un futur aménagement paysager.

Par ailleurs, l'emprise de l'OAP est également définie au regard des enjeux opérationnels publics mais aussi des limites communales. Ainsi, comme la partie Sud de la halte ferroviaire se situe essentiellement sur la commune de Colomiers, il n'est donc pas possible de travailler sur une OAP globale. Ce travail sera toutefois mené dans une procédure ultérieure en dirigeant au mieux les projets sur ce secteur qui est en ZAC (ZAC des Ramassiers de la commune de Tournefeuille), mais sur laquelle la collectivité ne possède pas la maîtrise de l'intégralité du foncier.

Enjeux et principes d'aménagement

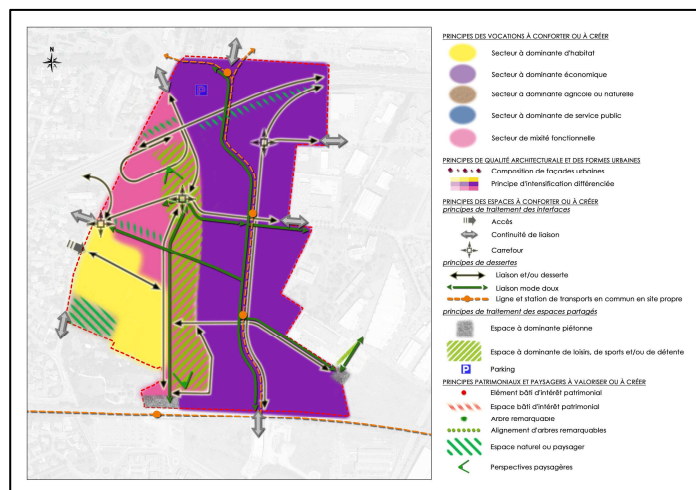


Schéma de l'OAP Ramassiers

Pour répondre aux deux grands objectifs fixés que sont le développement à l'Ouest de la commune et la mise en valeur des entrées de ville, le projet définit plusieurs enjeux que sont principalement le désenclavement et la desserte de ce secteur, ainsi que le confortement d'une vraie centralité autour de la halte des Ramassiers afin de composer un quartier mixte à dominante économique.

Ainsi, il est programmé la mise en œuvre de la future Voie de Liaison des Ramassiers qui joue le rôle de véritable colonne vertébrale de l'OAP, et plus particulièrement au cœur du secteur à dominante économique qu'elle traverse du Nord au Sud, faisant jonction entre les abords de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse et la halte ferroviaire des Ramassiers.

Le confortement des accès depuis la RN 124, comprenant notamment le traitement de l'échangeur de la Fontaine Lumineuse, participe à l'amélioration de l'accessibilité des lieux.

Le désenclavement et l'accès à ce territoire sont également assurés par un réseau diversifié de voies de liaison (véhicules et modes doux) autour desquelles s'articule un vaste cours paysager qui participe à la création d'un cadre de vie de qualité. Outre son rôle d'agrément, cet espace planté permet de structurer les entrées de ville à l'Ouest et au Sud, en lien avec Colomiers, et de jouer le rôle d'espace linéaire central dans l'OAP. En effet, sa position longitudinale facilite les échanges Nord/Sud, plus précisément entre la halte ferroviaire et l'échangeur de la Fontaine Lumineuse, mais aussi les échanges Est/Ouest entre les différents programmes d'aménagement envisagés et le secteur d'activité aéronautique.

Le projet étant de développer un quartier mixte à dominante économique, deux degrés d'intensification sont fixés avec :

- un niveau moyen défini entre 0 et 15,50 mètres sur pratiquement l'ensemble de l'OAP
- un niveau fort défini entre 0 et 30 mètres sur certains secteurs où le développement de l'activité économique, bureaux et services, est encouragé.

Par ailleurs, l'intégration de projets de logements est prise en compte en façade Ouest de l'OAP avec la proposition d'une dominante d'habitat, en écho à celle déjà existante sur Colomiers.

En termes de centralité, outre la présence forte du cours paysager qui assure un espace d'échanges inter quartiers et inter secteurs, il est envisagé de conforter la centralité autour de la halte ferroviaire, notamment par le biais d'un parvis constituant un véritable espace public d'accompagnement.

Formes urbaines recherchées

Les formes urbaines se développent autour du futur parc paysager et des infrastructures qui constituent la future entrée de ville. Les formes urbaines les plus intenses se structurent autour du parc, dans une logique de confortement à dominante d'activités côté Est du parc, et dans une logique à dominante d'habitat côté Ouest.

Sur la frange Ouest en contact avec la commune de Colomiers et l'Espace Boisé Classé se développent des formes urbaines à dominante d'habitat moins hautes.

Modification du zonage

L'OAP Ramassiers s'étend sur 4 zones dans le PLU en vigueur :

- zone UI1 qui correspond au secteur du hameau de Fleurance
- zone UI17 qui correspond à la partie mixte du secteur : parcellaire agricole, zone d'activités économiques et industrielles...
- zone UE2 qui correspond à la zone d'activités économiques et industrielles
- zone UE12 qui correspond à la zone d'activité principalement liée à l'aéronautique.

Dans le cadre de la Modification du PLU de Toulouse, les modifications de zonage sont les suivantes :

- la zone UI1 demeure en zone UI1 car les conditions d'aménagement et de desserte du secteur ne permettent pas, à ce jour, de la faire évoluer.
- la zone UI17 évolue en zone UP3 et traduit un secteur mixte accueillant de l'habitat (secteur à dominante d'habitat d'intensité moyenne), de la mixité fonctionnelle (secteur à dominante fonctionnelle d'intensité forte) dans laquelle s'implante le cours paysager, et enfin des activités économiques (secteur à dominante économique d'intensité forte).
- la zone UE2 demeure en zone UE2 avec un secteur à dominante économique d'intensité forte afin de rester dans la logique actuelle d'implantation d'activités économiques (industries, bureaux, services, commerces...).
- la zone UE12 demeure en zone UE12 afin de rester dans la logique actuelle d'implantation d'activités économiques (industries, bureaux, services, commerces...).

Maillage

Modification des servitudes pour équipement public (SEP)

SEP 69 – Voies et Ouvrages Publics – Desserte de la ZAC Saint-Martin-du-Touch – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 81 et 93 des documents graphiques du règlement).

Dans la logique d'amélioration du maillage du site et de son désenclavement, les études actualisées et affinées liées à la réalisation du TCSP Voie de Liaison des Ramassiers impliquent la modification de la SEP 69 sur le secteur des Ramassiers. En effet, l'emprise précisée de la SEP 69 entre la halte ferroviaire des Ramassiers et le Nord de la ZAC Saint Martin du Touch justifie son évolution en Emplacement Réserve.

La SEP 69 est donc supprimée sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP Ramassiers. Elle remplacée par l'ER 890 déjà existant qui est ainsi prolongé sur l'emprise de l'ancienne SEP 69.

Par ailleurs, les travaux ayant été réalisés sur le tronçon restant de la SEP 69 compris entre la voie ferrée et le giratoire de l'Europe (hors emprise OAP), il est également supprimé.

Modification des emplacements réserves (ER)

ER 890 – Voirie routière – Voie de liaison des Ramassiers – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 81 et 93 des documents graphiques du règlement).

Dans la logique d'amélioration du maillage du site et de son désenclavement, les études actualisées et affinées liées à la réalisation du TCSP Voie de Liaison des Ramassiers impliquent la modification de la SEP 69 sur le secteur des Ramassiers. En effet, l'emprise précisée de la SEP 69 entre la halte ferroviaire des Ramassiers et le Nord de la ZAC Saint Martin du Touch justifie son évolution en Emplacement Réservé.

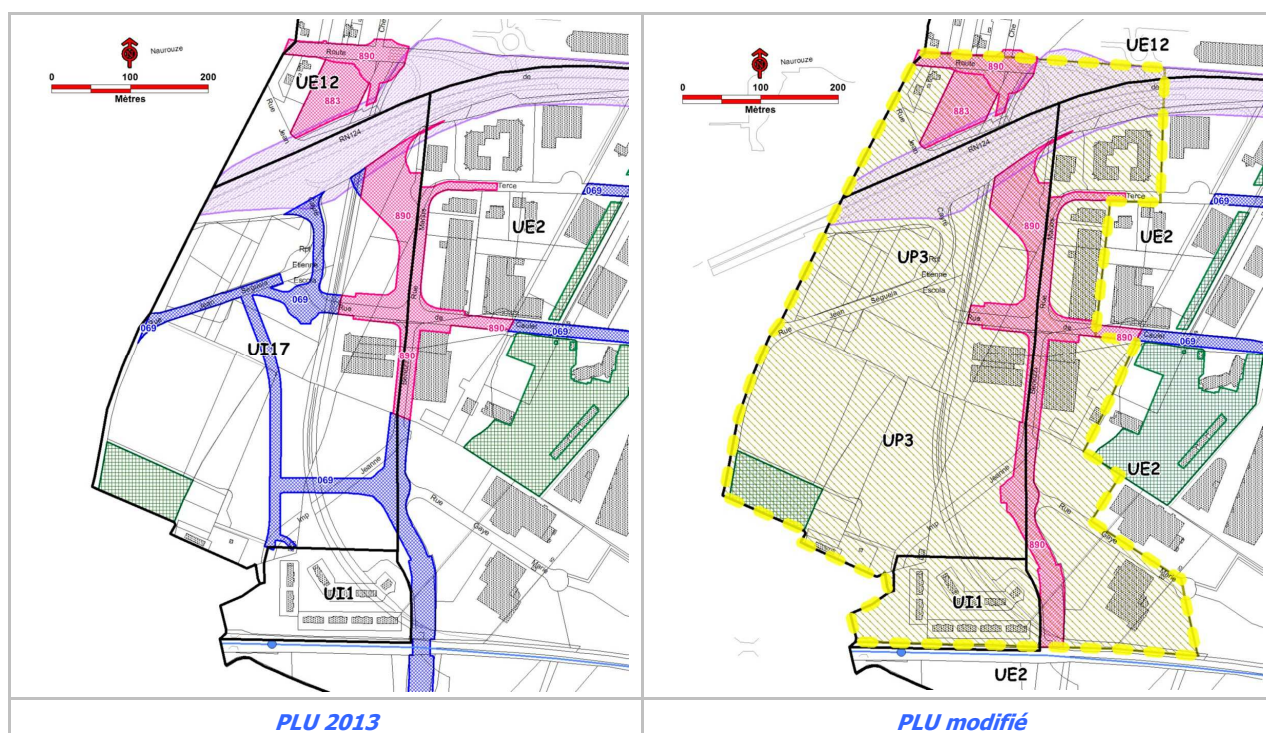
La SEP 69 est donc supprimée sur l'ensemble de l'emprise de l'OAP Ramassiers. Elle remplacée par l'ER 890 déjà existant, qui est donc modifié et prolongé sur l'emprise de l'ancienne SEP 69.

Orientations paysagères

Le parc linéaire au centre du projet s'étend sur une emprise d'environ 1 hectare, composant une séquence paysagère d'envergure à l'échelle du site. Support d'échanges et d'animation, il participe à la préservation d'une partie des espaces ouverts existants tout en composant la trame verte qui structure le cadre de vie des futurs habitants

L'Espace Boisé Classé (EBC) situé 47 chemin du Page (p.93 des documents graphiques du règlement), au Sud-Ouest de l'OAP Ramassiers, est maintenu, pérennisant ainsi un espace planté jouxtant le secteur à dominante d'habitat. Implanté en limite de la commune de Colomiers, cet EBC constitue une composante paysagère de qualité qui embellit l'entrée de ville au Sud de l'OAP. A terme, certains ajustements de ce périmètre seront rendus nécessaires afin de conforter la desserte et les aménagements autour de la halte ferroviaire.

Evolution PLU de 2013/PLU modifié



2.7 Toulouse

Projet Grand Parc Garonne

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation sur les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées « STECAL » (secteurs 1.1 et 5.3 : « amender la notice explicative (pièce 1D2) pour présenter la compatibilité avec le PPRi » est prise en compte.

Le Grand Parc Garonne est un des grands projets phares de Toulouse Métropole. Il vise à reconquérir les bords de Garonne, principal axe naturel de l'agglomération toulousaine, le long duquel plusieurs projets urbains et d'espaces naturels doivent contribuer à l'ouverture de la Métropole sur son fleuve et à une meilleure articulation entre ville et nature.

Cette reconquête des bords de Garonne est l'occasion de revaloriser le patrimoine architectural, naturel et paysager, mais aussi de perpétuer le développement d'un art de vivre en lien avec les dynamiques impulsées par la Métropole.

Ce projet s'appuie sur un plan-guide, qui propose **une vision globale et progressive de reconquête du fleuve**, en cohérence avec le Plan Climat Energie Territorial, la trame verte et bleue du futur PLUi-H ou encore le grand projet d'aménagement des espaces publics du centre-ville de Toulouse confié à Joan Busquets.

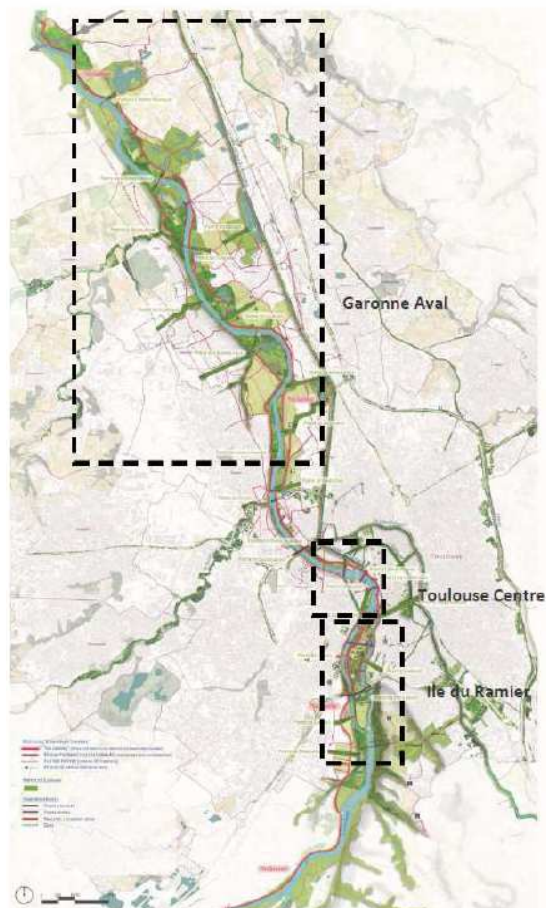
Il vise à fédérer les différents acteurs de la Métropole autour d'une stratégie commune de réappropriation de la Garonne.

Le Grand Parc Garonne s'articule autour de quatre objectifs :

- **établir des continuités « modes doux »** longitudinales et transversales, pour offrir de nouveaux itinéraires de loisirs et de détente à tous les habitants de la Métropole ;
- **valoriser le patrimoine fluvial**, naturel et paysager ;
- **renforcer les usages** en lien avec l'eau (navigation, sports nautiques, ...) ;
- développer de nouveaux espaces de culture et de convivialité en bord de fleuve (observatoire, guinguette, ...).

Cette stratégie se différencie selon 3 séquences du fleuve : « Garonne aval », « Toulouse centre » et « Île du Ramier ».

Ainsi, le Grand Parc Garonne constituera d'ici 2020 l'espace majeur de respiration et de circulations douces au sein de la Métropole, un espace continu, lisible, attractif et accessible à tous.



Les 3 séquences du projet Grand Parc Garonne



Présentation des projets concernés par l'évolution réglementaire

L'Île du Ramier est aujourd'hui un lieu saturé par ses équipements, alors qu'elle était « le parc toulousain » par excellence, avec l'aménagement d'un parc municipal de 50ha en 1904, accueillant de nombreux événements festifs et la

création entre 1920 et 1930 du Parc Municipal d'Hygiène et de Sport (stadium et piscine Nakache).

Contexte de l'île du Ramier

Dans le cadre du projet « Grand Parc Garonne » une politique de réappropriation du fleuve a été engagée par Toulouse Métropole avec l'objectif de mener à bien d'ici 2020 différentes opérations d'aménagement et d'animation de la Garonne, renforçant ainsi la qualité et l'attractivité des berges.

Dans le prolongement des quais et ports historiques de Garonne, dont la restauration est engagée en centre-ville de Toulouse avec l'urbaniste Joan Busquets, l'île du Ramier va faire l'objet d'un programme de reconquête de ses espaces délaissés et de ses berges sous le pilotage de l'urbaniste-paysagiste Henri Bava (Agence TER).

Ces aménagements à dominante naturelle s'inscrivent dans une stratégie de « résilience de la ville », permettant la reconquête d'un poumon vert, à l'instar de celui qui existait sur l'île du Ramier jusqu'au début des années 1950, avant sa destruction progressive liée à l'édification du Parc des Expositions (9 halls) et au développement des infrastructures automobiles (nota : la surface actuelle des parkings représente environ 15 terrains de football).

Dans l'attente de la libération du secteur du Parc des Expositions à horizon 2020, les premiers aménagements seront menés entre 2017 et 2019, portant sur les secteurs Sud et Nord de l'île dont la maîtrise foncière est d'ores et déjà assurée par la Ville de Toulouse.

Schéma directeur de l'île du Ramier

Au sein du Grand Parc Garonne, la séquence de l'île du Ramier est un ensemble urbain marqué par la saturation et le cloisonnement de ses équipements, la présence massive d'emprises dévolues à la circulation automobile et au stationnement, mais aussi par l'absence de relation visuelle aux berges et au paysage de Garonne.

Le transfert du Parc des Expositions à horizon 2020 offre l'opportunité de libérer une emprise d'environ 10 hectares au cœur des équipements de l'île du Grand Ramier. Cet espace sera l'occasion de reconstituer un espace naturel de grande dimension et de compléter l'offre programmatique de ce territoire déjà identifié comme un lieu de sport, de culture et de loisir pour les Toulousains.

Un schéma directeur d'aménagement de l'île du Ramier est en cours d'élaboration par l'Agence TER, visant à définir le cadre d'une reconversion progressive de l'île dans une logique de parc urbain articulant différentes fonctions (nature / sport / loisir). La définition de ce schéma directeur se fait de manière très progressive, en prenant en compte les activités actuelles, et en concertation avec les acteurs, usagers et riverains de l'île.

La priorité sera donnée à la nature, aux sports et à la culture :

- volet « Nature » : jardin des plantes du XX^e siècle, observation de la nature,
- volet « Accessibilité » : passerelles et belvédères, cheminements mode doux,
- volet « Sports, Loisirs et Culture » : activités sportives, parcours de santé, aires de jeux,...

Programme de réalisations à l'horizon de 2020

Les premiers aménagements programmés entre 2017 et 2019 préfigurent l'aménagement global de l'île du Ramier dans la perspective de relocalisation du Parc des Expositions et la possibilité de développer un futur un parc urbain :

- Secteur Nord et berge Ouest : libération d'espace public sur la pointe Ouest de l'île, ouverture d'espaces apaisés, création de points de vue sur le fleuve et le centre historique, de passerelles piétonnes, d'une liaison modes doux en pied de digue de l'avenue du Muret et connexions aux quartiers, ...
- Secteur Sud : « Parcours de découverte de la nature » à aménager autour des canaux de l'îlot des Moulins et des terrains en friche de l'ancienne école de Génie Chimique, et sanctuarisation des espaces naturels les plus sensibles en bord de Garonne, en continuité de la réserve naturelle régionale de la confluence Garonne-Ariège.

Les premiers aménagements sont programmés entre 2017 et 2020 sur la pointe Nord de l'île du Ramier et sur la partie Sud. Le devenir du Parc des Expositions, qu'il est prévu de déménager, déterminera l'aménagement du reste du site après 2020. Les abords de l'île bénéficieront d'un embellissement.

Au regard du souhait de développer de nouveaux usages tous publics et de reconquérir l'espace public sur l'île du Ramier, il s'avère nécessaire d'offrir aux futurs usagers des équipements de type restaurant-guinguette, indispensables à la fréquentation des lieux et en adéquation avec la fréquentation des lieux.

Pour cela, l'extrémité Nord de l'île du Ramier et la partie Sud de l'île seront aménagées, en ouvrant des espaces, en créant des points de vue et en réhabilitant une partie des bâtiments existants afin de disposer d'équipements de type commerciaux.

Ce choix permet de ne pas entraîner de modification substantielle de l'occupation des sols autour des sites retenus.

Deux sites ont ainsi été retenus : la maison éclusière de Saint-Michel au Nord et l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier au Sud.



Localisation des deux sites sur l'Ile du Ramier

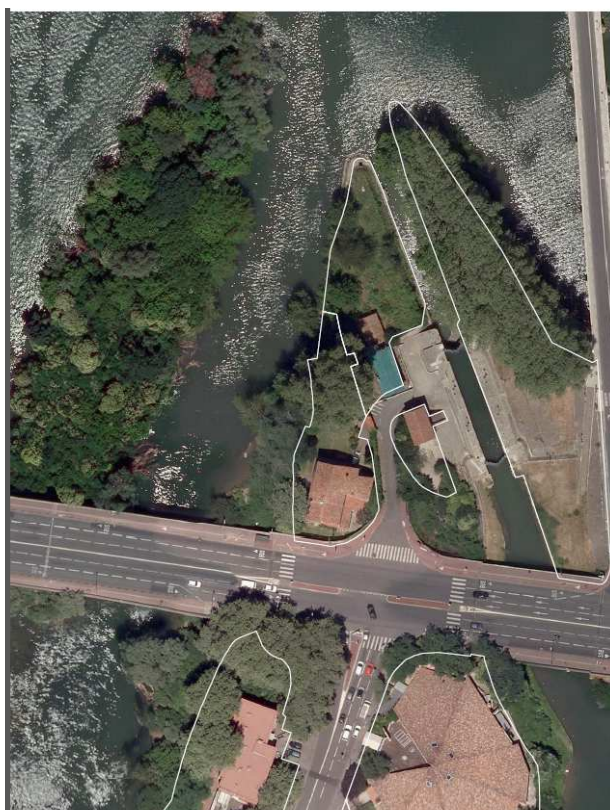
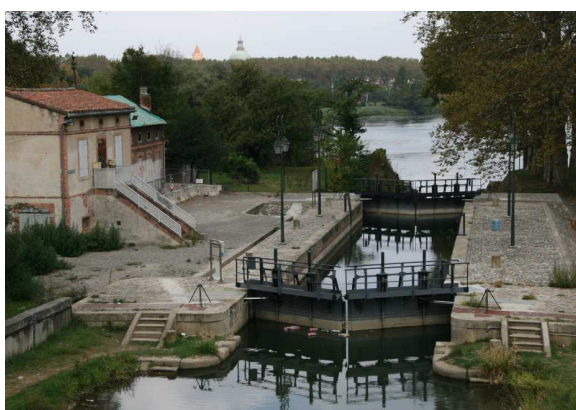
1. Maison éclésièrre de St-Michel - 2. Impasse Saint Michel - parcelle cadastrale 813 AE 11

Etat des lieux

L'écluse de St-Michel a été aménagée en 1825. A cette époque de pleine expansion économique, sa création était indispensable afin de permettre aux bateaux venant des Pyrénées de contourner la chaussée du moulin du Château Narbonnais pour transporter les marchandises vers l'Atlantique ou la Méditerranée.

La maison éclésièrre renfermait les équipements techniques de l'écluse au rez-de-chaussée (RDC) et la maison de l'écluser au 1er étage. A l'heure actuelle, seul le rez-de-chaussée (RDC) renferme une partie des équipements techniques de l'écluse.

La parcelle accueille la maison éclésièrre et une petite zone végétalisée à l'arrière qui ne présente pas d'intérêt floristique ou paysager particulier.



Projet

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, le schéma directeur d'aménagement de l'île du Ramier prévoit d'aménager en premier lieu la pointe Nord de l'île du Ramier entre 2017 et 2020. Une réappropriation des berges permettra de retrouver des vues dégagées sur le fleuve et l'usine hydroélectrique, l'écluse St-Michel sera réaménagée, des cheminements doux seront créés. Le club sportif et le restaurant « L'Emulation Nautique » seront maintenus sur leur site. A contrario, les terrains de tennis couverts seront déplacés sur l'îlot de Benlève qui sera relié au site par une passerelle. Les ex-discothèques du Ramier seront démolies et une véritable entrée de l'île du Ramier et un espace nature attractif (théâtre de verdure, aires de jeux pour les enfants,...) seront réalisés.

Il est ainsi envisagé d'aménager l'extrémité Nord de l'îlot St-Michel en espace ouvert au public (cheminements, point de vues, passerelle piétonne,...) et d'animer ce lieu par l'installation d'une activité commerciale de type guinguette estivale au droit de la maison éclésièrre de St-Michel. L'aménagement de la maison éclésièrre se limitera à l'aménagement intérieur du bâtiment, sans modification de son aspect extérieur.

Le premier étage de la maison éclésièrre, situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC), servira de lieu de préparation des aliments, et le rez-de-chaussée (RDC) pour le stockage et l'aménagement des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le premier étage ne sera pas accessible au public.

2. Ancienne usine hydroélectrique du Ramier - 910 et 913 chemin de la Loge - Parcelles cadastrales : 812AL2 et 812AL18

Etat des lieux

L'ancienne usine hydroélectrique du Ramier a été construite en 1918 pour l'usage de la société nationale des poudres et explosifs.

L'usine n'est plus exploitée à l'heure actuelle.

Les parcelles accueillent l'ancienne usine hydroélectrique et ses équipements techniques, une petite annexe bâtie, un cheminement en terre et la végétation périphérique classée EBC.



Projet

Dans le cadre du projet Grand Parc Garonne, le schéma directeur d'aménagement de l'île du Ramier envisage de réaménager l'îlot des Moulins, situé dans la partie Sud de l'île du Ramier, en parc public et en zone nature.

Une partie des anciens moulins à poudre est actuellement occupée par des associations, les autres bâtiments pourront être réhabilités pour rappeler leur usage ancien.

Afin de conserver le patrimoine industriel de l'îlot des Moulins, et redonner un attrait à l'espace public de cette zone, aujourd'hui en proie à des dérives d'usage, il est également envisagé de réhabiliter l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier en restaurant. Le projet sera conçu afin de réduire au maximum les nuisances éventuelles, en concertation avec les acteurs, usagers et riverains de l'île.

Une extension modérée du bâtiment permettrait de réaliser un niveau refuge au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

Dans tous les cas, le caractère architectural du bâtiment industriel sera conservé.

Traduction réglementaire

La maison éclusière de St-Michel se situe en zone naturelle - secteur Nature Stricte (NS) du PLU. Ce secteur a pour vocation de protéger de façon rigoureuse les espaces naturels. Les dispositions réglementaires afférant à ce secteur autorise les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) à usage d'ouvrages spéciaux dans des conditions très restreintes de constructibilité.

L'ancienne usine hydroélectrique du Ramier se trouve en zone naturelle – secteur zone Naturelle et de Loisirs (NL1). Ce secteur regroupe les zones vertes, les parcs, les jardins, les terrains de sports non couverts... Seuls les Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) à usage d'ouvrages spéciaux, transport, et culture et loisirs sont admis dans des conditions très restreintes de constructibilité.

Ainsi, pour les deux sites retenus, les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec les projets car elles n'autorisent pas le changement de destination à destination de commerce.

Les secteurs NS et NL1 sont issus de la définition des articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme qui détermine, sous conditions restrictives, que, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

L'article L151-13 du Code de l'Urbanisme autorise, à titre exceptionnel, à délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation, de densité des constructions etc. permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les deux sites choisis sont situés sur des unités foncières de surfaces volontairement restreintes. Les projets prévus s'établiront sur des bâtiments existants. Les deux sites sont très contraints :

- par la configuration du site pour la maison éclusière Saint-Michel. La collectivité ne souhaite pas réaliser d'extension du bâtiment existant. Une possibilité d'extension reste toutefois envisageable, s'il s'avérait nécessaire pour des raisons de sécurité ou de normes devant le bâtiment (esplanade) ou à l'arrière (végétation sans qualité floristique ou paysagère particulière), pour la réalisation d'un équipement technique.
- par la présence d'arbres et d'EBC en périphérie de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier. Seul un espace réduit entre le bâtiment et l'EBC pourrait ainsi permettre une extension très limitée (équipement technique s'il s'avérait nécessaire pour des raisons de sécurité ou de normes et niveau refuge), au regard de la nécessité de maintenir une zone de recul suffisante entre le bâtiment et les arbres existants, afin d'assurer leur pérennité.

Il est donc proposé la mise en place de deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur les sites de :

- la maison éclusière de Saint-Michel : 305 m²,
- l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : 1615 m²,

qui se traduisent sur les documents graphiques par un nouveau secteur nommé, secteur Nature Garonne (NG), ainsi que, par un règlement qui détermine les conditions dans lesquelles les occupations et utilisations du sol peuvent être admises.

Ces deux secteurs représentent une surface de 1920 m², ce qui représente un pourcentage de 0.009% par rapport à la zone N du PLU de la ville de Toulouse.

A noter que le découpage des STECAL s'est calé sur :

- le parcellaire, dans la logique du PLU de la ville de Toulouse. Le STECAL correspondant à la maison éclusière de St-Michel est ainsi délimité par la parcelle cadastrale qui accueille la maison éclusière,
- l'unité foncière, dans la logique de l'instruction des permis de construire, notamment au regard de l'emprise au sol. Le STECAL correspondant à l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier est ainsi délimité par la parcelle cadastrale qui accueille l'ancienne usine et la petite parcelle contigüe, dont une partie n'est pas classée en EBC.

Modification de zones

Maison éclusière de Saint-Michel (quartier 1.1) – Modification de la zone NS en NG (p.123 des documents graphiques du règlement)

Le projet se situe en secteur NS du PLU de Toulouse. Les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec le projet car elles n'autorisent pas le changement de destination à destination de commerce.

Afin de permettre l'occupation de ce lieu par une activité commerciale, il est donc proposé la mise en place d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) sur la parcelle 813AE11, représenté sur les documents graphiques par le nouveau secteur NG. Ce secteur NG, permettra notamment le changement de destination à destination de commerce, des aménagements intérieurs et des aménagements extérieurs légers ayant pour but la mise en valeur de ce patrimoine lié à la navigation.



Ancienne usine hydroélectrique du Ramier (quartier 5.3) – Modification de la zone NL1 en NG (p.145 documents graphiques du règlement)

Le projet se situe en zone NL1 du PLU de Toulouse. Les dispositions actuelles du règlement écrit du PLU ne sont pas conciliables avec le projet car elles n'autorisent pas le changement de destination à destination de commerce.

Par ailleurs, les abords des bâtiments sont classés en EBC ce qui induit une inconstructibilité de ces espaces.

Afin de permettre l'occupation de ce lieu par une éventuelle activité commerciale de type restaurant-guinguette nécessaire à l'animation de la partie Sud de l'Ile du Ramier, il est proposé la mise en place d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) sur les parcelles 812AL2 et 812AL18 mentionné sur les documents graphiques par le nouveau secteur NG. Ce secteur NG permettra notamment le changement de destination à destination de commerce, des aménagements intérieurs et des aménagements extérieurs légers ayant pour but la mise en valeur de ce patrimoine industriel.

Le classement en EBC autour des bâtiments est maintenu.



Création d'un secteur NG au règlement écrit

Pour rendre réalisables les projets portés par Le Grand Parc Garonne situés au niveau de la maison éclusière de St-Michel, et de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier et décrits ci dessus, un nouveau secteur NG est proposé dans le règlement (Dispositions spécifiques), avec des règles spécifiques, et des conditions qui garantissent le maintien du caractère naturel de la zone naturelle :

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

Il est proposé de modifier l'article 1.1 et d'ajouter l'article 1.2, afin d'autoriser les nouvelles occupations et utilisations des sols à destination de commerces seulement dans le secteur NG.

Il est proposé de créer un article 1.8 réglementant les occupations et utilisations des sols interdites dans le secteur NG.

Les nouvelles occupations et utilisations des sols et les changements de destination à destination de commerces et les SPIC cultures et loisirs n'étant pas citées dans l'article 1.8 sont donc autorisées dans le secteur NG.

Cette modification ne concerne que deux secteurs (maison éclusière de St-Michel et ancienne usine hydroélectrique du Ramier) qui sont très limités en superficie, qui sont déjà bâtis et dont l'extension du bâti reste par ailleurs très contrainte.

La modification permet ainsi d'autoriser une activité commerciale au sein des bâtiments existants et d'autoriser d'éventuels SPIC culturels et loisirs.

ARTICLE 4 (NG) – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET DIVERS

Il est proposé de ne pas modifier les règles relatives aux conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et divers :

- Eau potable : la maison éclusière est raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et l'ancienne usine hydroélectrique sera raccordée dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur,
- Eaux usées domestiques : suite à un diagnostic permettant de connaître les conditions actuelles de raccordement au réseau d'eaux usées, les deux projets seront raccordés au réseau d'assainissement ou seront équipés d'un dispositif d'assainissement autonome, conformément au règlement d'assainissement de Toulouse Métropole,
- Eaux pluviales : les deux projets ne seront pas à l'origine d'une augmentation conséquente de l'imperméabilisation des sols,

- Collecte des déchets urbains : les deux projets prévoient les aménagements nécessaires au stockage des déchets en conteneurs normalisés et la présentation des conteneurs au droit des zones de collecte de Toulouse Métropole. Ce stockage s'effectuera dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène en vigueur,
- Réseaux divers : les deux projets prévoient dès leur conception les équipements nécessaires aux réseaux divers dans des conditions de sécurité en vigueur. Il sera notamment pris en compte les prescriptions liées au PPRI de la ville de Toulouse, dont le positionnement des équipements sensibles au-dessus des PHEC ou leur étanchéification.

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

Il est proposé de créer un article 6.2 permettant notamment de laisser la possibilité d'édifier des extensions modérées des bâtiments existants.

Ces extensions pourront être liées à des mises aux normes pour les personnes à mobilité réduite notamment (rampes, ascenseur...), création de toilettes ou de stockage annexe s'ils ne peuvent pas être intégrés aux bâtiments existants.

Ces extensions pourront déroger à la règle si elles sont justifiées techniquement et si elles sont limitées en surface.

ARTICLE 9 (NG)- EMPRISE AU SOL

Il est proposé de créer un article 9.4 permettant de porter l'emprise maximale à 35% dans le secteur NG.

En effet, l'emprise actuelle de la maison éclusière de St-Michel et de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier est respectivement de l'ordre de 30% et 20%. Ce pourcentage de 35% permet une éventuelle extension modérée des bâtiments existants, sans toutefois remettre en cause le caractère naturel actuel des sites.

Ces extensions se feront en dehors des EBC et au besoin, pour la maison éclusière de St-Michel, dans une zone où la végétation ne présente pas d'intérêt floristique ou paysager particulier.

ARTICLE 10 (NG) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est proposé de créer un article 10.1.5 permettant de porter la hauteur absolue de toute construction à 10,5 m dans le secteur NG. En effet, la hauteur actuelle de la maison éclusière de Saint-Michel et de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier est respectivement de l'ordre 6 m et 8,5 m. Cette valeur de 10,5 m permet une éventuelle extension modérée des bâtiments existants, sans toutefois remettre en cause le caractère patrimonial des bâtiments.

Cette valeur pourrait permettre de réaliser, pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier :

- un niveau refuge supplémentaire au-dessus des PHEC (PHEC à 142 m NGF),
- d'intégrer les équipements techniques sous la toiture, afin de ne pas dénaturer le caractère du bâtiment.

ARTICLE 12 (NG) – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est proposé de ne pas imposer d'obligations en matière d'aires de stationnement pour les occupations en secteur NG. En effet, les deux sites sont très contraints en termes de surface, ne laissant pas assez d'espace pour pouvoir accueillir du stationnement sans dégrader le caractère naturel des sites :

- maison éclusière de St-Michel : présence des équipements techniques de l'écluse, EBC,
- ancienne usine électrique du Ramier : EBC en périphérie.

Les projets seront ainsi conçus :

- maison éclusière de St-Michel : pour être accessible depuis les transports en commun, être accessible à pied et à vélo, être accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) par l'intermédiaire de rampes et par un système de bornes en entrée pour permettre un éventuel dépôt de personnes PMR.
- ancienne usine hydroélectrique du Ramier : disposer d'une zone de stationnement située hors EBC.

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

Il est proposé de créer un article 13.5 permettant de porter la superficie en pleine terre d'au moins 35% dans le secteur NG. Ce pourcentage de 35% permet ainsi une éventuelle extension modérée des bâtiments existants, sans toutefois remettre en cause le caractère naturel actuel des sites.

Il n'est pas imposé de planter des arbres de haute tige car l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier est déjà entourée de végétation classée EBC et le site de la maison éclusière de St-Michel est trop contraint (surface très réduite, parvis technique minéralisé pour les besoins de l'exploitation de l'écluse).

Compatibilité avec le PPRI de la ville de Toulouse

Les projets se situent en zone rouge du PPRI de la Ville de Toulouse (règlement particulier de l'Ile du Ramier).

En zone rouge, le changement de destination et les aménagements internes des constructions existantes ne conduisant pas vers un établissement sensible (hôpitaux, maison de retraite, établissement scolaire...) ou de l'habitation y sont autorisés (art.3.2.9) à condition de :

- ne pas augmenter la population exposée par création de logements supplémentaires :
 - o les projets d'aménagement de la maison éclusière et celui de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier ne créeront pas de logements supplémentaires,
- ne pas augmenter la capacité d'accueil du site sans élaborer un plan de gestion de l'évacuation compatible avec le Plan Communal de Sauvegarde de Toulouse :
 - o les projets feront l'objet d'un plan de gestion et d'évacuation du public spécifique et des équipements extérieurs, approuvé par la Collectivité et intégré au Plan d'Inondation Communal,
- ne pas augmenter l'emprise au sol et la vulnérabilité de la construction (l'aménagement d'espaces sous pilotis est proscrit) :
 - o pour la maison éclusière : l'aménagement se limitera à l'aménagement intérieur du bâtiment,
 - o pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : une extension modérée du bâtiment permettrait éventuellement de réaliser un niveau refuge au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Ce niveau refuge serait réalisé sur pilotis.
 - o La vulnérabilité des sites ne sera pas aggravée, en l'absence de modification majeure des constructions.
- situer le premier plancher au-dessus des PHEC (Plus Hautes Eaux Connues) (sauf impossibilité fonctionnelle et présence d'un niveau refuge adapté) :
 - o pour la maison éclusière : le premier étage est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Il servira de lieu de préparation des aliments et ne sera pas accessible au public,
 - o pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : le bâtiment, qui accueillera à terme du public (restaurant), est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Un niveau refuge adapté à la capacité du bâtiment devra être réalisé en dessus des PHEC,
- placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif de mise hors-service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possibles,
 - o pour la maison éclusière : le rez-de-chaussée (RDC) sera utilisé pour le stockage et l'aménagement des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec protection des équipements sensibles,
 - o pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : les équipements sensibles seront protégés.

De plus, l'extension des établissements recevant du public et des bâtiments artisanaux, commerciaux ou industriels y est autorisée (art.3.2.4) à condition de :

- ne pas augmenter la population exposée par création d'hébergement temporaire ou permanent :
 - o bien qu'accueillant du public, les projets d'aménagement de la maison éclusière et celui de l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier ne créeront pas de logements supplémentaires,
- ne pas augmenter la capacité d'accueil du site sans élaborer un plan de gestion de l'évacuation compatible avec le Plan Communal de Sauvegarde de Toulouse :
 - o les projets feront l'objet d'un plan de gestion et d'évacuation du public spécifique et des équipements extérieurs, approuvé par la Collectivité et intégré au Plan d'Inondation Communal,
- ne pas augmenter l'emprise au sol de plus de 20% du bâtiment existant, dans la limite du tiers de la superficie totale de la parcelle :
 - o pour la maison éclusière : l'aménagement se limitera à l'aménagement intérieur du bâtiment,
 - o pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : une extension modérée du bâtiment permettrait de réaliser un niveau refuge au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). En outre, seul le bâtiment existant se situe en dehors de l'espace classé en EBC, ce qui limite largement une extension au sol,

- situer le premier plancher au-dessus des PHEC. Seuls sont autorisés sous les PHEC des locaux techniques indispensables et non vulnérables (accès, escalier, local à poubelles, etc..) :
 - o pour la maison éclusière : le premier étage est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Il servira de lieu de préparation des aliments et ne sera pas accessible au public,
 - o pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : le bâtiment, qui accueillera à terme du public (restaurant), est situé au-dessous des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC). Un niveau refuge adapté à la capacité du bâtiment devra être réalisé en dessus des PHEC,
- ne pas aggraver les conditions d'écoulements (en particulier ne pas aggraver les aléas sur les digues ou en aval) :
 - o les bâtiments sont déjà existants et les conditions d'écoulement restent inchangées par rapport à la situation actuelle. Toute extension fera l'objet d'une étude hydraulique.
- placer les équipements sensibles au-dessus des PHEC ou les protéger par tout dispositif assurant l'étanchéité et les munir d'un dispositif de mise hors-service automatique. Sous les PHEC, utiliser des matériaux de construction les moins vulnérables à l'eau possibles,
 - o pour la maison éclusière : le rez-de-chaussée (RDC) sera utilisé pour le stockage et l'aménagement des toilettes accessibles aux personnes à mobilité réduite, avec protection des équipements sensibles,
 - o pour l'ancienne usine hydroélectrique du Ramier : les équipements sensibles seront protégés,
- autoriser l'extension une seule fois.

De ce fait, les projets sont compatibles avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) (règlement particulier de l'Île du Ramier).

Incidences sur l'environnement

Cette modification du PLU vise à permettre la mise en œuvre certaines actions du programme de reconversion globale de l'Île du Ramier, en application du plus vaste projet du « Grand Parc Garonne ».

L'objectif est de redonner à l'Île du Ramier, située au cœur du site Natura 2000, sa fonction première, à savoir un espace dédié à la nature, aux sports et à la culture. Ce sont dans un premier temps 2 opérations de réhabilitation de bâtiments existants qui sont prévues, afin de permettre l'accueil du public. Celles-ci impliquant un changement de destination vers du commerce, la modification du règlement du PLU est indispensable. Est par conséquent créé un sous-secteur NG, au sein duquel sont autorisées les nouvelles occupations et utilisations des sols à destination de commerces.

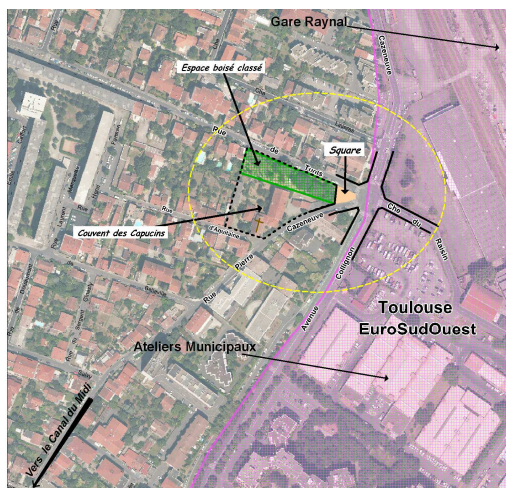
Cette modification ne concerne que 2 secteurs (maison éclusière de St-Michel et ancienne usine hydroélectrique du Ramier) qui sont très limités en superficie, qui sont déjà bâtis et dont l'extension du bâti reste par ailleurs très contrainte. Par conséquent, les impacts sur le site Natura 2000, ses habitats et les espèces d'intérêt communautaire qu'il accueille, sont très restreintes. Toutefois, une analyse plus fine de ces sites est décrite dans les tableaux à la pièce 1C.

Modification d'Emplacements Réservés du projet Grand Parc Garonne

ER 905 – Correction erreur d'appréciation – Liaison mode doux base de loisirs de Sesquières – berges de la Garonne – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 21 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur d'appréciation liée à la représentation graphique de l'Emplacement Réservé n°905 afin de supprimer l'emprise de cet ER sur la parcelle communale référence 829BI48.

Toulouse EuroSudOuest



Secteur « Collignon » (quartier 3.1)

Contexte

Le site se trouve dans le quartier du Raisin qui associe tissu pavillonnaire dense et habitat collectif (copropriétés et habitat social – R+3 et R+4). Il est délimité par la rue de Tunis au nord, la rue d'Aquitaine au sud et, au sud-est, la rue Pierre Cazeneuve qui traverse le quartier du Raisin avant de rejoindre le Canal du Midi. Il se trouve à la limite sud-ouest du secteur ferroviaire Raynal et à proximité des Ateliers Municipaux du Raisin.

En conséquence, il constitue une charnière entre le quartier du Raisin et le futur projet urbain de Toulouse EuroSudOuest.

Ce site est marqué par l'ancien couvent des Capucins constitué de deux édifices symboliques : une chapelle, le bâtiment conventuel principal (R+2) et un espace boisé classé (2 000 m² environ) prolongé par un petit square.

Par ailleurs, le règlement graphique, «espace constructible B », (zonage spécifique à chaque parcelle) encadre la constructibilité des fonciers situés à l'ouest du site. Les hauteurs autorisées par le PLU s'établissent de 15,5 mètres le long de la rue Pierre Cazeneuve et de l'avenue Collignon à 37 mètres en bordure du Canal du Midi et à 21 mètres face à l'ancien couvent des Capucins (carrefour de la rue Pierre Cazeneuve et de l'avenue Collignon).

Vocation du site

Le site se trouve à l'intersection de plusieurs formes urbaines du quartier du Raisin. Le règlement graphique mis en place dans le cadre du PLU a permis d'accompagner les évolutions de cette partie de Toulouse qui, très bien située à proximité du centre-ville et du Canal du Midi, dispose d'une grande attractivité résidentielle.

Néanmoins, il s'avère indispensable de traiter des espaces très singuliers comme l'ensemble constitué par l'ancien couvent des Capucins, son espace boisé classé et le square qui les jouxte.

En effet, il constitue de fait une porte de quartier dont la fonction doit être exprimée par une approche urbaine et architecturale spécifique et des programmes immobiliers de qualité.

Réglementation en vigueur

Le site se situe en zone UM1 du PLU (zone urbaine modérée) pour des constructions ayant une hauteur maximale de 11,50 m (R+3) et un retrait d'une distance minimale de 4 m par rapport aux voies et emprises publiques. Il fait l'objet d'une servitude d'alignement sur la rue Cazeneuve (Plan d'alignement de la Commune, arrêté du 09/12/1972), qui impose un retrait de 0,50 à 1,05 m par rapport à la rue.

A l'ouest, l'îlot délimité par la rue Cazeneuve et l'avenue Collignon est couvert par un règlement graphique qui autorise une implantation en limite de propriété avec une hauteur de construction variant de 15,50 m à 21 m (R+6), au niveau de la pointe dessinée par ces deux rues.

L'analyse de la réglementation en vigueur montre :

- A l'échelle de la parcelle de l'ancien couvent des Capucins : que le règlement de la zone UM1 impose une implantation de construction au sein de la parcelle en contradiction avec la recherche d'un habitat et d'espaces de qualité (vis-vis étroits, espaces libres peu fonctionnels voire déstructurés).
- A l'échelle du quartier : que les gabarits réglementaires autorisés génèrent un déséquilibre de part et d'autre de la rue Cazeneuve. Les hauteurs de construction auront une différence d'au moins 9,50 m en contradiction avec la vocation d'entrée de quartier du site.

Création d'un espace constructible « B » (p. 77 et 78 des documents graphiques du règlement)

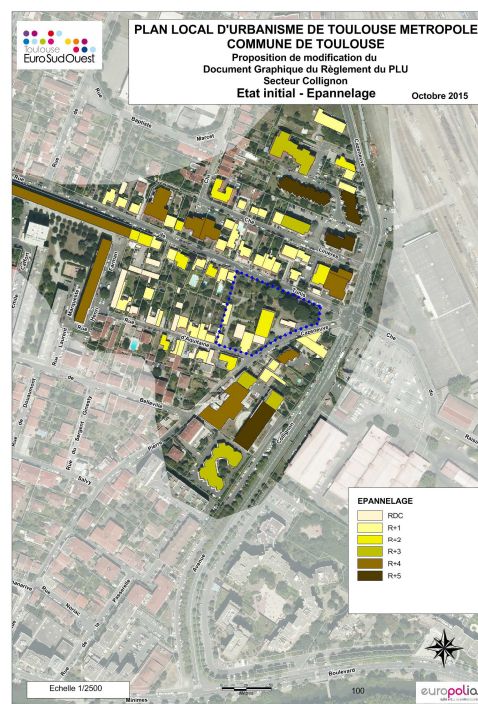
Le principe retenu est celui du règlement graphique pour trouver une réponse la plus précise possible à un point singulier du quartier du Raisin et ceci, sans remettre en cause les conditions d'urbanisation de cette partie de Toulouse de façon à :

- équilibrer l'effet visuel de part et d'autre de la rue Cazeneuve,
- optimiser la gestion des espaces libres sur le foncier concerné,
- assurer une cohérence urbaine,

Un règlement graphique «espace constructible B » est proposé en limite de la servitude d'alignement avec une orientation Est-Ouest dans la continuité de l'espace boisé classé.

Positionné en vis-à-vis avec l'espace constructible de la rue Pierre Cazeneuve (côté pair), il génère un épannelage entre les différentes formes urbaines présentes dans le quartier du Raisin.

La hauteur proposée pour le nouvel espace constructible est fixée à 15,50 m permettant d'assurer une transition entre les 21 mètres autorisés sur la rue Pierre Cazeneuve et les hauteurs déjà présentes dans le quartier (de R+1 à R+4).





Secteur du « Tri postal » (quartier 4.1)

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « TESO-IGH : déterminer une hauteur maximale permettant de réaliser un véritable élément signal en matière architecturale se distinguant nettement des immeubles voisins » est prise en compte. La CE considère qu'une hauteur maximale de 150 mètres est acceptable en l'espèce. La hauteur maximale passe de 100 à 150 mètres.

Contexte

Les partenaires du projet Toulouse EuroSudOuest ont engagé, fin 2009, une démarche d'études pour accompagner la croissance de la gare de Toulouse Matabiau et le développement du cœur de la métropole. La validation du projet par ses partenaires est prévue à la fin du 1er semestre 2016.

Les études du Plan Guide Urbain ont permis d'identifier des secteurs d'aménagement prioritaires, et en particulier des fonciers aujourd'hui dédiés à des activités ferroviaires et susceptibles de muter.

Parallèlement, un travail d'études important a été conduit pour définir les conditions d'aménagement et de fonctionnement de la gare de Toulouse Matabiau avec l'objectif d'accueillir à terme 150 000 voyageurs / jour (tous modes de transports confondus) contre 50 000 voyageurs / jour en 2015.

L'aménagement de la gare de Toulouse Matabiau s'appuie sur 3 grands principes :

- l'amélioration de la correspondance entre les différents modes de transports à travers la création d'un nouveau bâtiment voyageur à Marengo en lien direct avec la ligne A du métro (station Marengo SNCF),
- l'ouverture de la gare à 360° sur la ville avec la création de 3 parvis (Marengo, Périole, Avenue de Lyon), complémentaires au parvis « historique » donnant sur le Canal du Midi,
- la création de nouvelles liaisons de part et d'autre de la gare de Toulouse Matabiau et des installations ferroviaires.

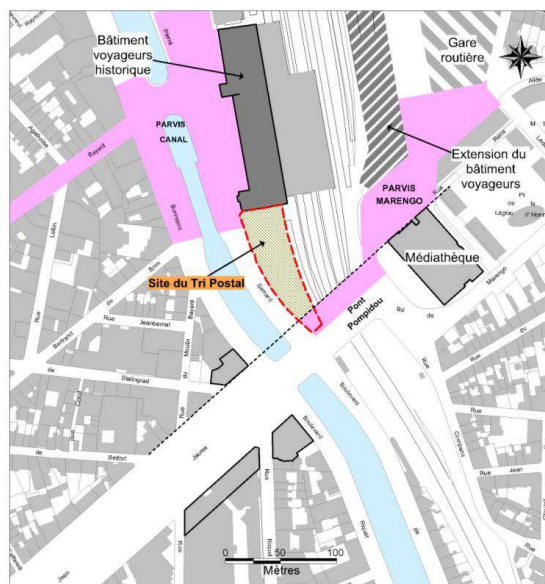
D'un point de vue urbain, l'objectif est double : prolonger le centre-ville jusqu'à la gare de Toulouse Matabiau et au Canal du Midi d'une part, et diminuer l'effet de coupure que constituent les voies ferrées pour les quartiers situés aux abords de la gare d'autre part.

La mise en œuvre du projet Toulouse EuroSudOuest va se dérouler sur plusieurs années au fur et à mesure des libérations des terrains ferroviaires et des aménagements qui y seront associés. Une première échéance importante pour le projet est 2017 / 2018 avec la mise en service de la Ligne à Grande Vitesse entre Tours et Bordeaux et le gain d'une heure pour le trajet entre Toulouse et Paris (4 heures). A cette échéance, il est prévu d'améliorer le fonctionnement de la gare, ses accès et l'organisation du stationnement.

Le secteur dit du « Tri postal », situé 63 et 63 bis boulevard Pierre Sépard, dans la continuité de la gare de Toulouse Matabiau et en limite du système ferroviaire (voie 1 C), fait partie des premiers secteurs ferroviaires mutables sur lesquels un développement immobilier est envisagé à court terme en complément de l'amélioration de la gare de Toulouse Matabiau.

Présentation du site

Principe d'aménagement du futur PEM Toulouse-Matabiau



Octobre 2015

Le site dit du « Tri Postal » représente une superficie de 3 500 m² environ. Outre, l'emprise libérée par la démolition de l'immeuble du Tri Postal afin de permettre la création d'une voie supplémentaire (voie 1C), il reste, sur ce site, un bâtiment situé en bout de quai, au droit du Pont Pompidou qui accueille la sécurité ferroviaire (la Surveillance Générale - SUGE) ainsi que le service d'Action Sociale de la SNCF. Ces activités font l'objet d'une relocalisation, afin de permettre la libération totale du site.

La localisation stratégique de ce site permet d'envisager un développement immobilier dans la continuité de la gare de Toulouse Matabiau à l'angle du Canal du Midi et des allées Jean-Jaurès. La reconversion du site du Tri Postal prolongera le bâtiment de la gare de Toulouse Matabiau et permettra d'aménager un espace aujourd'hui très déqualifié, coïncé entre les installations ferroviaires et le Canal du Midi.

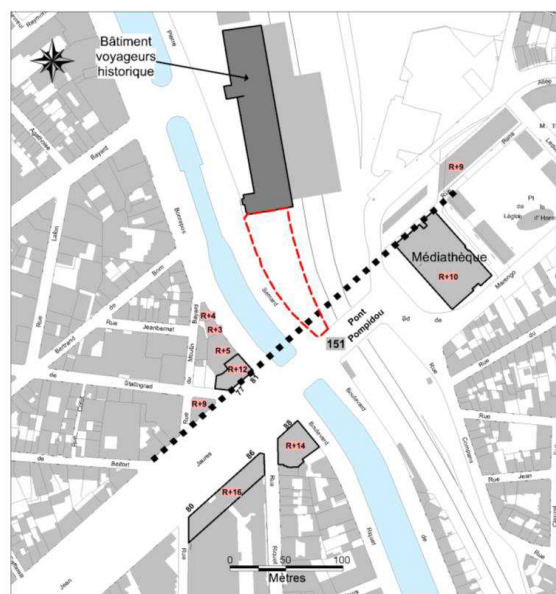
Principes de traitement du paysage urbain

Il résulte des nombreux terrassements liés aux aménagements ferroviaires, une topographie singulière sur ce site de projet. Une différence altimétrique d'environ 5 mètres est en effet constatée entre le parvis historique de la gare Matabiau, les quais et le pont Pompidou.

Le traitement du site du tri postal doit s'appuyer sur cette topographie particulière pour permettre, conformément aux objectifs d'aménagement de la gare de Toulouse Matabiau, d'améliorer les relations entre le Canal du Midi, les allées Jean Jaurès et Marengo. A hauteur du Pont Pompidou, l'aménagement d'un espace libre d'une superficie d'environ 250 m², aligné sur les allées Jean Jaurès et la médiathèque José Cabanis, confortera l'un des principaux axes de Toulouse et créera un parvis ouvert sur la ville. Ce parvis pourra dans un deuxième temps se prolonger par un élargissement du Pont Pompidou, de manière à réaliser un espace public continu entre les allées Jean Jaurès et Marengo.

Le choix de la hauteur repose sur une double analyse : les hauteurs présentes à proximité immédiate et la vocation de ce site en lien avec les futurs aménagements de la gare de Toulouse Matabiau.

L'environnement immédiat du site est marqué par des hauteurs sur les allées Jean Jaurès allant jusqu'à R+16. Ces hauteurs s'expliquent par le gabarit des allées Jean Jaurès (60 mètres de large) et la vocation de signal de ces immeubles en haut des allées au bord du Canal du Midi.



Site du Tri Postal (3 465 m²)

R+5 Hauteur du bâti

Alignement urbain

151 Altitude en mètres (NGF)

Octobre 2015

La vocation du site du tri postal est de proposer une offre immobilière permettant d'accueillir des fonctions métropolitaines supérieures en centre-ville à proximité des transports en commun. Elle est aussi celle d'un signal architectural et urbain qui conforte les allées Jean Jaurès, soulignant l'entrée du centre-ville et affirmant la présence de la gare de Toulouse Matabiau dans un environnement sans voisinage direct, marqué par les infrastructures ferroviaires.

La hauteur proposée pour le site du tri postal est de 150 mètres, laissant ainsi la possibilité de réaliser des programmes immobiliers dans des gabarits équivalents à ceux de Lyon Part-Dieu et de Lille Europe.

Par ailleurs, la localisation stratégique de ce site, sa proximité avec le bâtiment historique de la Gare Matabiau, de la médiathèque José Cabanis et du Canal du Midi, à forte valeur patrimoniale, imposent aussi pour la collectivité d'aller au-delà de la définition de règle de constructibilité et de veiller, en complément de la modification du PLU, à la qualité urbaine et architecturale des futurs programmes immobiliers. Ces objectifs sont partagés avec la SNCF, propriétaire sur site du tri postal et partenaire de Toulouse Métropole dans le cadre du projet Toulouse EuroSudOuest.

Outre le travail fin qui devra être réalisé sur l'espace libre au droit du Pont Pompidou, le rapport entre espace bâti et espace public, devra être traité avec soin car il contribuera à la valorisation du Canal du Midi entre la gare de Matabiau et le Pont Riquet.

Des principes de traitement urbain, architectural et paysager seront définis conjointement avec la SNCF, permettant de veiller à l'articulation de la future opération par rapport au domaine public (traitement des pieds d'immeuble, des accès depuis l'espace public, gestion des interfaces espaces libres / espace public, ...).

Création d'un espace constructible « B » (p. 89 des Documents Graphiques du Règlement)

Le terrain d'assiette de ce futur développement est actuellement couvert au PLU par le zonage UC2c, lequel ne permet pas d'atteindre les objectifs de renouvellement urbain et de développement de la collectivité.

Pour mettre en œuvre ce projet, il est proposé la création d'un espace constructible de type « B », auquel est adjoint un espace d'accompagnement pour aménager un parvis au droit du Pont Pompidou.

Afin de garantir la continuité de l'espace public, côté Marengo, la hauteur de cet espace sera identique à celle relevée sur le tablier du Pont Pompidou, soit 151 mètres (hauteur NGF – Nivellement Général de France).

A partir de l'espace d'accompagnement, la hauteur absolue maximale souhaitée est de 150 m.

Il est important de noter que l'évolution du PLU définit une capacité potentielle. Le choix de mettre en place un espace constructible B sur l'ensemble du site du tri postal détermine une capacité potentielle tout en évitant de figer à priori les emprises et les gabarits des futurs bâtiments. Cette option permet de définir un cadre à partir duquel la collectivité pourra négocier, dans le sens de ces objectifs, avec les futurs porteurs de projet.



Secteur « Raynal » (quartier 4.1)

Contexte

Les partenaires du projet Toulouse EuroSudOuest ont engagé, fin 2009, une démarche d'études pour accompagner la croissance de la gare de Toulouse Matabiau et le développement du cœur de la métropole.

La validation du projet est prévue à la fin du 1er semestre 2016.

Les études du Plan Guide Urbain ont permis d'identifier des secteurs d'aménagement stratégiques, et en particulier des fonciers aujourd'hui dédiés à des activités ferroviaires administratives et/ou industrielles, susceptibles de muter.

La mutabilité des grands tènements ferroviaires constitue l'un des enjeux majeurs du projet. Elle participe, en effet, tant à la rationalisation et à l'optimisation des différentes installations ferroviaires qu'à la mise en œuvre du projet de Toulouse EuroSudOuest.

La réalisation du projet va donc se dérouler sur plusieurs années, au fur et à mesure des libérations des terrains ferroviaires et des aménagements qui y seront associés.

Le secteur de Raynal, et plus particulièrement la gare basse et la halle SERNAM, constitue l'un des fonciers stratégiques à court terme d'EuroSudOuest, à l'interface des systèmes urbains et ferroviaires. En effet, il existe une opportunité de libération rapide des installations du quai militaire, des installations immobilières et de logistique de la halle SERNAM actuellement présentes sur le site donnant, ainsi la possibilité de proposer une nouvelle offre immobilière aux franges du périmètre ferroviaire.

Dans un premier temps, les partenaires du projet souhaitent que ce foncier accueille en priorité des installations immobilières ferroviaires de manière à engager, dans un deuxième temps, un processus plus vaste de libération des fonciers ferroviaires situés sur les secteurs de Marengo, de Périole et de Matabiau.

D'un point de vue opérationnel, l'objectif est donc double :

- gérer, dans une même démarche de projet, aménagement urbain et exploitation ferroviaire,
- permettre la libération des installations immobilières ferroviaires nécessaire à la mise en œuvre du projet Toulouse EuroSudOuest et du nouveau Pôle d'Echanges Multimodal à Marengo en particulier.

L'ensemble de ces installations immobilières regroupe des surfaces tertiaires essentiellement réparties sur les bâtiments de la « Tour d'Argent » et « Roques ». La proximité des installations terminales (notamment une cantine à reconstituer) et la grande visibilité du site sur lequel est aujourd'hui implantée la halle SERNAM concourent à privilégier ce site pour les relogements à engager.

Présentation du site

Le terrain d'assiette de cette opération, d'une superficie de 7,6 hectares environ, est situé en bordure du chemin du Raisin, sur la partie basse de la Gare de Raynal et sur l'emplacement de la halle SERNAM.

Il est actuellement occupé par des installations ferroviaires (quai de défense nationale en particulier) et des installations de logistique et tertiaire (halle SERNAM) occupées et exploitées par SNCF.

Modifications réglementaires proposées (p. 65, 77 des documents graphiques du règlement)

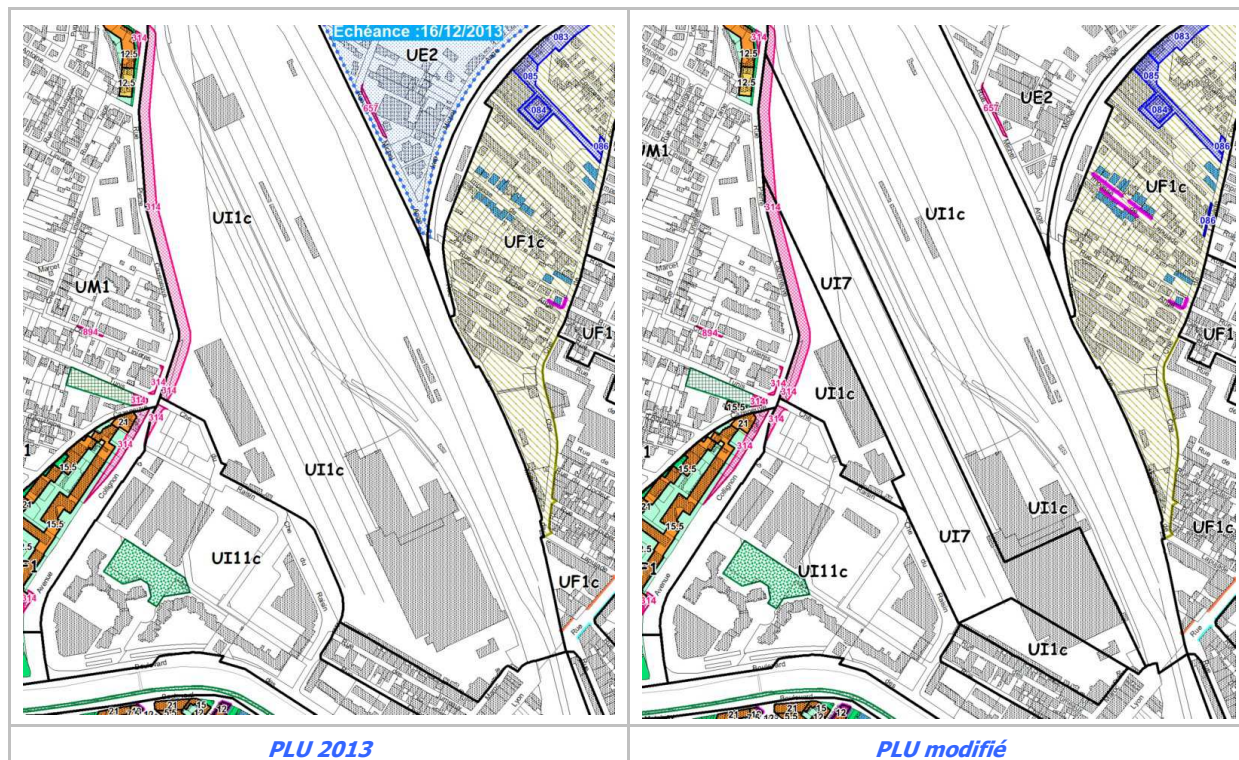
Il est proposé de faire évoluer le PLU, en adaptant ce dernier aux enjeux du projet :

- d'une part, par le passage de la zone UI1c et UI11c en UI7, afin d'ajuster le zonage au plus près des enjeux du projet et plus particulièrement le déploiement d'une offre tertiaire permettant la relocalisation des installations immobilières de SNCF actuellement situées à Marengo,
- d'autre part, s'agissant des constructions à destination de « bureau », en portant le seuil relatif aux obligations des constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement en zone UI7 de 1 place / 38 m² à 1 place / 100 m² de surface de plancher conformément aux objectifs de mobilité du projet Toulouse EuroSudOuest.

Les études du projet EuroSudOuest (accessibilité et stationnement notamment) ont, en effet, démontré la nécessité de réorienter l'offre de stationnement en fonction des usages et de l'évolution des pratiques de déplacements, et en particulier, de la présence d'une offre de transports en commun très structurée à proximité.

La norme d'1 place de stationnement / 100 m² de surface de plancher s'inscrit dans la continuité des orientations d'ores et déjà prises par les grandes agglomérations françaises et européennes : 1pl/140 m² SdP à Metz, 1pl/110 m² SdP à Lyon-Part-Dieu, 1pl/80 m² SdP à Grenoble...

Par ailleurs, conformément au projet urbain en cours d'étude, l'adaptation de zonage se concentre sur les emprises ferroviaires et préserve les transitions avec les quartiers existants.



Amélioration de la Ligne A

Le projet d'Amélioration de la Ligne A de métro (AMLA), sous maîtrise d'ouvrage déléguée de la SMAT, concerne les travaux d'amélioration de la ligne A du métro de Toulouse, sur les communes de Balma et Toulouse. La majorité des infrastructures des 18 stations de la ligne A a été dimensionnée pour permettre l'exploitation avec des rames de 52 mètres.

Aujourd'hui, il convient cependant de mener à bien des travaux, notamment d'extension des quais de 4 stations courtes (Basso Cambo, Patte d'Oie, Fontaine Lestang et Mermoz) ainsi que des aménagements de second œuvre sur les stations et équipements non liés au système.

Afin de mener à bien ce projet, les évolutions ci-dessous sont proposées dans le cadre de la présente procédure :

Station Fontaine Lestang (quartier 2.3)

p. 132 des Documents Graphiques du Règlement

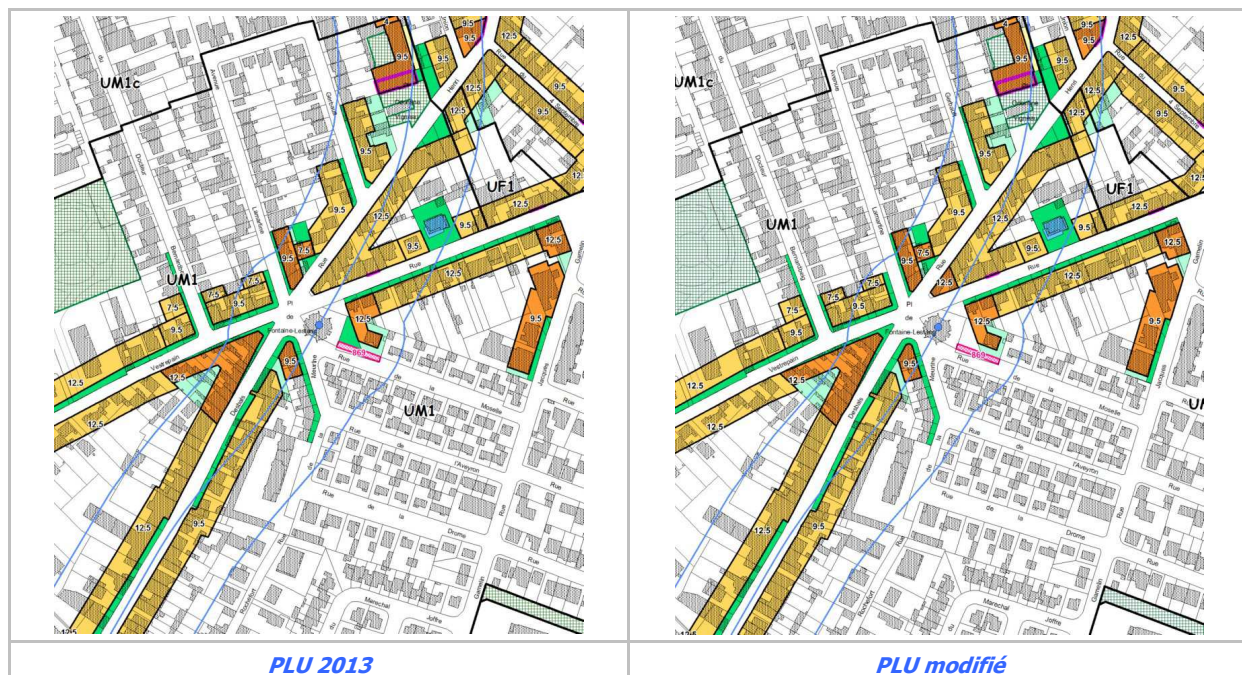
Modification du règlement graphique.

Dans le cadre des travaux pour l'aménagement de la station courte souterraine de Fontaine Lestang, est envisagée la réalisation de travaux à ciel ouvert pour l'extension de la station, dont les travaux contraignent la démolition d'une construction située rue Vestrepain.

Afin de permettre ces travaux ainsi que la reconstruction de ce bâti une fois les travaux réalisés, il est proposé de :

- supprimer l'Espace Vert situé au niveau de la station de métro Fontaine Lestang,
- transformer l'espace constructible de type « A » en espace constructible de type « B » sur la parcelle située au droit de la rue Henri-Desbals et de la rue Vestrepain.

Notice explicative



Station Bellefontaine (quartier 6.3)

p. 169 des Documents Graphiques du Règlement

Modification du règlement graphique.

Il est nécessaire de modifier l'emprise d'Espace Vert située au niveau de la station Bellefontaine. En effet, une solution d'évacuation de secours de la station prévoit que les "sorties" aboutissent dans l'Espace Vert existant au PLU actuel.

Afin de permettre cet aménagement, il est donc proposé de modifier l'emprise de l'Espace Vert en la réduisant à l'Ouest de la station, sans pour autant impacter l'Espace Boisé Classé attenant.



3. Les Dispositions Règlementaires

3.1 Le règlement écrit (pièce 4A)

Eléments communs impactant plusieurs chapitres du règlement

- Les articles se référant au Code de l'Urbanisme sont mis à jour par rapport aux évolutions législatives (loi ALUR, accès au logement et à un urbanisme rénové du 24 Mars 2014 ...) et certains articles erronés sont rectifiés.
- Dans certains articles du règlement et, en particulier aux articles 7 des dispositions spécifiques, il est fait mention du chapitre « Lexique Définitions » alors qu'au sommaire du règlement, « Lexique Définitions » correspond à une annexe du règlement. Aussi pour plus de clarté, est-il proposé de changer le terme « Chapitre » par « Annexe ».

Les évolutions des “Dispositions générales” (Chapitre I)

ARTICLE 2 – PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pour être en conformité avec les documents constituant le PLU, le terme “et de programmation” a été rajouté au terme “les orientations d'aménagement” car oublié lors de la révision générale.

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Afin d'harmoniser la réglementation applicable à un territoire couvert par un PLU, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 27 Mars 2014, dite « loi ALUR », a supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles d'urbanisme spécifiques issues des documents du lotissement après le délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager dès lors, qu'à cette date, le lotissement est situé dans le périmètre d'un Plan Local d'Urbanisme ou un document en tenant lieu.

Pour les lotissements anciens pour lesquels les colotis avaient exercé ce droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les règles d'urbanisme propres au lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 Mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi.

En conformité avec la loi ALUR, l'alinéa 3.2, qui explique que des dispositions particulières peuvent s'appliquer à certains territoires compris dans les lotissements, est réajusté en supprimant la partie de texte concernant les lotissements dont les règles ont été maintenues après le délai de 10 ans.

Dans les rappels, la condition suivante « cette surface ne doit pas excéder 1,5 fois la surface de plancher SP affectée au commerce » relative à l'article L.111-19 à L.111-21 et L.151-37, est supprimée car des conditions différentes et plus complexes sont déterminées par la loi ALUR avec la même référence d'article.

Les évolutions des “Modalités d'articulation entre certains documents du PLU” (Chapitre II)

A – LES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU

Afin d'éviter toute confusion ou mauvaise compréhension de la règle de construction sur les limites séparatives, pour l'espace constructible A, il est proposé de remplacer “sur limite séparative” par “sur les limites séparatives” :

Pour « l'espace constructible A » : les dispositions applicables sont les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque zone, si elles ne sont pas différentes de celles mentionnées au document graphique du règlement - cahier ;

- Par ailleurs, dans une bande de 17 m de profondeur comptée à partir de la limite des voies ou emprises existantes ou projetées ou de l'emplacement réservé pour voie et ouvrages publics ou de la limite de recul, toute construction peut être implantée soit sur **les limites séparatives latérales**, soit à une distance minimale définie à l'article 7 des dispositions spécifiques.

2 – COMPOSITION DETAILLEE DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

2.1 Le plan de zonage au 1/15000^{ème}

L'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, appelé aussi périmètre de gel, prévoit :

- pour les constructions ou installations nouvelles que des seuils soient définis par le règlement du PLU,
- et, pour les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes soient toutefois autorisés.

La rédaction de cet article dans le règlement du PLU est incohérente car les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes sont à la fois autorisés :

- en respectant des seuils alors que le code de l'urbanisme dans son l'article L.151-41 ne fait mention que d'extension limitée
- et sans seuil particulier pour l'extension limitée des constructions existantes conformément aux dispositions du code de l'urbanisme dans son article L.151-41.

Il y a donc une ambiguïté qui peut entraîner une fragilité juridique des autorisations d'urbanisme.

Il est proposé la rédaction suivante qui est au plus proche de l'article L.151-41 et conformes aux seuils déjà appliqués dans le PLU jusqu'à présent :

- **Les servitudes prévues au titre de l'article L.151-41 (5°) du Code de l'Urbanisme** dénommées aussi «périmètres de constructibilité limitée», consistant à interdire, dans un périmètre délimité et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations, d'une surface supérieure à 20m² de surface de plancher créée pour l'habitat et à 100 m² de surface de plancher créée pour les autres destinations.

Sont donc admis :

- les constructions ou installations, d'une surface inférieure à ces seuils,
- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Cette servitude prend effet à la date d'approbation de la procédure d'évolution du P.L.U. qui l'a instaurée. L'échéance de chacun des périmètres L151-41 (5°) est précisée au document graphique du règlement – cahier au 1/2500^{ème}.

2.2 Cahier au 1/2500^{ème}

2.2.1 Commerce

Les "Linéaires artisanaux et commerciaux protégés"

La phrase suivante est mal libellée : "Dans ces linéaires, les nouvelles constructions, le changement de destination et les extensions pour les destinations suivantes sont interdits: habitation, industrie...".

Pour une meilleure compréhension la phrase est reformulée, mais garde le même sens : "Dans ces linéaires, sont interdits, les nouvelles constructions, le changement de destination et les extensions pour les destinations suivantes : habitation, industrie..."

2.2.6 – Dispositions particulières liées aux hauteurs du bâti :

Les "Hauteurs sur voie"

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. Cette phrase s'avère compliquée à comprendre.

Ainsi, sans en modifier le sens et pour plus de clarté, il est proposé la phrase suivante : Il est précisé que cette représentation graphique peut s'appliquer, soit par rapport à une rue déterminée, soit à tout l'espace constructible "A", soit à une partie de cet espace constructible "A" lorsqu'il en fait le contour.

Les évolutions des “Dispositions communes” (Chapitre III)

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.5 – Locaux et ouvrages technique

Il est proposé de rajouter aux dérogations prévues à certains articles accordées pour les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, celle concernant les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour les interventions techniques. Cette dérogation ne s'applique qu'aux garde-corps qui assurent la sécurité des personnels en charge de la sécurité des constructions et permet de déroger, entre autre, aux prospects, aux hauteurs relatives et absolues des dispositions spécifiques de chaque zone.

Il est proposé la nouvelle rédaction ci-dessous :

Les locaux ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments, (y compris les garde-corps destinés exclusivement à assurer la sécurité du personnel pour les interventions techniques) ou des opérations d'aménagements, ainsi que les antennes, paraboles, paratonnerres, pylônes, réservoirs, châteaux d'eau, capteurs solaires, éoliennes ... sont admis et ne sont pas soumis aux dispositions réglementaires des articles 6, 7, 9 et 10 de la zone concernée.

2.9 – Périmètres identifiés au document 4B1 concernant la connaissance des risques

Par arrêté préfectoral en date du 03 Avril 2014 a été approuvé le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement HERAKLES groupe SAFRAN, rendant caduc le périmètre SEVESO existant.

Dans le cadre de la présente procédure, la pièce réglementaire « 4B1 – Plan de zonage au 1/15000e », où figurent les Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques, est mise à jour. En concordance avec la mise à jour du plan « 4B1-plan de zonage au 1/15000e », les périmètres des risques nommés « T3 » et « T4 » sont supprimés du présent alinéa du règlement.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 demande de supprimer la superficie minimale des terrains constructibles traduit dans les articles 5 du règlement du PLU.

Avant la loi ALUR, il était possible de rendre certains terrains constructibles à condition de respecter une superficie minimale pour ces terrains. L'article 5 des dispositions communes qui porte la mention « néant » est modifié par le terme « sans objet » puisque la loi a supprimé cette possibilité.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

6.2.6 – Volumes en saillies en ZAC

Afin de permettre plus de souplesse dans l'expression architecturale du bâti en Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), il est créé à l'article 6.2.6 un nouvel alinéa afin de porter à 3 m maximum dans ces périmètres l'implantation admise pour les balcons, oriels, éléments ponctuels d'architecture ou de modénature situés à 5 m du sol au moins.

Hors périmètre de ZAC, la limite de 1,20 m est maintenue.

6.2.8 – Locaux et ouvrages techniques

Il est proposé de rajouter un alinéa dans l'article 6 des dispositions communes, autorisant une dérogation aux dispositions spécifiques de l'article 6 de chaque zone pour les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements etc. afin d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

3. Les Dispositions Règlementaires

3.1 Le règlement écrit (pièce 4A)

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.2.6 – Locaux et ouvrages techniques

Il est proposé de rajouter un alinéa dans l'article 7 des dispositions communes, autorisant une dérogation aux dispositions spécifiques de l'article 7 de chaque zone pour les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements etc. afin d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Locaux et ouvrages techniques

Il est proposé de rajouter un alinéa dans l'article 9 des dispositions communes, autorisant une dérogation aux dispositions spécifiques de l'article 9 de chaque zone pour les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements etc. afin d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Locaux et ouvrages techniques

Il est proposé de rajouter un alinéa dans l'article 10 des dispositions communes, autorisant une dérogation aux dispositions spécifiques de l'article 10 de chaque zone pour les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, des bâtiments ou des opérations d'aménagements etc. afin d'améliorer la sécurité juridique des autorisations d'urbanisme.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.12 – Les commerces en rez-de-chaussée

Pour les commerces situés au rez-de-chaussée des constructions, en zone UC (centre ville), il est exigé qu'une entrée pour accéder aux étages supérieurs soit toujours disponible. Il est proposé de supprimer cette obligation des dispositions spécifiques de la zone UC et de la placer dans les dispositions communes pour qu'elle puisse s'appliquer dans toutes les zones du PLU (création d'un alinéa 11.12):

«Les commerces doivent toujours laisser libres et apparentes les entrées d'immeubles donnant accès aux étages supérieurs.

Toutefois, lorsque ces accès peuvent être assurés d'une manière satisfaisante à partir d'une cour intérieure ou d'une façade arrière, les devantures commerciales peuvent éventuellement s'inscrire dans la totalité de la largeur du rez-de-chaussée.»

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol (COS) exprimées par les articles 14 du règlement ont été supprimées par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014.

Avant la loi ALUR, dans certaines zones, les constructions n'étaient autorisées qu'en respectant un certain COS. Aussi, l'article 14 des dispositions communes qui mentionne le terme « néant », est-il modifié par le terme «sans objet» puisque la loi a supprimé cette condition.

ARTICLE 6, ARTICLE 7, ARTICLE 13

Arbre de qualité

L'expression «arbre de qualité » qui n'a pas de définition dans le lexique est remplacée par «arbre remarquable » qui est bien défini au lexique du règlement.

Les évolutions des “Dispositions spécifiques” (Chapitre IV)

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Zones UL, UE, AU0, A, et N :

Les évolutions législatives doivent être prises en compte et, en particulier, la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme renoué (loi ALUR) du 24 Mars 2014. Celle-ci prévoit de supprimer la superficie minimale pour les terrains constructibles traduit dans les articles 5 du règlement. Il convient donc de supprimer les articles 5 des zones UL, UE, AU0, A, et N qui comportent encore une superficie de parcelle.

Etant donné que cette possibilité n'existe plus du fait de la loi ALUR, pour l'ensemble des zones, il est prévu de supprimer le rappel aux dispositions communes et aux dispositions spécifiques qui n'ont plus de raison d'être.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES

Secteur UC11

Un nouvel alinéa, relatif aux saillies situées à au moins 3m du sol et ne dépassant pas 10m, est créé afin de permettre certaines compositions architecturales valorisant le projet et le paysage urbains.

C'est notamment le cas du Centre Commercial Compans-Caffarelli, situé dans un site tertiaire attractif en cœur de Toulouse.

Le centre commercial souffre d'un manque de visibilité depuis l'espace public, et par conséquent, d'un manque d'attractivité. Aussi, afin de le revitaliser et de mieux identifier ses accès qui sont en retrait des immeubles de bureaux, il est proposé la réalisation d'éléments architecturaux de type "casquettes" dans le prolongement de la verrière centrale du centre commercial et en surplomb des deux entrées.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Secteurs UF1, UF2, UF3 :

Les secteurs UF1, UF2, UF3, secteurs de faubourg, possèdent une disposition particulière qui permet de porter l'emprise au sol à 60% au lieu de 50% pour les parcelles positionnées à l'angle de deux voies. A l'application, il s'avère que des parcelles se situant à l'angle de plusieurs voies trouvent ainsi leur constructibilité bloquée. Ainsi, pour accueillir de nouvelles constructions en renouvellement urbain, il est proposé de remplacer le terme de «deux» par celui de «plusieurs».

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Secteur UC1 :

Dans le cadre du renouvellement urbain sur le site de La Grave, l'article 10.2.1 du règlement de la zone UC1 doit s'adapter pour permettre d'assurer une transition urbaine avec l'existant, mais aussi de permettre une certaine constructibilité. Ainsi, les alinéas 10.2.1.1 et 10.2.1.2 sont remplacés par l'alinéa suivant : « *La hauteur absolue de toute construction sur limite doit assurer une transition avec les constructions voisines. Sur l'unité foncière, la hauteur absolue de toute construction est limitée à 21 m.* »

La hauteur absolue n'est toutefois pas modifiée.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Zones UCQ, UI, UM, UL, UE, UIC, A et N :

L'alinéa relatif aux ouvrages en toitures dans ces zones est modifié afin d'autoriser ces derniers, à l'exception des lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis), à l'instar des dispositions applicables en zone UC.

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS DES CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Zones UF, UCQ, UI, UM et UL :

Une superficie d'espace libre a été demandée à partir de la révision générale du PLU (27 Juin 2013) dans le but de procurer un espace commun aux occupants d'une opération, ladite opération étant comprise comme une construction comprenant plusieurs

3. Les Dispositions Règlementaires

3.1 Le règlement écrit (pièce 4A)

logements. Cette disposition s'applique aux zones urbaines mixtes qui autorisent la destination habitat : Zone Urbaine de Faubourg (UF), Zone Urbaine Cœur de Quartier (UCQ), Zone Urbaine Intense (UI), Zone Urbaine Mesurée (UM), Zone Urbaine Limitée (UL).

La règle étant peu précise, cette disposition a été appliquée à toutes les constructions de logements, y compris pour les maisons individuelles. Ainsi, pour revenir à l'esprit de la règle, il est proposé de ne pas exiger cette superficie d'espace libre pour les constructions inférieures à 300m² de surface de plancher dans les zones citées ci-dessus.

De plus, en ce qui concerne les parcelles positionnées à l'intersection de plusieurs voies, des difficultés sont apparues lors de l'application de cette règle et de celles découlant de l'article 7 (distances des constructions par rapport aux limites séparatives). Pour pouvoir autoriser des constructions dans ces terrains contraints et éviter des friches, il est donné la possibilité de réduire la surface des espaces libres pour les mêmes zones urbaines mixtes citées ci-dessus.

Pour constituer un espace commun de qualité autant pour les occupants de la future construction que pour les voisins, ces espaces libres ne doivent pas se situer contre les limites séparatives (prospects), mais en dehors de ces prospects minimum. La définition des espaces libres située en annexe du règlement qui n'est pas assez précise sur cette règle ne mentionne que «hors des *prospects*. » est complétée par « ...hors des prospects minimum ».

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Secteurs UL2, UI8, UI9, et UI10 :

Les possibilités maximales d'occupation du sol exprimées par les articles 14 du règlement ont été supprimées par la loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (loi ALUR) du 24 Mars 2014. Ainsi, pour être en conformité avec la loi, les articles 14 des secteurs UL2, UI8, UI9, et UI10 sont supprimés.

Etant donné que cette possibilité n'existe plus du fait de la loi ALUR, pour l'ensemble des zones, il est prévu de supprimer le rappel aux dispositions communes et aux dispositions spécifiques qui n'a plus de raison d'être.

Les évolutions des “Annexes du règlement”

ZOOM SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

La ZAC des Menuisiers est achevée et a été supprimée dans la cadre d'une procédure de mise à jour dans le document « 5C - Graphiques d'information ».

Néanmoins, le zoom sur le Document Graphique ainsi que la légende de l'ex-ZAC des Menuisiers sont conservés. La référence à la ZAC est supprimée. En revanche, l'extrait du règlement graphique est conservé car sur le Document Graphique du Règlement-cahier au 1/2500^{ème} (pièce 4B2) les indications (hauteurs en NGF, etc.) ne sont pas lisibles à cette échelle sur ce secteur.

LEXIQUE -DEFINITIONS

Il est ajouté la définition du terme «**annexe**» qui n'existe pas dans le règlement, dans les termes suivants :

« Construction nouvelle située sur la même unité foncière que la construction principale et ayant un usage lié à la destination principale ». Cette définition se situe au niveau des Annexes du règlement – Lexique - Définitions.

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

Secteur 1

Zonage

Les évolutions de zonage :

Quartier 1.2 - Projet de construction sur le parking de la Cité administrative – Université Toulouse 1 Capitole - Modification de la zone UC2c en UIC1c (p. 88 des documents graphiques du règlement)

Genèse du projet

Dans le cadre de son Schéma Pluriannuel de Stratégie Immobilière, l'Université Toulouse 1 Capitole a envisagé la création :

- d'un centre d'activités sportives pour les étudiants du centre-ville, c'est-à-dire un lieu ouvert aux étudiants et chercheurs de l'Université de Toulouse, aux enseignants et personnels administratifs, aux sportifs de haut niveau engagés dans des études supérieures, ainsi qu'aux habitants de la ville, renforçant par-là les interactions ville-université.
- d'un Espace Santé Etudiant qui favorisera une meilleure coordination des différents acteurs intervenant dans le champ de la santé préventive et curative pour améliorer la prise en charge des étudiants.

Ce projet de construction doit se réaliser sur une partie du parking de la Cité administrative, dont le reste sera acquis dans sa totalité par l'Université Toulouse 1 Capitole pour y construire des amphithéâtres et des salles de cours.

Esquisse du projet

Le centre-ville de Toulouse fait l'objet d'un grand projet de réaménagement des espaces publics reposant sur un schéma directeur conçu par l'architecte-urbaniste Joan Busquets. Dans une logique de continuité, ce dernier est donc missionné pour proposer une esquisse de réaménagement du parking de la Cité administrative qui s'intègre dans les différents projets modelant le nouveau paysage urbain.

Afin que le projet envisagé puisse voir le jour tout en restant cohérent avec son cadre environnant, il est nécessaire d'apporter une évolution de zonage, notamment pour permettre une hauteur suffisante à la réalisation d'un gymnase, sans laquelle celui-ci ne pourrait être homologué pour des compétitions nationales.

C'est pourquoi, la zone d'emprise du parking de la Cité Administrative évolue d'UC2c (17 m) en UIC1c (24 m).

Les périmètres L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a) :

L.151-41 5° - "Brouardel-Béarnais" – Suppression (p. 87 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée, arrivé à échéance à la date du 27 juin 2016, est supprimé des documents graphiques du règlement.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'avis favorable de la commission d'enquête à ce sujet est pris en compte.

Le commerce

Sans objet.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EBC – Place de l'Europe – Création (p.87, 88 des documents graphiques du règlement)

Certains alignements de Platanes autour de la place de l'Europe sont classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale, et de pérenniser le caractère de place d'armes.

Notice explicative

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « place de l'Europe : réduire l'EBC symbole pour permettre la réalisation du projet de campus numérique et prévoir une reconstitution d'un alignement d'arbres » est prise en compte. Le classement du mail de Platanes de la place de l'Europe est réduit, par rapport au projet soumis à enquête publique, pour permettre la réalisation du projet Campus Numérique.

Les EBP

Sans objet.

ER/SEP

Voies et ouvrages publics

Les Emplacements Réservés

ER 809 – Suppression – Voirie routière – Réseau Tramway d'agglomération – axe Canal du Midi – Au bénéfice de SMTC (p.76 des documents graphiques du règlement).

L'ER 809 prévu pour le « Réseau Tramway d'agglomération -axe Canal du Midi » est supprimé car le projet n'est plus d'actualité.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « supprimer les 2 ER 809 et 910 (Tisséo) » est prise en compte.

Secteur 2

Zonage

Les évolutions des DGR

Quartier 2.2 – Secteur Croix-de-Pierre – Modification du DGR (p.133 des documents graphiques du règlement)

Afin de permettre la réalisation du projet de réhabilitation du théâtre de la Digue, l'espace constructible A est transformé en espace constructible B et la hauteur absolue passée de 15,5m à 20m sur l'emprise du projet.



Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Théâtre de la Digue : modifier le règlement graphique afin de transformer l'espace A en B (Z44) » est prise en compte.

Quartier 2.4 – Secteur Barrière de Lombez – Modification du DGR (p.109, 110 des documents graphiques du règlement)

Afin d'affirmer l'image « d'entrée de ville » de la Barrière de Lombez par des volumes de bâti équivalents de part et d'autre du boulevard Gabriel Koenig, au droit de l'avenue de Lombez, il est proposé de passer la hauteur absolue inscrite sur l'espace constructible « A » de 18 m à 24 m.

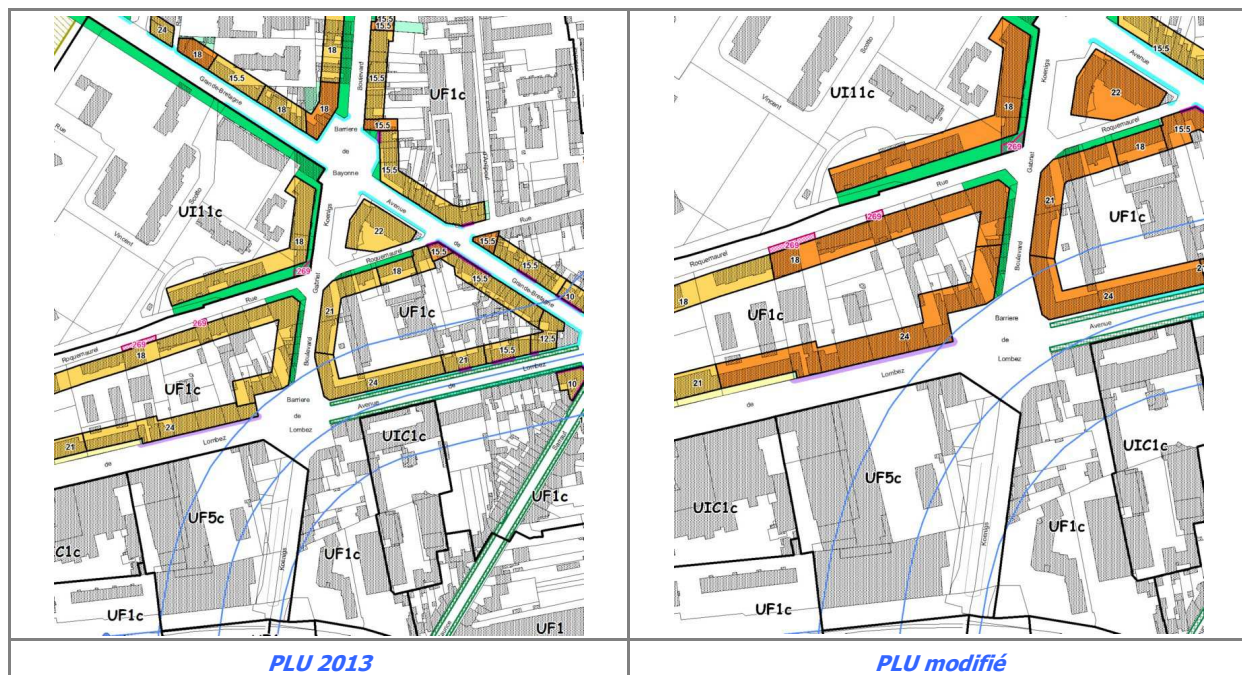
De plus, sur les secteurs Barrières de Lombez et Bayonne, boulevard Koenig, avenue de Lombez et rue Roquemaurel, existent des espaces constructibles de type « A » où les règles d'implantation des zones s'appliquent et réduisent sensiblement la réalisation d'une densification voulue depuis l'origine du PLU.

Ainsi, il est proposé de transformer ces espaces constructibles de type « A » en « B » dans le cadre d'une densité déjà affichée.

Notice explicative

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)



Le commerce

Secteur La Cépière – Suppression d’une zone d’accueil des constructions à destination de commerce d’une surface de plancher > à 500 m² de surface de plancher (p. 121, 131, 132 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de circonscrire la possibilité d’accueillir des surfaces commerciales supérieures à 500 m² de surface de plancher le long de la route de Saint-Simon.

Cette évolution vise à maintenir le renforcement de l’équipement commercial de grande ampleur le long de cet axe structurant et ne pas autoriser l’implantation de grandes surfaces au sein d’un tissu pavillonnaire homogène, plus propice à accueillir des commerces de proximité.

De ce fait, les zones UL1 situées à l’arrière de la route de Saint-Simon ne sont plus indicées « c ».

86 avenue de Lardenne – Agrandissement d’une zone d’accueil des constructions à destination de commerce d’une surface de plancher > à 500 m² de surface de plancher (p.120 des documents graphiques du règlement)

Afin de permettre l’implantation d’un projet commercial sur le secteur de Lardenne, la zone UE1c située au droit du périphérique et de l’avenue de Lardenne est étendue jusqu’à la rue Louison Bobet sur l’emprise nécessaire à sa réalisation.

Suite au rapport de la commission d’enquête, la recommandation « Effectuer les ajustements de zonage acceptés par la collectivité selon les requêtes C23, G28 et Y30 » est prise en compte.

EBC/EVP

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 47 Rue Sainte-Lucie – Création (p.122 des documents graphiques)

Un cèdre bleu du Liban est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

EBP – 75 Voie du TOEC – IA31132976 – Création – Château de Purpan (p.97 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château, de même que le mur de clôture et la grille en fer forgé, sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités historiques et architecturales.

EBP – 256 Rue des Fontaines – IA31106229 – Création – Maison (p.98 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison orthogonale, de même que le portail et la clôture, sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

ER/SEP

Sans objet.

Secteur 3

Zonage

Les évolutions de zonage :

Quartier 3.3 – Secteur Borderouge – Modification de la zone UM1 en UE1 - (p.25 des documents graphiques du règlement)

Zone d'habitat située en bordure de rocade, au droit de l'impasse François Ayral. Cette zone étant soumise aux nuisances sonores de cette infrastructure routière lourde, il est proposé de la muter en zone à vocation économique. Ce secteur, soumis au périmètre L.151-41 5° de Rostand-Albi tombant à échéance au 27 juin 2016, fait l'objet de conclusions partielles permettant de proposer ce nouveau zonage. Au sud de cette zone, certaines parcelles classées en zone UE1 sont reclassées en zone UM1.

Quartier 3.3 – Secteur Borderouge – Modification de la zone UE1 en UM1 - (p.25 des documents graphiques du règlement)

Trois parcelles, soumises au périmètre L.151-41 5° de Rostand-Albi tombant à échéance au 27 juin 2016, font l'objet de conclusions partielles permettant de proposer ce nouveau zonage. Il s'agit :

- de la parcelle située au 68, rue Edmond Rostand;
- de deux parcelles situées à l'angle de la rue Edmond Rostand et du chemin de Virebent.

Quartier 3.3 – Secteur Lalande – Modification de la zone UL11 en UL2 – (p.23, 32 Des documents graphiques du règlement)

La zone d'habitat du Mail du Baron, située entre la route de Launaguet à l'est, l'impasse du Baron à l'ouest, le chemin du Baron au nord et l'impasse de Launaguet au sud, est reclassée en UL2 car elle se trouve hors zone d'intensification préférentielle et répond à l'objectif de modération de la densité.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « reclasser l'espace désigné par le comité de quartier en zonage UL2 » est prise en compte.

Les périmètres L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a) :

L.151-41 5° - "Dortis Gaussen" – Suppression (p. 3, 7 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 19 décembre 2014. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 18 décembre 2014.

L.151-41 5° - "Stocco" – Suppression (p. 7, 10 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 19 décembre 2014. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 18 décembre 2014.

L.151-41 5° - "Alphand" – Suppression (p. 10, 16 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 19 décembre 2014. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 18 décembre 2014.

L.151-41 5° - "Pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange" – Suppression (p. 53, 65 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 16 décembre 2013. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 19 décembre 2013.

L.151-41 5° - "Barrière de Paris" – Suppression (p. 52 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée, arrivé à échéance à la date du 27 juin 2016, est supprimé des documents graphiques du règlement.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'avis favorable de la commission d'enquête à ce sujet est pris en compte.

L.151-41 5° - "Rostand Albî" – Suppression (p. 25, 26, 34, 35 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée, arrivé à échéance à la date du 27 juin 2016, est supprimé des documents graphiques du règlement.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'avis favorable de la commission d'enquête à ce sujet est pris en compte.

Le commerce

Sans objet.

EBC/EVP

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

EVP – 52 et 54 rue de Tunis - Création (p.65 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – angle rue Jeanne de Toulouse et Ste Nathalie (parcelle 831 AY440) – Création (p.33 des documents graphiques du règlement)

Le bosquet est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « protection en EVP d'un bosquet » est prise en compte.

EVP – 21 rue du Professeur Jammes - Création (p.76 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – Rue Paul Estival - Création (p.44 des documents graphiques du règlement)

Un pin parasol est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

EVP – 5 rue des Anges - Création (p.64 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 98 rue Bourbaki - Création (p.64 des documents graphiques du règlement)

Un chêne vert est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « demande de classer en EBC un arbre remarquable » est prise en compte.

EBC – 6 place Amat Massot - Création (p.52, 64 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 209 avenue de Fronton - Création (p.23 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Notice explicative

EBC – 177 avenue de Fronton – Modification (p.23, 32 des documents graphiques du règlement)

Une partie de ce jardin a été classée en EBC surfacique sous une précédente procédure. L'emprise de cet EBC surfacique est étendue afin d'assurer la conservation de la grande qualité paysagère et végétale de ce lieu richement boisé.

EBC – 10 impasse André Réal – Création (p.64 des documents graphiques du règlement)

Un micocoulier est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

EBP – 62 route de Blagnac – IA31119369 - Création – Eglise paroissiale (p.74 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'église paroissiale est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 28 impasse Barthe – IA31119875 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

Cette ancienne ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 30 impasse Barthe – IA31111128 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

Cette ancienne ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 32 impasse Barthe – IA31119876 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

Cette ancienne ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 34 impasse Barthe – IA31111129 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

Cette ancienne ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 43 impasse Barthe – IA31111870 - Modification – Ancienne ferme (p.52 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'ancienne ferme a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 333 avenue de Fronton – IA31112014 - Création – Ferme (p.10 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 341 avenue de Fronton – IA31112015 – Création – Ferme (p.10 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 349 avenue de Fronton – IA31112016 – Création – Ferme (p.10 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 351 avenue de Fronton – IA31120596 – Création – Ferme (p.10 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 28 avenue Frédéric Estèbe – IA31107807 – Création – Ancienne ferme (p.64 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'ancienne ferme est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités culturelles et patrimoniales.

Les créations concernant la démarche expérimentale du coeur de quartier de Lalande

EBP – 207 avenue de Fronton – IA31111921 – Création – Ancienne ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade ainsi que la clôture et le portail sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 218 avenue de Fronton – IA31111912 – Création – Ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 213 avenue de Fronton – IA31111923 – Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 215 avenue de Fronton – IA31124678 – Création – Halte-garderie (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la halte-garderie ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 226 avenue de Fronton – IA31170036 – Création – Ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 230-232 avenue de Fronton – IA31120481 – Création – Ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de deux corps de bâtiments ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités patrimoniales et historiques.

EBP – 234 avenue de Fronton – IA31133345 – Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP... 215 bis avenue de Fronton - IA31133344 - Création - Café (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Ce café fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP... 217 avenue de Fronton - IA31170076 - Création - Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP - 219 avenue de Fronton - IA31170077 - Création - Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP - 221 avenue de Fronton - IA31170078 - Création - Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP - 240-242 avenue de Fronton - IA31120503 - Création - Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Ces maisons font partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble des bâtiments est classée en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et culturel, et de valoriser leurs qualités patrimoniales et historiques.

EBP - 223 avenue de Fronton - IA31120482 - Création - Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP - 225 avenue de Fronton - IA31120483 - Création - Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP - 227 avenue de Fronton - IA31111924 - Création - Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 229 avenue de Fronton – IA31111925 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 231 avenue de Fronton – IA31120484 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 250 avenue de Fronton – IA31111926 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 252 avenue de Fronton – IA31111928 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 254 avenue de Fronton – IA31120485 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 256 avenue de Fronton – IA31111929 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural culturel, et de valoriser leurs qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 3 - 4 place Paul Riché – IA31124675 - Création – Mairie de quartier (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la mairie est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 chemin de l'église de Lalande – IA31120488 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 chemin de l'église de Lalande – IA31120489 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 14 bis chemin de l'église de Lalande – IA31120490 - Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14. ter. chemin de l'église de Lalande – IA31120491 – Création – Ferme (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver son intérêt culturel et de valoriser ses qualités architecturales, historiques et patrimoniales.

EBP – 209 avenue de Fronton – IA31111922 – Création – Maison (p. 23 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER n°222 – Modification – Voirie routière – Aménagement du chemin Pujibet – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 34 et 43 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé sur les parties où les travaux ont été réalisés et prolongé vers l'impasse Berduret et côté impair du chemin Pujibet en vue de réaliser des places de stationnement et d'assurer la continuité piétonne le long de cette voie.

ER 637 – Modification – Voirie routière – Elargissement rue Roland Garros, rue Charles Gounod, Rue de Montmorency – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 75 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé à l'angle de la rue Roland Garros et de la rue Charles Gounod car les travaux pour l'aménagement de ce carrefour ont été réalisés.

ER 716 – Correction erreur matérielle – Voirie routière – Elargissement de la rue de Fenouillet – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 51 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur matérielle liée à la représentation graphique de l'Emplacement Réservé n°716 afin que son emprise n'impacte plus la construction située au 91 rue de Fenouillet.

ER n°919 – Création – Voirie routière – Création Boulevard Urbain Nord – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 11, 18, 25, 34 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé en remplacement de la SEP n°052 puisque le projet du Boulevard Urbain Nord (BUN) est affiné, certaines acquisitions foncières ne sont pas encore terminées et les travaux sont en cours de réalisation.

ER n°928 – Création – Voirie routière – Aménagement du chemin de Rispét – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 16, 23 et 24 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre le re-calibrage partiel du chemin de Rispét en vue de la mise aux normes des trottoirs.

ER 809 – Suppression – Voirie routière – Réseau Tramway d'agglomération – axe Canal du Midi – Au bénéfice de SMTC (p. 76 des documents graphiques du règlement).

L'ER 809 prévu pour le « Réseau Tramway d'agglomération -axe Canal du Midi » est supprimé car le projet n'est plus d'actualité.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « supprimer les 2 ER 809 et 910 (Tisséo) » est prise en compte.

ER 910 – Suppression – Voirie routière – Extension du parking relais de La Vache – Au bénéfice de SMTC (p.41 des documents graphiques du règlement)

L'ER 910 prévu pour « l'extension du parking de La Vache » est supprimé car il est concerné par le périmètre d'étude du projet de 3ème ligne de métro.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « supprimer l'ER 910 » est prise en compte.

Les Servitudes d'Equipements Publics

SEP n°052 – Suppression – Voirie routière – Création Boulevard Urbain Nord – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 11, 18, 25, 34 des documents graphiques du règlement)

Les études du projet du Boulevard Urbain Nord (BUN) sont terminées et le projet a été affiné suite à la DUP. Ainsi, la servitude pour équipement public peut être supprimée et remplacée par un emplacement réservé (voir ci-dessus ER n°919).

SEP n°081 – Modification de Tracé – Voirie routière – Voie de desserte site Sarah Bernhardt – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 16 des documents graphiques du règlement)

Par jugement du Tribunal Administratif du 26 juin 2015 devenu définitif, la partie de la SEP n°81 a été annulée au débouché de la route de LAUNAGUET (partie Est de la servitude) et n'est donc plus opposable aux demandes d'utilisation et d'occupation des sols.

Or, la partie déclarée illégale de cette servitude d'urbanisme apparaît toujours sur les pièces 4B -Documents Graphiques du Règlement (DGR)- et 4C - Liste des Emplacements Réservés (ER) et des Servitudes pour Equipements Publics (SEP)- du PLU.

La Collectivité prend acte de la décision de justice passée en force de chose jugée et corrige en conséquence les documents susmentionnés du PLU:

Il s'agit de supprimer matériellement la traduction réglementaire d'une partie de cette servitude, qui n'a plus lieu d'être sur les parcelles 555830AH423 et 555830AH747 situées au 277 route de Launaguet compte tenu de son illégalité sanctionnée par le Tribunal et qui est censée ne jamais avoir existé.

SEP n°094 – Création – Voirie routière – Liaison Grand Selve – Paleficat – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 24 des documents graphiques du règlement)

Cette SEP n°094 est créée pour permettre la liaison entre le projet de Grand Selve (ER 789) et le quartier de Paleficat (BUN).

Secteur 4

Zonage

Les évolutions de zonage :

Quartier 4.2 – Avenue d'Atlanta – Modification des zones UE1, UE1c et UE2c en UE7c (p. 44, 55, 56 des documents graphiques du règlement)

Le secteur de Balma-Gramont est repéré en tant que « Porte métropolitaine de Lyon » et « Zone d'accueil des commerces majeurs (ZACom) » au SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine. Ce dernier encourage tout particulièrement de ce secteur par le biais d'opérations de renouvellement urbain à vocation économique et commerciale dans la zone d'influence du terminus du métro Ligne A.

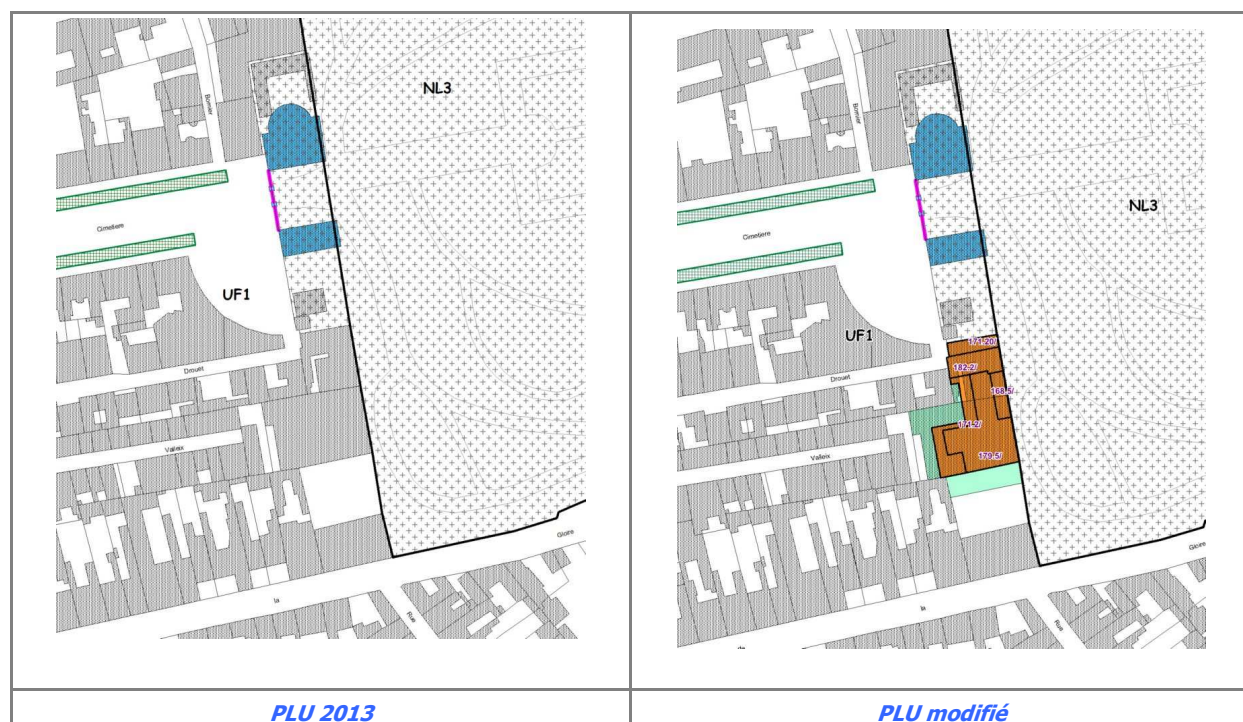
En bordure du périphérique, en vis-à-vis du pôle commercial de Gramont et à proximité immédiate de l'échangeur du même nom, se situe avenue d'Atlanta une large emprise économique à valoriser qui supporte actuellement pour partie une installation de « bi-cross » ainsi qu'une déchèterie.

Afin de renforcer le développement économique et commercial de ce pôle métropolitain identifié par le SCOT et d'accompagner la valorisation de ce foncier situé entre la voie ferrée et la route d'Agde, il est proposé de faire évoluer le zonage actuel vers du UE7c.

Les évolutions des DGR

Quartier 4.3 – 43 Avenue de la Gloire – Création d'un espace constructible "B" (p.102 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de créer un espace constructible de type « B », d'une hauteur NGF de 182,20m pour le bâtiment le plus haut, afin de confirmer la constructibilité de terrains situés en partie arrière de l'avenue de la Gloire et en limite de la venelle du cimetière de Terre Cabade. L'existence de cette venelle très étroite le long du cimetière mérite que la constructibilité soit précisée pour tenir compte de cette étroitesse et pour améliorer les possibilités d'aménagement et de sécurisation de cette dernière.



Les périmètres L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a) :

L.151-41 5° - "Pôle multimodal TGV secteur Michel-Ange" – Suppression (p. 53, 65 des documents graphiques du règlement)

Ce périmètre de constructibilité limitée est supprimé car arrivé à échéance à la date du 16 décembre 2013. En lieu et place, un périmètre de sursis à statuer au titre du L.424-1 a été instauré à la date du 19 décembre 2013.

Le commerce

Sans objet.

EBC/EVP

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 25, rue Pierre Brossolette et 32 rue Française – Création – (p. 125 des documents graphiques du règlement)

Les éléments paysagers forts du cœur d'îlot sont classés en EBC symbole afin d'assurer leur protection.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « Les projets de classement en EVP prévus rue Pierre Brossolette seront donc supprimés mais les arbres classés en EBC symbole seront maintenus » est prise en compte.

EVP – Impasse de Limayrac, Chemin de Firmis – Création (p.138 des documents graphiques)

Deux alignements arborés et majoritairement plantés de chênes sont classés en EVP afin d'assurer une continuité écologique entre le Bois de Limayrac protégé au titre des EBC, et l'Espace Vert situé au droit de la rue Adrienne Bolland et du chemin de Firmis.

Les créations concernant la démarche expérimentale sur le quartier de Guilheméry

EBC – 52, 54, 56, 56 bis et 58 avenue de la Gloire, 17 rue Eugène Lozes et 57 rue Labat de Savignac – Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

L'espace planté est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 52, 54, 56, 56 bis et 58 avenue de la Gloire, 17 rue Eugène Lozes et 57 rue Labat de Savignac – Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 58 rue Labat de Savignac – Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 60 rue Assalit – Création (p.102, 103 des documents graphiques du règlement)

Un Tilleul est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

~~EVP – 47 rue Assalit – Création (p.102 des documents graphiques du règlement)~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « supprimer le projet de classement en EVP de sa propriété » est prise en compte.

EBC, EVP – 57 avenue de la Gloire – Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Deux marronniers et deux micocouliers sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 57 avenue de la Gloire - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

19 platanes sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 12 impasse de Soupetard - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Impasse du Général Baurot - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 112 avenue de la Gloire - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un orme est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 4 rue Mas des Augustins - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 14 rue Georges Bizet - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un marronnier et un cèdre sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 33 et 35 rue Monié, rue Antoine Courthieu - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Les jardins sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 148, 150 et 152 avenue de la Gloire - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale, en continuité avec le jardin attenant déjà classé en EBC surfacique.

EVP – 4 rue Frayssinet, rue François Oulie, avenue Jean Chaubet - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

L'espace planté est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 17 rue Assalit- Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Les bordures du jardin sont classées en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EVP – 19 rue Assalit- Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Les bordures du jardin sont classées en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EVP – 20 rue Assalit - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

L'espace planté est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 21 rue Assalit- Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Les bordures du jardin sont classées en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC, EVP – 23 rue Assalit- Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un Platane est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les bordures du jardin sont classées en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – 24 rue Antoine Courthieu - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 9 rue Monié - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un chêne est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 90 avenue Jean Chaubet - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Deux cèdres sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EVP – Boulevard des Crêtes (entre avenue Jean Chaubet et chemin Sansou) - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Une partie du cordon végétal le long du boulevard des Crêtes est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 5 rue Marcel Dieulafoy - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un chêne est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

~~EBC – 68 avenue Jean Chaubet, rue Marcel Dieulafoy - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « Annuler le projet d'EBC prévu rue Marcel Dieulafoy » est prise en compte.

EBC – 64 avenue Jean Chaubet - Création (p.103 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 31 rue Jonquières - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 15 rue Jean Timbal - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Un pin est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Place Marius Pinel - Création (p.102 des documents graphiques du règlement)

Une partie de ce jardin a été classée en EBC surfacique sous une précédente procédure. L'emprise de cet EBC surfacique est étendue afin d'assurer la conservation de la grande qualité paysagère et végétale de ce lieu richement planté.

Six platanes de la cour d'école attenante à la place Pinel sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 21 rue Ringaud - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)

Un Magnolia est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 18 rue Ringaud, 37 avenue Camille Pujol - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

~~EBC – 58-60 avenue Camille Pujol - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « supprimer le projet de classement en EBC symbole de 2 arbres » est prise en compte.

EBC – 6 rue du Professeur Martin - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 108 et 110 avenue Camille Pujol, 11 rue Victor Basch - Création (p.113 des documents graphiques du règlement)

Les jardins sont classés en EVP afin d'assurer la conservation de leur qualité paysagère et végétale.

EBC – Place Victor Basch - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Six platanes sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 12 avenue des Tilleuls - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un magnolia est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue des Tilleuls - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Sept magnolias sont identifiés en tant qu'arbres repère et classés en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 69 bis avenue Raymond Naves - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 70 avenue Raymond Naves - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EVP – 72 avenue Raymond Naves - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 2 rue Louis Dhers - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un Cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 23 avenue de Castres - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un cèdre est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – Avenue de Castres (au niveau du 29 avenue de Castres) - Création (p.114 des documents graphiques du règlement)

Un platane est identifié en tant qu'arbre repère et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

EBP – 142 et 150 Chemin de Firmis – IA31123887 – Création – Demeure dite "Maison Martini" (p. 138 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la demeure, de même que les portails et la clôture sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

Les créations concernant la démarche expérimentale sur le quartier de Guilheméry

EBP – 35 avenue de Castres – IA31102785 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade ainsi que la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 37 avenue de Castres – IA31102787 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la façade, la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 43 avenue de Castres – IA31122531 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue Assalit – IA31102437 - Création – demeure des Platanes (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue Assalit – IA31102429 - Création – Maison (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 5 rue des Lilas – IA31101796 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue des Lilas – IA31101794 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 1 rue Jean Micoud – IA31102212 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue Jean Micoud – IA31102059 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue Jean Micoud – IA31102055 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 19 rue Jean Micoud – IA31101807 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue Jean Micoud – IA31102056 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue Jean Micoud – IA31101808 – Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue Jean Micoud – IA31101809 – Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 56 rue Jean Micoud – IA31116143 – Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 80 rue Jean Micoud – IA31101694 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 1 avenue Jean Rieux – IA31126534 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 25 avenue Jean Rieux – IA31103182 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 avenue Jean Rieux – IA31103184 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 avenue Jean Rieux – IA31122797 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 avenue Jean Rieux – IA31103185 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 33 avenue Jean Rieux – IA31129213 - Création – Eglise Saint-Louis (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'église est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 112 boulevard Deltour – IA31123088 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 41 avenue Camille Pujol – IA31122470 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 3 rue Victorin Déqué – IA31102999 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 5 rue Victorin Déqué – IA31122642 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue Victorin Déqué – IA31103000 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue Victorin Déqué – IA31122643 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue Jonquières – IA31102096 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 rue Denis Papin – IA31101665 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 rue Denis Papin – IA31101666 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

EBP – 9 rue Périssé – IA31102989 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue Périssé – IA31122632 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue Périssé – IA31102990 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue Périssé – IA31102996 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue Périssé – IA31102995 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 33 rue Périssé – IA31122638 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 40 rue du Pont Guilheméry – IA31102985 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 1 rue Henri Regnault – IA31102380 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 2 Place Marius Pinel – IA31102376 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9, 10 Place Marius Pinel – IA31102378 - Création – Maison (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade ainsi que la clôture et le portail sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 19 avenue de Castres – IA31102781 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « opposition au projet de classement en EBP sur sa propriété » est prise en compte.

EBP – 15 Place Marius Pinel – IA31102297 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 Place Marius Pinel – IA31122310 – Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 13 Place Marius Pinel – IA31102299 – Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 rue Henri Regnault – IA31102208 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 6 rue Henri Regnault – IA31102207 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 avenue Camille Pujol – IA31122459 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 avenue Camille Pujol – IA31122462 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 avenue Camille Pujol – IA31122466 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 13 Rue Labat de Savignac – IA31102301 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 3 rue Ringaud – IA31102185 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser sa qualité historique, patrimoniale et culturelle.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la demande : « supprimer le projet de classement en EBP du mur de clôture » est prise en compte.

EBP – 5 rue Ringaud – IA31102188 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue Ringaud – IA31102217 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue Ringaud – IA31102000 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue Ringaud – IA31101998 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 13 rue Ringaud-2 rue Montjoie – IA31101995 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue Ringaud – IA31101993 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue Ringaud – IA31101991 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue Ringaud – IA31101989 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 rue Ringaud – IA31101986 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 rue Ringaud – IA31101985 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 rue Ringaud – IA31101981 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 rue Ringaud – IA31102184 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue Ringaud – IA31102187 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue Ringaud – IA31102002- Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue Ringaud – IA31102001- Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue Ringaud – IA31101996 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 16 rue Ringaud – IA31101994 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 rue Ringaud – IA31101992 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue Ringaud-39 avenue Camille Pujol – IA31101987 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 24 rue Ringaud – IA31101980 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 4-6 rue Montjoie – IA31102066 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 3 rue Montjoie – IA31101997 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21 impasse Bonnet – IA31122878 – Création – Immeuble (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition de cet ensemble homogène d'immeubles est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 5 rue Henri Regnault – IA31102293 – Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue Henri Regnault – IA31102291 – Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue Henri Regnault – IA31102292 – Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

EBP – 11 rue Henri Regnault – IA31102205 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 13 rue Henri Regnault – IA31102204 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue Henri Regnault – IA31102206 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue Henri Regnault – IA31102202 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 16 rue Henri Regnault – IA31102193 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue Henri Regnault – IA31102201 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 rue Henri Regnault – IA31102192 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue Henri Regnault – IA31102189 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de onze édifices.

La composition d'ensemble de la maison et la clôture sont classées en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 2 rue de l'Aqueduc – IA31103013 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 rue de l'Aqueduc – IA31103014 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 6 rue de l'Aqueduc – IA31122658 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue de l'Aqueduc – IA31122659 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue de l'Aqueduc – IA31103015 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue de l'Aqueduc – IA31122660 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue de l'Aqueduc-1 rue Ambroise Fredeau – IA31103002 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue de l'Aqueduc – IA31102967- Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue de l'Aqueduc – IA31102956 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue de l'Aqueduc – IA31102968 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

EBP – 19 rue de l'Aqueduc – IA31102957 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue de l'Aqueduc – IA31102958 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 22 rue de l'Aqueduc – IA31122613 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue de l'Aqueduc – IA31102959 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 25 rue de l'Aqueduc – IA31102962 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 rue de l'Aqueduc – IA31102963 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 rue de l'Aqueduc – IA31102964 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 30 rue de l'Aqueduc – IA31122616 - Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 rue de l'Aqueduc – IA31102965 - Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 32 rue de l'Aqueduc – IA31122617 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 33 rue de l'Aqueduc – IA31102966 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 34 rue de l'Aqueduc – IA31122618 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 35 rue de l'Aqueduc – IA31102969 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 36 rue de l'Aqueduc – IA31122619 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 38 rue de l'Aqueduc – IA31122620 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 40 rue de l'Aqueduc – IA31122622 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 42-44 rue de l'Aqueduc – IA31122623 – Création – Immeuble (p. 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de vingt édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 24-26 rue de l'Aqueduc – IA31122614 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 28 rue de l'Aqueduc – IA31122615 – Création – Maison (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 36 rue des Princes – IA31102063 – Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 38 rue des Princes – IA31102064 – Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 40 rue des Princes – IA31102062 – Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 42 rue des Princes – IA31102061 – Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 44 rue des Princes – IA31102060 – Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de six édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 6 rue des Princes – IA31102170 – Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue des Princes – IA31102171 – Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue des Princes – IA31102172 - Création – Immeuble (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue des Princes – IA31102169 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue des Princes – IA31102165 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 16 rue des Princes – IA31102154 - Création – Immeuble (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 rue des Princes – IA31102153 - Création – Maison (p. 102, 113 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 rue de Luppé– IA31101450 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 6 rue de Luppé– IA31122271 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 7 rue de Luppé– IA31101444 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 8 rue de Luppé– IA31122270 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 9 rue de Luppé– IA31122267 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 10 rue de Luppé– IA31122269 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 11 rue de Luppé– IA31101442 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue de Luppé– IA31101449 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 rue de Luppé– IA31101441 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 16 rue de Luppé– IA31101440 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 18 rue de Luppé– IA31101439 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 20 rue de Luppé– IA31101438 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 22 rue de Luppé-3 rue Dardenne-5 rue Dardenne – IA31122266 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de treize édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 15 rue de Luppé – IA31122263 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 17 rue de Luppé – IA31101434 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 19 rue de Luppé – IA31101433 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 rue de Luppé – IA31122262 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 rue de Luppé – IA31122261 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 25 rue de Luppé – IA31101420 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 rue de Luppé – IA31101419 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 29 rue de Luppé – IA31122252 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 rue de Luppé – IA31122254 - Création – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 40 rue de Luppé – IA31101422 - Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 42 rue de Luppé – IA31101423 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 44 rue de Luppé – IA31101425 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – Place Marius Pinel – IA31133321 – Création – Kiosque (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du kiosque est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 73 chemin des Fontanelles – IA31102816 – Création – Maison de gardien (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison de gardien est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 42 avenue Camille Pujol – IA31129224 – Création – Etablissement scolaire le Caousou (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de certains édifices et des éléments caractérisant l'établissement scolaire sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et historique, et de valoriser leurs qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 4 Place Victor Basch – IA31129210 – Création – Etablissement scolaire le Caousou (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'école maternelle est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – Rue Dominique de Pérignon – IA31124786 – Création – Caserne Pérignon (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de certains édifices et éléments caractérisant la caserne sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 1 avenue Louis Blériot – IA31133352 – Création – Ancien cinéma "Pérignon" (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison de gardien est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 14 boulevard de la Gare – IA31101717 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 15 boulevard de la Gare – IA31101716 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 16 boulevard de la Gare – IA31124780 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 17 boulevard de la Gare – IA31124779 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 20 boulevard de la Gare – IA31101573 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 21 boulevard de la Gare – IA31101571 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 boulevard de la Gare – IA31101567 – Modification – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 24 boulevard de la Gare – IA31101568 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 25-25bis boulevard de la Gare – IA31101569 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 26 boulevard de la Gare – IA31101558 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 27 boulevard de la Gare – IA31101557 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 27bis boulevard de la Gare-2 avenue de la Gloire – IA31101556 – Création – Immeuble (p. 102 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de douze édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et historique, et de valoriser ses qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 22 boulevard de la Gare – IA31101574 - Modification – Maison (p. 102 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison a été classée en EBP sous une précédente procédure afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

La modification du PLU de Toulouse permet d'intégrer la fiche descriptive (intérêt et prescriptions) de cet EBP dans la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU.

EBP – 2, 8, 12, 14, 18 Port Saint-Etienne – IA31124724 - Création – Ensemble administratif du Canal du Midi (p. 113 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de certains édifices et éléments caractérisant l'ensemble administratif sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et historique, et de valoriser leurs qualités patrimoniales et culturelles.

EBP – 158 avenue de la Gloire – IA31130740 - Création – Fontaine de la coquille (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la fontaine est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

EBP – 9 rue Monié – IA31102618 - Création – Maison (p. 103 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 12 rue Jean Chaubet – IA31122497 - Création – Maison (p. 114 des documents graphiques du règlement)

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

ER/SEP

Voies et Ouvrages Publics

Les Emplacements Réservés

ER 755 – Suppression – Voirie routière – Aménagement d'un carrefour route d'Agde et avenue Marcel Doret – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 67 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux pour l'aménagement du carrefour ont été réalisés.

ER 837 – Suppression – Voies et ouvrage public – Aménagement rue Louis Vitet et rue Thillet – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.125 des documents graphiques du règlement)

Cet emplacement réservé est supprimé car la collectivité a renoncé à l'acquisition de cette parcelle suite à une mise en demeure d'acquiescer par le propriétaire concerné.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation : « Supprimer l'ER 837 » est prise en compte.

ER 917 – Création – Pistes cyclables et chemins piétons – Aménagement de la route d'Agde – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 55 et 67 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est créé pour permettre l'aménagement de la route d'Agde en vue de réaliser notamment une continuité cyclable sur cette voie pénétrante majeure de l'Est Toulousain qui relie les communes de Balma et Toulouse.

Les Servitudes d'Equipements Publics

SEP n°16 – Suppression – Voies et ouvrages publics – ZAC Marengo – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 90 des documents graphiques du règlement)

La ZAC Marengo ayant été supprimée par délibération du Conseil Municipal de Toulouse le 24 Juin 2011, la servitude n°16 instaurée au titre de cette dernière n'a plus lieu d'être maintenue. Cette servitude est donc supprimée.

SEP n°24 – Suppression – Voies et ouvrages publics – ZAC Marengo – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 89 et 90 des documents graphiques du règlement)

La ZAC Marengo ayant été supprimée par délibération du Conseil Municipal de Toulouse le 24 Juin 2011, la servitude n°24 instaurée au titre de cette dernière n'a plus lieu d'être maintenue. Cette servitude est donc supprimée.

Secteur 5

Zonage

Les évolutions de zonage :

~~Quartier 5.1 – Chemin de la Butte – Modification de la zone UE2 en UI1 – (p. 149 et 162 des documents graphiques du règlement)~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la réserve « Site Ex-Caterpillar : reporter le changement de zonage au PLUi-H et réaliser à minima des études complémentaires ainsi qu'une concertation sur un projet concret (OAP ou autre) » est levée.

~~Quartier 5.1 – 9 Rue Jean Rodier – Modification de la zone UE1 en UM1 - (p. 176 des documents graphiques du règlement)~~

Situés à proximité immédiate de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Toulouse Montaudran Aérospace, dont l'ambition est de développer un nouveau quartier de rayonnement international tourné vers l'innovation technologique, ces terrains supportent pour partie les locaux désaffectés de l'ancien complexe de l'Oméga (ex-Aposia) ayant fait l'objet de sinistres successifs.

Ce foncier est proposé à la reconversion en lien avec le projet d'aménagement de la ZAC qui s'ouvre sur le campus universitaire de Rangueil, les quartiers historiques de Montaudran ainsi que les zones d'activités en reconversion et les nouvelles constructions de la ZAC Saint-Exupéry voisine. Les futurs logements bénéficieront de commerces, services et transports en commun qui desserviront ce nouveau quartier. Ils bénéficieront aussi de boisements de grande qualité qui peuvent participer à la qualité résidentielle du lieu.

Dans le cadre de la présente procédure de modification, l'emprise desdits terrains est classée en zone UM1 afin de permettre la requalification de cette friche urbaine et de conforter le principe de continuité de liaison déclinée dans le projet d'aménagement et l'OAP Montaudran, entre la ZAC et l'avenue Didier Daurat.

~~Quartier 5.1 – Secteur Malepère – Modification de la zone UE1 en UIC1 – (p. 177, 190 des documents graphiques du règlement)~~

Dans le cadre des réflexions menées sur le développement du secteur Malepère, et afin de répondre aux besoins en équipement scolaire sur ce dernier, il est proposé de classer de UE1 en UIC1 les terrains communaux voués à accueillir un groupe scolaire qui sera notamment desservi par l'impasse Louise Labé.

~~Quartier 5.1 – Secteur Château Madron – Modification de la zone UIC1 en UM1 - (p. 203, 216 des documents graphiques du règlement)~~

L'environnement proche se caractérise par de nombreux emplois et centres de formations. Des commerces et services se développeront sur les secteurs voisins de Montaudran et Malepère. Le secteur est d'ores et déjà desservi par une ligne de bus qui rejoint la LMSE et son site propre de transport en commun connecté à la ligne B de métro. L'environnement boisé des parcelles desservies par l'allée Jean Griffon propose un cadre résidentiel de qualité. La recherche de mixité fonctionnelle (emploi, logements, services) amène à proposer l'extension du zonage UM1 de manière à permettre l'accueil d'habitants dans ce secteur doté d'emplois et de services.

~~Quartier 5.2 – 19 Rue Claude Forbin – Modification de la zone UI11 en NL1 - (p. 161 des documents graphiques du règlement)~~

Afin de préserver et maintenir la vocation de loisirs de l'espace vert dénommé « la prairie » situé face au gymnase du COSEC de Rangueil, il est proposé de rattacher l'emprise de ce lieu de rassemblement du quartier à la zone NL1 limitrophe.

~~Quartier 5.3 – Clinique du Parc – Modification de la zone UIC1c en UF1c – (p. 123, 124 des documents graphiques du règlement)~~

La clinique du Parc est située au sein de l'îlot compris entre la rue Achille Viadieu, Mespoul et des Bûchers. Son emprise est classée en zone UIC1c où seule la destination des Services Publics ou d'Intérêt Collectif (SPIC) est autorisée. Compte tenu du projet de transfert d'une partie des activités médicales de la clinique vers l'établissement de santé programmé à Quint-Fonsegrives, il est proposé d'ouvrir à la mixité cette zone.

Quartier 5.3 – 46 rue des Saules – Modification de la zone UIC1 en UF1 – (p. 134 des documents graphiques du règlement)

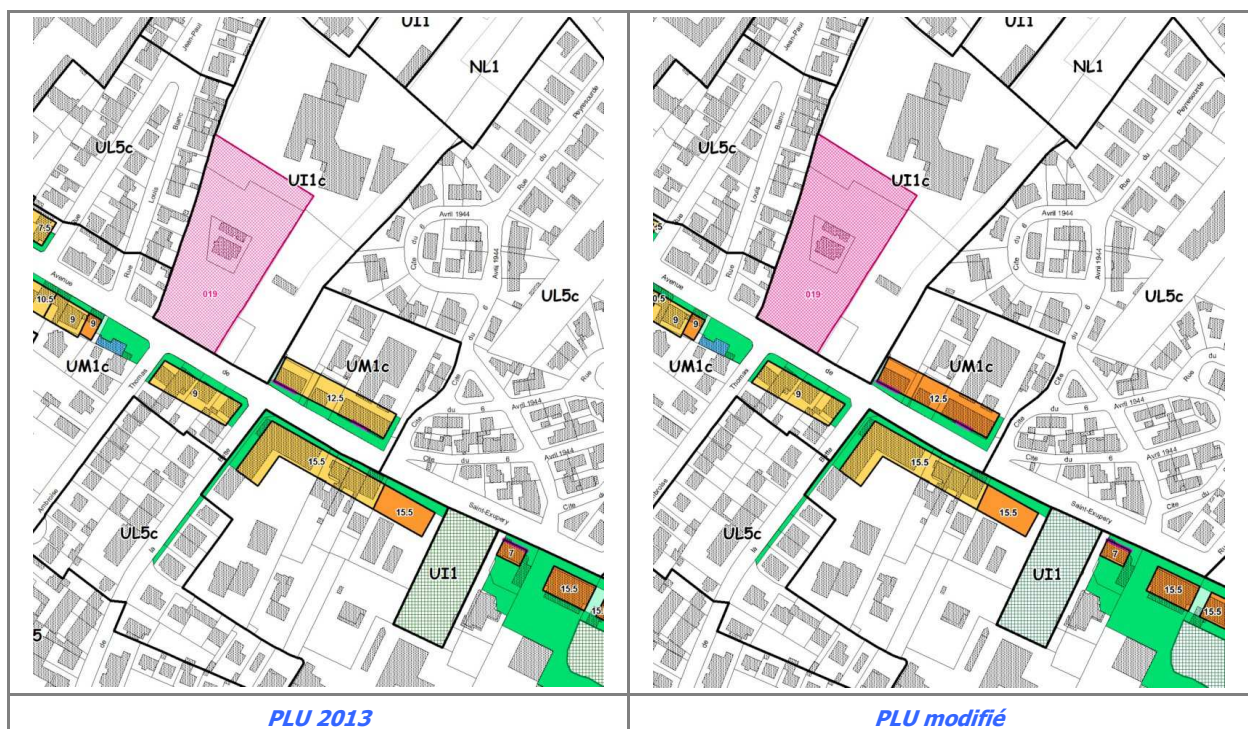
Afin de permettre la reconversion du site de la piscine municipale Pradier, actuellement fermée pour raison de non-conformité, il est proposé de rattacher à la zone UF1 limitrophe l'emprise de cette dernière.

Les évolutions des DGR

Quartier 5.1 – 167 Avenue Saint-Exupéry – Modification du DGR (p.149 des documents graphiques du règlement)

Au Document Graphique du Règlement à cette adresse, est inscrit un espace constructible de type « A » (jaune), qui exige en matière d'implantation le respect des dispositions spécifiques de la zone UM1c, ainsi qu'une protection de la façade au titre des Eléments Bâti Protégés.

Ces deux dispositions sont contradictoires dans le cadre d'une démolition-reconstruction (en conservant la façade). Le passage de cet espace constructible « A » en « B » permet d'adapter les règles d'implantation à la conservation de la façade.



Les périmètres L.151-41 5° (anciennement L.123-2-a) :

~~L.151-41 5° - "Hers Malepère Marcaissonne" - Suppression (p. 164, 177, 178, 190, 178, 203, 204 des documents graphiques du règlement)~~

Ce périmètre de constructibilité limitée, arrivé à échéance à la date du 27 juin 2016, est supprimé des documents graphiques du règlement.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'avis favorable de la commission d'enquête à ce sujet est pris en compte.

Le commerce

Secteur du Palays - Suppression d'une zone d'accueil des constructions à destination de commerce d'une surface de plancher > à 500 m² de surface de plancher (p. 190, 203, 216 des documents graphiques du règlement)

L'emprise comprise entre la voie ferrée et le périphérique accueille aujourd'hui le pôle d'Airbus Defence and Space ainsi que des établissements de type médico-éducatif (I.M.E géré par le Centre Communal d'Action Social), résidences étudiantes et centre de formation professionnelle (Afp).

Ce site n'ayant pas de vocation commerciale, il est proposé que les zones UE2, UM1 et UIC1 ne soient plus indicées « c ». Les nouvelles occupations et utilisations du sol des constructions à destination de commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m² ne seront plus admises.

EBC/EVP

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

Protéger des espaces verts de qualité

EBC – 24 rue Pierre Brossolette – Création – (p. 125 des documents graphiques du règlement)

L'EVP proposé en cœur d'îlot, en continuité de la protection EBC existante, est supprimé et la protection de l'If et du Cèdre, identifiés comme arbres repères et classés à ce titre en EBC symbole, maintenue afin d'assurer leur protection.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Annuler le projet d'EVP prévu rue Pierre Brossolette, mais maintenir les EBC symbole sur les arbres centenaires » est prise en compte.

EVP – 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 17, 19, 21 et 23 rue Emile Guyou; 6, 8 et 10 rue Louis-Antoine de Bougainville – Création (p. 161 des documents graphiques)

Le cœur d'îlot résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 24 Rue Emile Guyou; 32 Rue Louis-Antoine de Bougainville; 21 Rue Claude Forbin – Création (p. 161 des documents graphiques)

Le cœur d'îlot résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 35, 37 et 39 rue Claude Forbin; 12 et 16 rue de Nîmes – Création (p. 161 des documents graphiques)

Le cœur d'îlot résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – 18 rue de Nîmes; 18, 20, 22 et 24 rue Claude Forbin – Création (p. 161 des documents graphiques)

Le cœur d'îlot résidentiel est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EBC – 115 Chemin de Pechbusque – Création (p. 223 des documents graphiques)

Un alignement de quatre chênes est identifié et classé en EBC symbole afin d'assurer la conservation de leur grande qualité paysagère et végétale.

Supprimer des protections

EVP – 5 avenue de Ranguell, 2B et 6 rue Devic – Modification (p. 147 et 160 des documents graphiques du règlement)

Par jugement du Tribunal Administratif du 26 juin 2015 devenu définitif, l'EVP a été annulé concernant la parcelle 6 rue DEVIC et n'est donc plus opposable aux demandes d'utilisation et d'occupation des sols. Or, la partie déclarée illégale de cette servitude d'urbanisme apparaît toujours sur les pièces 4B - Documents Graphiques du Règlement (DGR) - et 4E - Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) - du PLU.

La Collectivité prend acte de la décision de justice passée en force de chose jugée et corrige en conséquence les documents susmentionnés du PLU.

Il s'agit de supprimer matériellement la traduction réglementaire d'une partie de cette servitude, qui n'a plus lieu d'être sur la parcelle située au 6 rue DEVIC compte tenu de son illégalité sanctionnée par le Tribunal et qui est censée ne jamais avoir existé.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

~~EBP – 21 Rue Notre Dame – IA31109314 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Annuler le projet d'EBP du 21 rue Notre Dame » est prise en compte.

~~EBP – 8 et 10 Avenue Victor-Segoffin – IA31109377 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture, la grille et le portail, sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

~~EBP – 35 Avenue Victor-Segoffin – IA31110311 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

La composition d'ensemble de la maison, de même que les piles du portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales

~~EBP – 37 Avenue Victor-Segoffin – IA31110225 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

La composition de la façade, de même que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

~~EBP – 44 Avenue Victor-Segoffin – IA31109364 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

La composition d'ensemble de la maison, de même que le portail et la clôture sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

~~EBP – 48 Avenue Victor-Segoffin – IA31109362 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

La composition de la façade, de même que le mur de clôture, la grille et le portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

~~EBP – 50 Avenue Victor-Segoffin – IA31109361 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

La composition d'ensemble de la maison, de même que le mur de clôture, la grille et le portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

~~EBP – 65 Avenue Victor-Segoffin – IA31119021 – Création – Maison (p. 135 des documents graphiques du règlement)~~

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture, la grille et le portail sont classés en EBP afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales.

~~EBP – 19 avenue de Lespinet – IA31127193 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)~~

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail, sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

~~EBP – 23 avenue de Lespinet – IA31127196 – Création – Maison (p. 136, 148 des documents graphiques du règlement)~~

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail, sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

Notice explicative

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

EBP – 25 avenue de Lospinet – IA31127197 – Création – Maison (p. 136, 148 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales.

EBP – 27 avenue de Lospinet – IA31127199 – Création – Maison (p. 136, 148 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

EBP – 14, 16, 18 chemin de Fages – IA31129226 – Création – Association religieuse "Les Etapes de la Jeunesse" actuellement association Espoir, Centre de Fages (p. 148 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la toulousaine, de même que le mur de clôture, le portail et la grille en fer forgé, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

Les créations concernant la démarche expérimentale du coeur de quartier du Pont des Demoiselles

EBP – 26 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31127003 – Création – Immeuble (p. 136 des documents graphiques du règlement).

La composition du corps de bâtiment est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 28 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31127002 – Création – Immeuble (p. 136 des documents graphiques du règlement).

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 31 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31126908 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 33 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31126909 – Création – Immeuble (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 35 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31126912 – Création – Immeuble (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 36 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31127015 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 38 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31127014 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement).

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de cinq édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver son intérêt historique et culturel, et de valoriser ses qualités architecturales et patrimoniales.

EBP – 40, 42 avenue Antoine de Saint-Exupéry – IA31129216 – Création – Eglise paroissiale Saint-Joseph (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de l'église paroissiale de Saint-Joseph, ainsi que le presbytère, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques et architecturales.

EBP – 14 rue Dufour – IA31127069 – Création – Maison (p. 136, 148 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition d'ensemble de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 16 rue Dufour – IA31127059 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition d'ensemble de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 18 rue Dufour – IA31127060 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition d'ensemble de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 22 rue Dufour – IA31127074 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 24 rue Dufour – IA31127072 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales et culturelles.

EBP – 11 impasse de Revel – IA31127007 – Création – Maison (p. 136 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison, de même que la clôture et le portail, sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités architecturales.

Les créations concernant la démarche expérimentale du coeur de quartier de Pouvoirville**EBP – 5, 7, 9, rue de Fondeville – IA31124128 – Création – Immeuble (p. 212, 213, 224 des documents graphiques du règlement)**

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 11 rue de Fondeville – IA31124129 – Création – Maison (p. 223, 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 12 rue de Fondeville – IA31124126 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 13 rue de Fondeville – IA31124130 – Création – Maison (p. 223, 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 17 rue de Fondeville – IA31124131 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 19 rue de Fondeville – IA31170079 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 21 rue de Fondeville – IA31124132 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de sept édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 26 rue de Fondeville – IA31124133 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 28 rue de Fondeville – IA31124134 – Création – Immeuble (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cet immeuble fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition d'ensemble de l'immeuble est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 31 rue de Fondeville – IA31115849 – Création – Demeure, actuelle Ecole privée Notre-Dame des Anges (p. 223 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la demeure abritant l'école privée Notre-Dame des Anges, de même que le portail et la clôture, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques et architecturales.

EBP – 32 rue de Fondeville – IA31170080 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 34 rue de Fondeville – IA31124137 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatre édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 37 rue de Fondeville – IA31124157 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 39 rue de Fondeville – IA31124141 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 40 rue de Fondeville – IA31170081 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 41 rue de Fondeville – IA31124142 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 42 rue de Fondeville – IA31124140 – Création – Ferme (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette ferme fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la ferme est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 43 rue de Fondeville – IA31170083 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 44 rue de Fondeville – IA31124149 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 45 rue de Fondeville – IA31124155 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison, de même que le portail et la clôture, sont classées en EBP afin de préserver et de valoriser leurs qualités historiques et architecturales.

EBP – 46 rue de Fondeville – IA31124150 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

EBP – 47 rue de Fondeville – IA31124156 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 48 rue de Fondeville – IA31124151 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 50 rue de Fondeville – IA31124154 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 52 rue de Fondeville – IA31124153 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 56 rue de Fondeville – IA31124202 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 58 rue de Fondeville – IA31124203 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 48 chemin de Narrade – IA31124138 – Création – Maison (p. 223 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de quatorze édifices.

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques architecturales.

EBP – 2 chemin des Clotasses – IA31124143 – Création – Maison (p. 213, 224 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la maison est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités architecturales.

EBP – 6 chemin des Clotasses – IA31115850 – Création – Groupe scolaire de Pouvoirville (p. 213 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du groupe scolaire de Pouvoirville est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 12 chemin du Rat – IA31124145 – Création – Maison (p. 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 14 chemin du Rat – IA31124146 – Création – Maison (p. 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – 16 chemin du Rat – IA31124147 – Création – Maison (p. 224 des documents graphiques du règlement)

Cette maison fait partie d'une séquence architecturale composée de trois édifices.

La composition de la façade est classée en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

EBP – rue de Fondeville – IA31170085 – Création – Croix de chemin (p. 223 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble de la croix, de même que son édicule, sont classés en EBP afin de préserver et de valoriser ses qualités historiques et architecturales.

ER/SEP**Voies et Ouvrages Publics****Les Emplacements Réservés****ER 556 – Suppression – Pistes cyclables et chemins piétons – Voie piétonne Saint-Michel – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 134 des documents graphiques du règlement)**

Cet Emplacement Réservé est supprimé car le principe de création d'une voie piétonne reliant la rue des Gallois et la rue François Longaud est aménagé au coeur du jardin municipal du Pays d'Oc jouxtant l'Hôtel de Région. Il n'y a donc plus lieu de maintenir cet Emplacement Réservé.

ER 650 – Modification – Voirie routière – Liaison Zone du Palais – Zone de la Marcaissonne – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 203 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre au droit de l'allée Jean Griffon. Au regard de la fréquentation de la voie, cette dernière présente une emprise suffisante pour un recalibrage éventuel prenant en compte les modes doux.

ER 739 – Suppression – Pistes cyclables et chemins piétons – Liaison piétonne et cyclable de la Marcaissonne – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 164, 177 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car le principe de liaison piétons-cycles est d'ores et déjà existant.

ER 785 – Suppression – Pistes cyclables et chemins piétons – Cheminement piétons-cycles entre le chemin de Pouvoirville et le chemin de Narrade – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 212, 213 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de supprimer cet Emplacement Réservé compte tenu des difficultés d'aménagement liées aux contraintes topographiques et foncières du site qui engendreraient un coût prohibitif pour la collectivité.

ER 907 – Suppression – Transport en Commun en Site Propre – LMSE arrêt Malepère : Aménagement d'un parking relais et d'un terminus de ligne de bus – Au bénéfice du SMTc (p. 178, 191 des documents graphiques du règlement)

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement d'un arrêt à Malepère sur la LMSE ont été réalisés.

Secteur 6

Zonage

Quartier 6.3. – 2 rue Raymond Lizop – Modification de la zone UIC1c (p. 169 des documents graphiques du règlement)

Dans le cadre du projet de cession par l'ARSEEA de son foncier situé 2 rue Raymond Lizop, la parcelle fait l'objet d'un nouveau projet d'aménagement innovant de logements de type « emploi-habitat » qui propose à des micro-entrepreneurs un logement bénéficiant d'une pièce supplémentaire pour du stockage ou pour y réaliser leur activité.

Ce projet présente ainsi un grand intérêt pour le développement du secteur Bellefontaine car il répond aux enjeux de diversification de l'habitat et s'inscrit pleinement dans les objectifs du Contrat de Ville de développement d'activités économiques sur les quartiers en renouvellement urbain.

Pour en permettre sa mise en œuvre, il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage UIC1c actuel en zone UI16c, ce qui permet de garder un zonage cohérent avec celui inscrit aux abords du site.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Effectuer les ajustements de zonage acceptés par la collectivité selon les requêtes C23, G28, Y30 » est prise en compte.

Quartier 6.4. – Site de Freescale – Modification du zonage et de la desserte du site (p. 181, 194 des documents graphiques du règlement)

Le site de Freescale situé 134 avenue Eisenhower à Toulouse, entre le chemin de Basso Cambo et le chemin de Lestang, fait l'objet d'un aménagement urbain assimilant trois composantes : logement, tertiaire et commerces. Cette évolution du site a pour objectif une meilleure intégration du site de Freescale au sein de son tissu environnant en offrant une certaine mixité (habitat/économie), tout en permettant une restructuration de ses activités.

Il est donc proposé de faire évoluer une partie de l'emprise de la zone UE2 (Zone Urbaine Economique) située au Sud du site, en zones UL2 et UL4 (Zone Urbaine Limitée). Cette répartition du zonage permet de maintenir les activités en front d'avenue Eisenhower (constituant ainsi une vitrine urbaine, un tampon acoustique), et de créer deux nouveaux secteurs d'habitat :

- un secteur classé en zones UL2 (hauteur absolue = 6m) en continuité et en cohérence avec l'habitat déjà existant classé en UL2, et qui permet la réalisation de logements individuels
- un secteur classé en zones UL4 (hauteur absolue = 8m50) qui permet la réalisation de logements intermédiaires (allant du logement individuel au petit logement collectif) tout en offrant une transition harmonieuse et cohérente entre la zone d'habitat UL2 et la zone économique UE2.

D'autre part, afin de mieux intégrer le terrain de Freescale dans le tissu urbain, il est proposé de créer une voie de maillage Est/Ouest ER n°245 (cf. liste des ER/SEP ci-après) pour desservir le site de Freescale par l'arrière, tout en reliant les quartiers environnants. Cette voie permettra de liaisonner le chemin de Basso-Cambo au chemin de Lestang et de mieux irriguer les lieux, notamment en accueillant des déplacements modes doux piéton/cycle.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'ER 245 est légèrement ajusté afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement du site de Freescale.

Le commerce

Sans objet.

EBC/EVP

Les évolutions concernant des particuliers ou le domaine privé

EBC – 159 route de Seysses - Création (p.182, 195 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EBC surfacique afin d'assurer la conservation de sa grande qualité paysagère et végétale.

EBC – 51 route de Seysses – Création (p.207 des documents graphiques du règlement).

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Supprimer l'EBC du 51 route de Seysses » est prise en compte.

EVP – 33 bis rue Antoine Bayes - Création (p.180, 193 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

Les évolutions concernant un projet public ou le domaine public

Suite au rapport de la commission d'enquête, les SEP n°13, 17, 18, 19, 20, 21 et 22 sont remplacées les Espaces Verts Protégés ci-après :

EVP – Place Alphonse Allais - Création (p.141 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Professeur Gaston Dupouy - Création (p.141 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Antoine Portal - Création (p.142 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Passage Julien Forgues - Création (p.142 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Viollet-le-Duc - Création (p.142 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Claude-Marie Perroud - Création (p.154 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

EVP – Rue Alex Coutet - Création (p.155 des documents graphiques du règlement).

Le jardin est classé en EVP afin d'assurer la conservation de sa qualité paysagère et végétale.

Les EBP

Les créations concernant des particuliers ou le domaine privé

EBP – 35 chemin de Catala – IA31115688 – Création – Maison (p.129 des documents graphiques du règlement).

La composition d'ensemble de la maison ainsi que la clôture et le portail sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 100 chemin du Commandant Joël Le Goff – IA31129529 – Création – Château du Calquet (p.106 des documents graphiques du règlement).

3. Les Dispositions Règlementaires

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

La composition d'ensemble du château est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et de valoriser ses qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

EBP – 23 chemin de la Barigoude – IA31115841 – Création – château de la Barigoude (p.118 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château ainsi que le pigeonnier sont classés en EBP afin de préserver leur intérêt architectural et de valoriser leurs qualités historiques, patrimoniales et culturelles.

Les créations concernant un projet public ou le domaine public

EBP – Avenue de Grande-Bretagne – IA31130757 – Création – Fontaine de Purpan (p.97 des documents graphiques du règlement).

La composition d'ensemble de la fontaine est classée en EBP afin de préserver son intérêt architectural et culturel, et de valoriser ses qualités historiques et patrimoniales.

ER/SEP

Voies et ouvrages publics

Les Emplacements Réservés

ER 273 – Suppression – Pistes cyclables et Chemins piétons – Liaison piétonne et cyclable vers chemin Mazaigues – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.129 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les acquisitions foncières nécessaires à l'aménagement entre le chemin de Mazaigues et l'allée du Docteur Zamenhof ont été réalisées.

ER 516 – Suppression – Voirie routière – Liaison piétonne et cyclable Lardenne et accès riverains – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 118 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car la Déclaration d'Utilité Publique le concernant a été annulée, suite à la décision du Tribunal administratif en date du 1 Mars 2012.

ER 884 – Suppression – Voirie routière – Connexion avec la rue Louis Nicolas Vauquelin – Au bénéfice de Université (p. 156 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car l'Université de Toulouse Jean Jaurès (anciennement Université de Toulouse Le Mirail) renonce à son bénéfice.

ER 901 – Suppression – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement d'une piste cyclable chemin de la Fronde – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 130 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est supprimé car les travaux nécessaires à l'aménagement du chemin de la Fronde ont été réalisés.

ER 245 – Modification – Voirie routière – Liaison chemin de Basso-Cambo et chemin de Canto-Laouzeto – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 181, 194 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son tracé (emprise décalée et élargie, suppression le long du chemin de Canto-Laouzeto) et prolongé jusqu'au chemin de Lestang, afin de créer une voie de maillage Est/Ouest desservant le site de Freescale par l'arrière tout en reliant les quartiers environnants. Cette voie permettra de relier le chemin de Basso-Cambo au chemin de Lestang et d'irriguer le quartier, notamment en accueillant des déplacements modes doux piéton/cycle.

Suite au rapport de la commission d'enquête, l'ER 245 est légèrement ajusté afin de faciliter la réalisation du projet d'aménagement du site de Freescale.

ER 376 – Modification – Voirie routière – CD 63 : Elargissement entre CD 15 et voie de dégagement Sud-Ouest – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 218, 226 des documents graphiques du règlement).

Le Conseil Général de Haute-Garonne, bénéficiaire originel de cet Emplacement Réservé, a émis le souhait de ne plus en être responsable. Toulouse Métropole a décidé d'en prendre le bénéfice. L'emplacement et la destination de celui-ci restent cependant identiques.

ER 603 – Modification – Voirie routière – Elargissement du chemin du Chapitre – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 195, 196, 208 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est réduit dans son périmètre car les travaux nécessaires à l'aménagement du chemin du Chapitre ont en partie été réalisés, de la rue de Gironis et la rue Alexandra David-Neel.

ER 642 – Modification – Pistes cyclables et Chemins piétons – Mise aux normes des trottoirs chemin Savit – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 119, 130 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre, sa désignation et sa destination afin d'être cohérent avec les travaux d'aménagement qui ont évolués : le projet initial de mise en double sens du chemin Savit est remplacé au profit d'une mise aux normes des trottoirs.

ER 643 – Modification – Voirie routière – Elargissement de la Rue Jean d'Alembert – Au bénéfice de Toulouse métropole (p. 129, 130 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre afin de faciliter les acquisitions foncières en vue de l'aménagement de la voirie et de limiter l'impact sur le parcellaire bâti existant. L'aménagement projeté participe également à l'amélioration des problématiques de circulation et de stationnement rencontrées dans le quartier de Lardenne.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « ER 643 : corriger l'erreur de tracé » est prise en compte. En effet, le tracé de l'ER 643 a fait l'objet d'une erreur matérielle qui est corrigée au niveau de la partie Ouest de la rue d'Alembert.

ER 653 – Modification – Pistes cyclables et Chemins piétons – Liaison chemin de Liffard - Voie du Canal de Saint Martory – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 167 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre afin de s'adapter à des contraintes foncières. Il est donc réduit au niveau de ses extrémités Nord et Sud.

ER 668 – Modification – Pistes cyclables et Chemins piétons – Mise aux normes des trottoirs chemin du Marin – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 129, 141 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre, sa désignation et sa destination afin de permettre une mise aux normes des trottoirs du chemin du Marin.

ER 704 – Modification – Voirie routière – Aménagement du chemin de Lestang – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 194, 207 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre car les études préalables à l'aménagement du chemin de Lestang ont évolué.

ER 820 – Modification – Voirie routière – Réaménagement du chemin de Basso Cambo – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 180, 181 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre suite aux études préalables à l'aménagement du chemin de Basso Cambo. Il est donc conforté.

ER 885 – Modification – Voirie routière – Liaison rue Manouchian – rue Vincente Lopez-Tovar – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 207 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est modifié dans son périmètre car le projet d'aménagement de la voie de maillage, compris entre le Nord de la ZAC Tibaous et les équipements publics du centre de la ZAC, a évolué. L'emplacement réservé est donc réduit, impactant moins les terrains riverains tout en conservant une voie à sens unique dotée de trottoirs de part et d'autre.

ER 918 – Création – Voirie routière – Aménagement du chemin de la Barigoude – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 118 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin d'aménager un trottoir pour sécuriser l'entrée sur le chemin de la Barigoude, côté avenue de Lardenne.

ER 927 – Création – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement d'un trottoir chemin du Loup – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 206 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin d'aménager un trottoir à l'entrée du chemin du loup, côté chemin de Tucaut.

ER 921 – Création – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement d'un trottoir chemin du Fourtou – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 142 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin d'aménager un trottoir à l'entrée du chemin du Fourtou.

3.2 Document Graphique du Règlement (DGR)

ER 922 – Création – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement de liaisons piétonnes et cyclables entre la rue Paracelse, le chemin de Canto-Laouzeto et le chemin Neuf – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.193, 194, 206, 207 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin de finaliser le maillage du quartier, en aménageant des liaisons piétons/cycles entre la rue Paracelse, le chemin de Canto-Laouzeto et le chemin Neuf.

ER 925 – Création – Pistes cyclables et Chemins piétons – Aménagement d'une liaison piéton/cycle entre l'impasse Jean Thuile et la rue du Prilloume – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 193 des documents graphiques du règlement).

Cet Emplacement Réservé est créé afin d'aménager une liaison piéton/cycle entre l'impasse Thuile et le chemin de Prilloume.

ER 920 – Création – Voirie routière – Aménagement du chemin de Canto-Laouzeto – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 181, 194 des documents graphiques du règlement).

Dans le cadre de l'aménagement du site de Freescale, le tracé de l'ER 245 est modifié, ce qui implique notamment la suppression de son emprise le long du chemin de Canto-Laouzeto. Toutefois, il demeure nécessaire d'aménager et d'élargir l'extrémité du chemin de Canto-Laouzeto. C'est pourquoi un nouvel ER 920 est créé le long de celui-ci afin d'en faire une voie de maillage permettant de désenclaver le quartier (notamment aux abords du site de Freescale) et de se raccorder aux voiries limitrophes.

Les Servitudes d'Équipements Publics

SEP n°13 – Suppression – Voies et ouvrages publics – ZAC Basso Cambo – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.141, 154 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (voirie et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°13 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Claude-Marie Perroud) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°17 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.141 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (voirie, espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°17 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Place Alphonse Allais) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°18 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.141 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (bâtiment, espace vert attenant et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°18 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Professeur Gaston Dupouy) sur l'emprise occupée par un jardin public existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie et des bâtiments existants. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°19 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.142 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°19 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Passage Julien Forgues) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

SEP n°20 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.141, 142 des documents graphiques du règlement).

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (voirie, espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°20 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Antoine Portal) sur l'emprise occupée par un jardin public existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

~~SEP n°21 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.142 des documents graphiques du règlement).~~

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°21 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Viollet-le-Duc) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie et des bâtiments existants. L'EBC surfacique ainsi que les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

~~SEP n°22 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.155 des documents graphiques du règlement).~~

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (espace vert et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°22 est remplacée par un Espace Vert Protégé (EVP Rue Alex Coutet) sur l'emprise occupée par un espace vert existant. Elle est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

~~SEP n°23 – Suppression – Voies et ouvrages publics – Pradettes – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p.142 des documents graphiques du règlement).~~

Cette servitude est supprimée car le foncier a été acquis par la collectivité et l'équipement (voirie et aménagement des abords) a été réalisé. La SEP n'a donc plus lieu d'être maintenue.

Suite au rapport de la commission d'enquête, la SEP n°23 est supprimée sur l'emprise occupée par de la voirie existante. Les aménagements existants sur le site sont conservés en l'état.

~~SEP n°95 – Création – Voies et ouvrages publics – Création d'une liaison piétons-cycles en lien avec le chemin du Renard – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 194 des documents graphiques du règlement).~~

Suite au rapport de la commission d'enquête, la recommandation « Concernant la SEP 95 à Saint-Simon, confirmer son emplacement après vérification du cadastre et d'une éventuelle construction (A35) » est prise en compte. L'unité foncière étant effectivement construite, le projet de création de la SEP n°95 est donc supprimé.

Toulouse

Zonage

Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Suite à la loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (dite loi ALUR) du 24 Mars 2014 qui supprime l'outil « Coefficient d'Occupation des Sols » (COS), sont retirés du PLU les COS fixés aux Documents Graphiques du Règlement (pièce 4B2).

Périmètres de constructibilité limitée (article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme)

Suite à l'enquête publique, et en accord avec la Commission d'Enquête, les périmètres de gel arrivés à échéance du 27 juin 2016 sont supprimés du document graphique du règlement :

- Brouardel-Béarnais (secteur 1),
- Barrière de Paris (secteur 3),
- Rostand-Albi (secteur 3),
- Hers Malepère Marcaissonne (secteur 5).

4. Les annexes du PLU

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Plan de Prévention des Risques Technologiques

Par arrêté préfectoral en date du 03 Avril 2014 a été approuvé le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) autour de l'établissement HERAKLES groupe SAFRAN, rendant caduc le périmètre SEVESO existant. L'annexion de ce dernier au PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, ayant été prononcée par arrêté préfectoral le 26 Janvier 2015, les pièces annexes suivantes ont été ajoutées dans le cadre de la mise à jour du 04 Décembre 2015 :

- « 5A1 – Liste des SUP »,
- « 5A2 – Plan des SUP au 1/15000^e »,
- « 5A4 – Plans de Préventions des Risques Technologiques (PPRT) ».

Dans le cadre de la présente procédure, la pièce réglementaire « 4B1 – Plan de zonage au 1/15000^e », où figurent les Plans de Prévention des Risques Naturels et Technologiques, est mise à jour afin de supprimer l'ancien périmètre SEVESO et ajouter le périmètre du nouveau PPRT.

Installations Classées pour l'Environnement

Suite à l'arrêté préfectoral du 16 octobre 2015 portant institution de servitudes d'utilité publique relatives à la société BASF Performance Products France, chemin de la Loge, et conformément à l'arrêté de mise à jour du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 15 Mars 2016, cette nouvelle annexe est retraduite dans les pièces suivantes :

- « 5A1 – Liste des SUP »,
- « 5A2 – Plan des SUP au 1/15000^e ».

Monuments historiques et sites classés

Hôtel d'Andrieu de Montcavel

Suite à l'arrêté préfectoral du 14 octobre 2015 portant inscription au titre des monuments historiques de l'Hôtel d'Andrieu de Montcavel, dit aussi Hôtel de Castellane ou Hôtel de Campaigno ou Hôtel de Saint-Jory, et conformément à l'arrêté de mise à jour du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 15 Mars 2016, cette nouvelle annexe est retraduite dans les pièces suivantes :

- « 5A6a – Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits - Liste »,
- « 5A6b – Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits - Plan ».

Plan d'eau et berges de la Garonne

Les services de l'Etat, par saisine officielle en date du 19 septembre 2016, on alerté la collectivité concernant des discordances relatives à la délimitation du périmètre du site classé dénommé « Plan d'eau et berges de la Garonne » existant à la pièce « 5A6b – Secteur sauvegardé – Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits - Plan ». Cette erreur matérielle est rectifiée.

Annexes sanitaires

Réseau d'assainissement – Eaux usées et eaux pluviales

La pièce « 5B1a – Notice 'Eaux usées et Eaux pluviales' » comporte une notice technique et un règlement d'assainissement pluvial qui nécessitent d'être complétés, notamment sur la thématique des eaux usées.

Il est donc procédé à la mise à jour de cette pièce en intégrant un règlement plus détaillé sur l'assainissement des eaux usées.

Graphiques d'information

Droit de Préemption Urbain (DPU)

Suite à la réduction de la zone UI11 au profit de la zone NL1 sur la prairie située face au COSEC de Rangueil (cf. chapitre « Dispositions réglementaires des Documents Graphiques du Règlement - Secteur 5 »), la cartographie des périmètres soumis au droit de préemption urbain est mise à jour.

Sursis à statuer

Suite aux délibérations du Conseil de la Métropole des 17 décembre 2015, 18 février 2016, portant respectivement instauration de nouveaux périmètres de sursis à statuer sur les secteurs de Paléficat, Saint-Martin du Touch, conformément à l'arrêté de mise à jour du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 15 Mars 2016, ces nouvelles annexes sont retraduites dans la pièce « 5C – Graphiques d'information ».

Sont également annexés et retraduits dans cette pièce les nouveaux périmètres de sursis à statuer instaurés sur les secteurs de Lardenne et Empalot-Niel, ainsi que la modification du périmètre existant sur les Izards – Trois Cocus / La Vache, suite aux délibérations du Conseil de la Métropole des 14 avril 2016 et 30 juin 2016.

Après enquête publique, la pièce « 5C – Graphiques d'information » est complétée afin d'intégrer de nouvelles créations et modifications de périmètres de sursis à statuer.

Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

Par délibérations du Conseil Municipal de la Ville de Toulouse en date des 18 Mars 2016 et 30 juin 2016, les ZAC de Compans-Caffarelli, la Vache, Montblanc et Fondéyre-Sud sont supprimées. Il est donc procédé à la mise à jour de la pièce « 5C – Graphiques d'information ».

Après enquête publique, la pièce « 5C – Graphiques d'information » est complétée afin d'intégrer de nouvelles suppressions de ZAC.

Convention de Projet Urbain Partenarial (PUP)

Après enquête publique, il est inséré à la pièce « 5C – Graphiques d'information » un nouvel onglet intitulé « Projet Urbain Partenarial » afin d'annexer les périmètres de convention de PUP instaurés sur les secteurs de Compans-Caffarelli et de Purpan par délibérations respectives du Conseil de la Métropole des 14 avril 2016 et 30 juin 2016.

Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE)

Après enquête publique, la pièce « 5C – Graphiques d'information » est complétée afin de retirer le périmètre du PAE de Pouvoirville II supprimé par délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2016.

Autres annexes

Lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues

Afin d'harmoniser la réglementation applicable à un territoire couvert par un PLU, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé du 27 Mars 2014, dite « loi ALUR », a supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles d'urbanisme spécifiques issues des documents du lotissement après le délai de 10 ans à compter de la délivrance du permis d'aménager dès lors, qu'à cette date, le lotissement est situé dans le périmètre d'un Plan Local d'Urbanisme ou un document en tenant lieu.

Pour les lotissements anciens pour lesquels les colotis avaient exercé ce droit au maintien avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, les règles d'urbanisme propres au lotissement ne sont plus applicables depuis le 27 Mars 2014, date d'entrée en vigueur de la loi.

En conformité avec la loi ALUR, la pièce « 5E1 – Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues » est supprimée.

Taxe d'Aménagement Majorée

Suite à la délibération du Conseil de la Métropole du 10 novembre 2015 portant modification du périmètre de Taxe d'Aménagement Majorée situé secteur Saint-Simon/Lafourguette, et conformément à l'arrêté de mise à jour du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse en date du 15 Mars 2016, cette nouvelle annexe est retraduite dans la pièce « 5E4 – Secteurs d'application de la taxe d'aménagement et de la taxe d'aménagement majorée ».

5. Les erreurs matérielles

Secteur 4

ER/SEP

Les Emplacements Réservés

ER 314 – Voirie routière – Pénétrante du raisin – Au bénéfice de Toulouse Métropole (p. 65 des documents graphiques du règlement)

Il est proposé de rectifier l'erreur d'appréciation liée à la représentation graphique de l'Emplacement Réservé n°314 afin que l'épaisseur du trait délimitant son emprise ne tangente plus les emprises ferroviaires du site de Raynal. La pièce 4B2 est donc modifiée.

Secteur 5

Les EBP

EBP – 38 rue de Fondeville (p.223 des documents graphiques du règlement)

La fiche prescriptive de l'EBP relatif à l'Eglise Sainte Madeleine située 38 rue de Fondeville est concernée par une modification au niveau de son numéro de référence IA.

Il s'agit d'une erreur matérielle car, auparavant, la fiche était référencée IA31124729, alors que la bonne référence est IA31124158. Le numéro de référence IA est donc corrigé sur la fiche prescriptive (pièce 4D).

Secteur 6

Les EBP

EBP – 1 rue Claude-Marie Perroud, route de Saint-Simon – IA31104726 – Modification – Pigeonnier du château de la Mounède (p.154 des documents graphiques du règlement)

La composition d'ensemble du château ainsi que le pigeonnier ont été classés en EBP sous une précédente procédure afin de préserver et valoriser leurs qualités architecturales, historiques, patrimoniales et culturelles.

Toutefois, le classement du pigeonnier n'apparaît pas dans les documents graphiques du règlement: il s'agit d'une erreur matérielle. Le pigeonnier est donc réintégré dans les documents graphiques du règlement et la fiche descriptive est remise à jour.

Toulouse

Zonage

Hauteur sur voie (pièce 4B2)

Dans la pièce « 4B2 – Cahier au 1/2 500^e », le motif correspondant à la légende « *Hauteur sur voie : non application de l'article 10 des dispositions spécifiques du règlement* » est en pointillés bistre. Or, dans les planches d'illustration, le motif apparaît en pointillés violets.

Il s'agit d'une erreur matérielle : elle est donc corrigée en rétablissant l'ensemble des pointillés en bistre à la pièce 4B2 – Cahier au 1/2 500^e - du PLU.

EBC/EVP

L'ensemble des EVP de la commune de Toulouse est répertorié dans la pièce 4E – Liste des Espaces Verts Protégés.

A ce jour, leur classement se fait par ordre croissant de numéro de planche du Règlement Graphique, et leur localisation géographique est établie selon l'adresse postale.

Des erreurs matérielles se sont introduites dans cette liste: adresse, surface... Elles sont donc corrigées.

Les EBP

- Les Eléments Bâti Protégés peuvent faire l'objet de fiches descriptives (intérêt et prescriptions de chaque protection) situées dans la pièce 4D – Liste des Eléments Bâti Protégés – du PLU. Ces fiches ont été mises en place à partir de la procédure de Modification du PLU de Toulouse approuvée le 19 décembre 2011, mais certaines n'ont pas été correctement intégrées.
Il s'agit d'une erreur matérielle car tous les EBP créés à partir de la Modification approuvée le 19 décembre 2011 font l'objet d'une fiche descriptive.
Ces fiches descriptives sont donc réintroduites dans la pièce 4D du PLU.
- L'ensemble des EBP est répertorié dans la liste des EBP, pouvant faire référence à une fiche.
Des erreurs matérielles se sont introduites dans la liste et/ou les fiches descriptives de la pièce 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés - du PLU: adresse, numéro de référence, page des documents graphiques du règlement... Elles sont donc corrigées.
- Après enquête publique, dans la fiche IA31133344 concernant le n° 215bis avenue de Fronton (et suivants), a été constatée une erreur matérielle. En effet, cette dernière comporte une page d'illustrations supplémentaire qui a donc été supprimée.