

PLUi-H

PLAN LOCAL
D'URBANISME
INTERCOMMUNAL
TENANT LIEU DE PROGRAMME LOCAL
DE L'HABITAT 2019

Aigrefeuille
Aucamville
Aussonne
Balma
Beaupuy
Beauzelle
Blagnac
Brax
Bruguières
Castelginest
Colomiers
Cornebarieu
Cugnaux
Drémil-Lafage
Fenouillet
Flourens
Fonbeauzard
Gagnac-sur-Garonne
Gratentour
Lanaguet
Lespignan
L'Union
Mondonville
Mondouzi
Mons
Montrabé
Pibrac
Pin-Balma
Quint-Fonsegrives
Saint-Alban
Saint-Jean
Saint-Jory
Saint-Orens-de-Gameville
Seilh
Toulouse
Tournefeuille
Villeneuve-Tolosane

Requalification urbaine du site Guillaumet (ex CEAT)

Mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole
approuvée par délibération du Conseil de la Métropole du 27/06/2019

0 - Documents relatifs à la procédure

Délibération n°DEL-17-0335

Opération d'aménagement du site Guillaumet (commune de Toulouse) : lancement d'une procédure de Déclaration de Projet (DP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse

L'an deux mille dix-sept le jeudi treize avril à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Caravelle - Centre de Congrès Pierre BAUDIS - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	92
Procurations :	40
Date de convocation :	07 avril 2017

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE, Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Castelginest	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOUAT, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Flourens	Mme Corinne VIGNON ESTEBAN
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lepinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO, M. Bruno COSTES
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES, Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Seilh	M. Guy LOZANO
Toulouse	M. Christophe ALVES, M. Olivier ARSAC, Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES, Mme Catherine BLANC, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Maxime BOYER, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Martine CROQUETTE, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE,

	Mme Ghislaine DELMOND, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, M. Emilion ESNAULT, Mme Marie-Jeanne FOUQUE, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Jean-Luc LAGLEIZE, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNENPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, Mme Danielle BUYS, M. Daniel FOURMY, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Michel ROUGE
Mme Lysiane MAUREL	Patrice RODRIGUES
Mme Sophie LAMANT	Vincent TERRAIL-NOVES
M. Laurent MERIC	Aline FOLTRAN
M. Bernard KELLER	Joseph CARLES
M. Bernard LOUMAGNE	Robert MEDINA
M. Philippe PLANTADE	Bruno COSTES
M. Grégoire CARNEIRO	Béatrice URSULE
M. Michel ALVINERIE	Elisabeth MAALEM
M. Patrick JIMENA	Antoine MAURICE
M. Damien LABORDE	Pascale LABORDE
Mme Dominique BOISSON	Daniel DEL COL
M. Philippe GUERIN	Roseline ARMENGAUD
M. Michel SIMON	Guy LOZANO
M. Marc PERE	François LEPINEUX
M. Edmond DESCLAUX	Monique COMBES
M. Jacques SEBI	Patrick DELPECH
M. Jacques DIFFIS	Raymond-Roger STRAMARE
M. Bernard SOLERA	Pierre TRAUTMANN
Mme Laurence ARRIBAGE	Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES
M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE	Martine CROQUETTE
M. Franck BIASOTTO	Annette LAIGNEAU
Mme Michèle BLEUSE	Régis GODEC
Mme Charlotte BOUDARD PIERRON	Emilion ESNAULT
M. Frédéric BRASILES	Marie-Pierre CHAUMETTE
M. Joël CARREIRAS	Isabelle HARDY
Mme Hélène COSTES-DANDURAND	Jean-Michel LATTES
M. Romain CUJIVES	François BRIANCON
M. Jean-Claude DARDELET	Jean-Louis REULAND
Mme Vincentella DE COMARMOND	Gisèle VERNIOL
Mme Marie DEQUE	Francis GRASS
Mme Julie ESCUDIER	Martine SUSSET
M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT	Catherine BLANC
M. Pierre LACAZE	Monique DURRIEU
Mme Florie LACROIX	Dorothée NAON
M. Laurent LESGOURGUES	Romuald PAGNUCCO
Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD	Marie-Jeanne FOUQUE
Mme Brigitte MICOULEAU	Evelyne NGBANDA OTTO
M. Daniel ROUGE	Nicole MIQUEL-BELAUD
M. Patrick BEISSEL	Nadine MAURIN

Conseillers excusés

Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
L'Union	Mme Nathalie SIMON-LABRIC

Délibération n° DEL-17-0335

Opération d'aménagement du site Guillaumet (commune de Toulouse) : lancement d'une procédure de Déclaration de Projet (DP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse

Exposé

Toulouse Métropole a manifesté auprès de l'État son intérêt pour l'acquisition de l'emprise du site Guillaumet sans le bâtiment Lemareshquier. De par sa localisation et sa superficie (13,25 ha), cet ancien site militaire fermé représente un potentiel très important et donc un enjeu de développement pour la Ville de Toulouse et la Métropole.

Par décision du Conseil de la Métropole du 18 février 2016, le lancement de la procédure de désignation d'un aménageur a été approuvé en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement.

Afin de faire bénéficier à Toulouse Métropole de la décote prévue par la loi Duflot, une programmation précise a été définie avec 99 000 m² de surface plancher répartis comme suit :

- programmes résidentiels : 78 000 m² de surface de plancher de logements diversifiés : 55 % en accession (dont 10 % d'accession à coût maîtrisé PSLA) et 45 % en locatif (dont 30 % de locatif social PLUS/PLAI et 15 % de locatif intermédiaire PLS),
- programmes tertiaires, services et équipements : 21 000 m² de surface de plancher répartis ainsi :
 - 6 500 m² de programmes tertiaires,
 - 2 500 m² de surfaces commerciales de distribution,
 - 2 000 m² de surfaces d'activités de service,
 - 4 180 m² de surface d'équipements publics et privés,
 - 5 820 m² d'équipements sportifs couverts,
- programmes d'équipements sportifs extérieurs : 17 200 m² (équipements existants à conserver in situ ou à restituer sur le site).

En parallèle, l'État (Ministère de la Défense) va lancer un appel d'offre sur l'emprise du site Guillaumet avec le bâtiment Lemareshquier (3,35 ha) en vue de sa reconversion (suite à sa désaffectation depuis septembre 2015). Ce projet de reconversion du bâtiment Lemareshquier se situe dans une enclave de l'emprise de la future opération d'aménagement Guillaumet. Ces deux projets sont par conséquent contigus.

Au regard de la programmation attendue sur l'ensemble du site Guillaumet, il s'avère que les règles actuelles du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ne permettent pas sa réalisation. En effet, concernant le volet réglementaire, le périmètre du projet est caractérisé ainsi au PLU en vigueur :

Site Guillaumet :

Zone UIC1 : la zone UIC1 permet uniquement l'implantation de bâtiments à destination de Services Publics ou d'Intérêts Collectifs.

Les contraintes réglementaires et la volonté de faire aboutir la réalisation du projet d'aménagement Guillaumet et la reconversion de l'emprise Lemaesquier sur le site Guillaumet, préalablement à l'approbation du PLUi-H, impliquent de lancer les études et procédures d'autorisations nécessaires pour permettre à Toulouse Métropole de concrétiser ce projet.

En conséquent, il est envisagé de modifier le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, notamment pour :

- inscrire une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur un périmètre de projet d'environ 16,6 ha (site Guillaumet) pour répondre aux contraintes de la programmation définie par la décote Duflo et à la nécessité d'assurer un projet urbain y répondant et cohérent à l'échelle du site,
- faire évoluer le zonage et le règlement écrit du périmètre vers des dispositions permettant les constructions liées aux usages futurs (habitations, tertiaires, commerces...).

Dans ce cadre, il convient donc de lancer une procédure de déclaration de projet qui, après enquête publique, mettra en compatibilité le PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, avec le projet décrit ci-avant.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-54 et suivants,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse, approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 27 juin 2013, modifié par délibération du Conseil de la Métropole en date du 10 novembre 2016 ; mis à jour par arrêtés du 4 novembre 2013, 26 janvier 2015, 4 décembre 2015, et 15 mars 2016 ; mis en compatibilité par délibération du Conseil de la Métropole pour le projet Toulouse Montaudran Aérospatiale (TMA) en date du 15 octobre 2015, pour le Grand Projet ferroviaire du Sud-Ouest (GPSO) en date du 4 janvier 2016 et pour le projet Empalot en date du 29 juillet 2016,

Vu la délibération du 18 février 2016 du Conseil de la Métropole, visant à réaliser une opération d'aménagement sur le site Guillaumet,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 9 mars 2017,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article unique

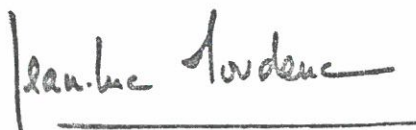
D'approuver le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse avec l'opération d'aménagement urbain sur l'emprise objet de la cession envisagée par l'Etat à Toulouse Métropole, et l'emprise Lemaesquier, qui est contigüe ; ainsi que les études qui lui sont liées.

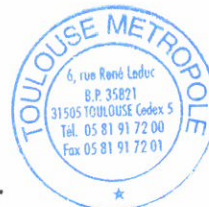
Résultat du vote :

Pour	132
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0

Publiée par affichage le **24 AVR. 2017**
Reçue à la Préfecture le **24 AVR. 2017**

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,

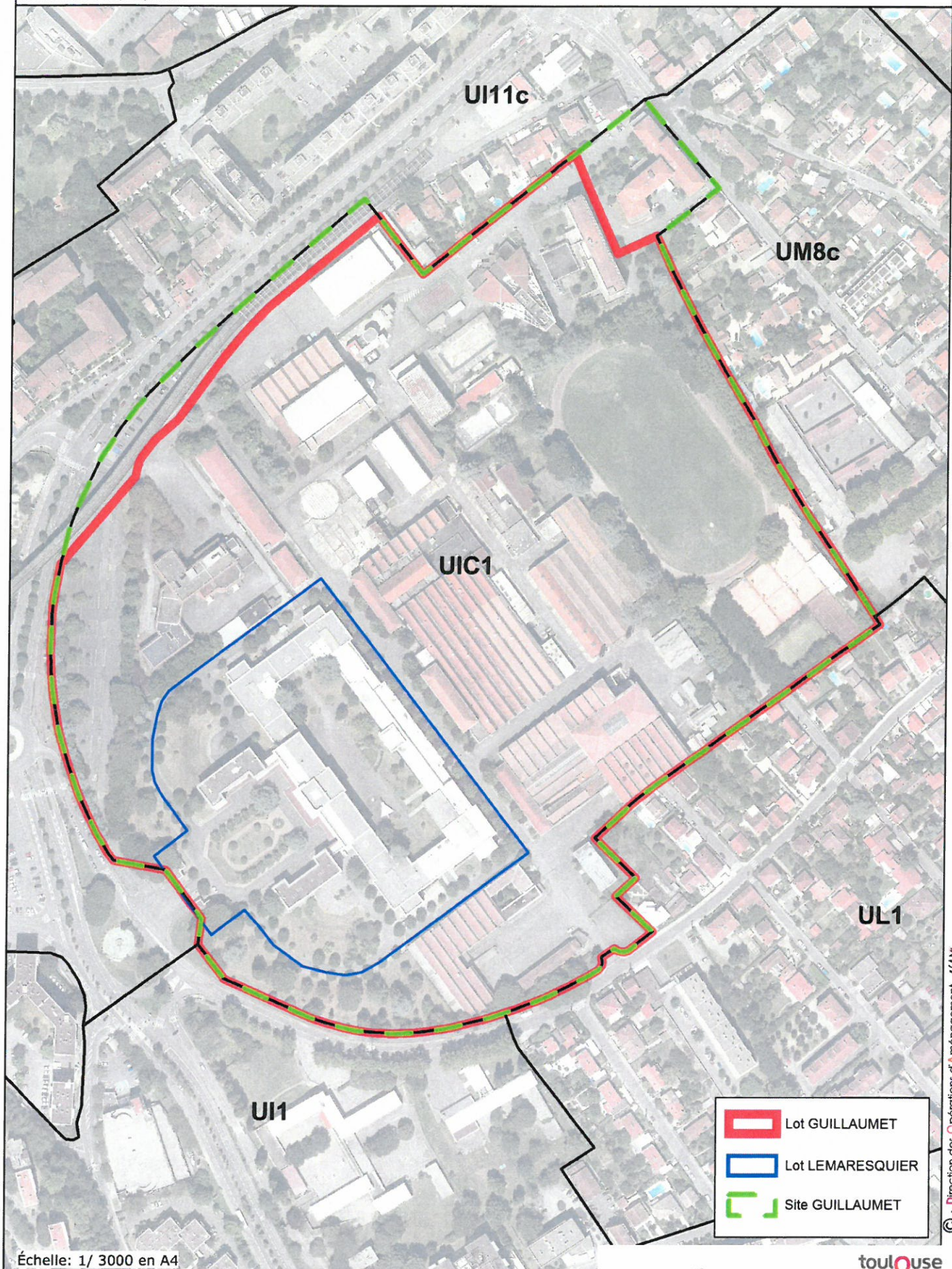




Jean-Luc MOUDENC

Site GUILLAUMET - Commune de TOULOUSE

Réalisé le : 01/03/2017



Échelle: 1/ 3000 en A4

© TOULOUSE-METROPOLE Reproduction interdite

MAIRIE DE  TOULOUSE
www.toul-metropole.fr

toulouse
métropole

Source : TM - DSI

2016-204-CO

© Direction des Opérations d'Aménagement - 44/45



Direction de l'Urbanisme

ARRETE
PORTANT OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
PROCEDURE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE COMMUNE ET A LA
DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE
TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE TOULOUSE, ET DU PLUi-H POUR LA
REQUALIFICATION URBAINE DU SITE GUILLAUMET (ex-CEAT)

Vu les articles L. 300-6, L. 153-54 à L. 153-59 ainsi que R. 153-15 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.122-1 à L.122-14 et R. 122-1 et suivants relatifs à la procédure d'évaluation environnementale et L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-33 relatifs à l'organisation des enquêtes publiques ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine révisé en date du 27 avril 2017 ;

Vu le Projet Mobilités 2020-2025-2030 valant révision du Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la grande agglomération toulousaine approuvé au Comité Syndical du 7 février 2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 27 juin 2013, modifié par délibération du Conseil de la Métropole en date du 10 novembre 2016 et modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil de la Métropole du 12 avril 2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) arrêté par délibération du Conseil de la Métropole du 3 octobre 2017 ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole en date du 13 avril 2017 lançant la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ;

Vu les courriers par lesquels les personnes publiques associées ont été invitées à la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le jeudi 13 décembre 2018 et dont le procès-verbal sera annexé au dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la saisie de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale d'Occitanie et la transmission du dossier comprenant l'étude d'impact en date du 08 novembre 2018 pour avis qui sera annexé au dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la saisie de la Ville de Toulouse et la transmission du dossier comprenant l'étude d'impact en date du 14 novembre 2018 pour avis qui sera annexé au dossier soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision en date du 13 décembre 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, désignant en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire l'enquête publique relative à la procédure d'évaluation environnementale commune et de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, et du PLUi-H, **Monsieur Joseph FINOTTO** ;

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

Après avoir consulté le Commissaire Enquêteur, afin de déterminer les dates de réception du public ;

Monsieur le Président arrête

Article 1 : Description de l'opération soumise à l'enquête publique

La présente procédure a pour objet de permettre la requalification urbaine du site de l'ancien CEAT de Jolimont et la réalisation d'un écoquartier profitant à des opérations de logement social dans le cadre de la loi « Duflot » du 18 janvier 2013.

Compte tenu de l'importance de ce projet pour la collectivité, Toulouse Métropole a décidé d'en faire valoir l'intérêt général par une déclaration de projet, conformément à l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme pour les motifs suivants :

- Requalifier le vaste secteur de l'ancien site du CEAT situé sur un axe majeur d'entrée de ville ;
- Répondre à une forte demande en logements, en s'inscrivant notamment dans le dispositif de la loi Duflot et en prévoyant dans le projet 45 % de logements locatifs sociaux et 10 % d'accession sociale ;
- Réaliser un écoquartier, exemplaire sur le plan de la qualité environnementale et de la qualité de vie de ses habitants et de ses riverains.

Le présent projet soumis à enquête publique a été retenu car il s'inscrit dans les objectifs de développement de la commune et de sa compatibilité avec les documents stratégiques supra communaux.

Article 2 : Objet de l'enquête

La présente enquête publique comporte trois objets :

- l'évaluation environnementale du projet ;
- l'intérêt général du projet de création d'un nouveau quartier sur le site de l'ex-CEAT ;
- la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, et du PLUi-H avec ce projet.

Article 3 : Autorité responsable du projet

Il s'agit de Toulouse Métropole, établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU et de documents d'urbanisme en tenant lieu, dont le siège se situe **6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi, de 8h00 à 18h00.**

Article 4 : Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique est constitué, notamment, des pièces suivantes :

- les éléments relatifs à l'évaluation environnementale :
 - l'étude d'impact, comprenant le rapport sur les incidences environnementales, et ses annexes ;
 - un résumé non technique de l'étude d'impact et des incidences environnementales,
 - l'avis de l'autorité environnementale et de la commune accueillant le projet (ou à défaut, l'information de l'absence d'observations dans le délai de consultation),
- les éléments relatifs à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H de Toulouse Métropole :
 - la notice de déclaration de projet valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme et ses annexes,
 - le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint à laquelle ont été invitée les personnes publiques associées,
- les pièces administratives liées à la procédure d'évaluation environnementale commune et de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H :
 - Délibérations tirant le bilan de la concertation du projet Guillaumet
 - Note relative au projet de requalification urbaine du site Guillaumet et à l'enquête publique,
 - Désignation du commissaire-enquêteur,
 - Arrêté d'ouverture de l'enquête publique,
 - Avis d'enquête publique et parutions presse.

Ce dossier pourra, à la demande du commissaire-enquêteur, être complété par tous documents utiles à la bonne information du public.

Article 5 : Informations environnementales

L'évaluation environnementale du présent projet de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, et du PLUi-H, ainsi que l'avis donné par l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement sont consultables :

- Pour Toulouse Métropole : au siège de la Métropole au **6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi, de 8h00 à 18h00.**
- Pour la Ville de Toulouse : à la **Maison de la Citoyenneté Est au 8 bis, avenue du Parc 31500 Toulouse (Métro ligne A - station Roseraie) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.**
- Sur les sites Internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr) et de la ville de Toulouse (www.toulouse.fr)

Article 6 : Durée de l'enquête

L'enquête publique se déroulera pendant une durée de 32 jours consécutifs, du **vendredi 8 février 2019 à 9h au lundi 11 mars 2019 inclus. L'enquête publique prendra fin le lundi 11 mars 2019 à 18h.**

Par décision motivée, le commissaire enquêteur peut, après notification de sa décision à Toulouse Métropole au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête prévue initialement, prolonger celle-ci pour une durée maximale de trente jours, dans les conditions fixées à l'article R123-6 du code de l'environnement.

Enfin, l'enquête pourra être suspendue ou complétée dans les conditions définies par les articles L123-14, R123-22 et R123-23 du code de l'environnement.

Article 7 : Désignation du Commissaire Enquêteur

Afin de conduire l'enquête publique mentionnée ci-dessus le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le 13 décembre 2018, Monsieur Joseph FINOTTO en qualité de Commissaire Enquêteur titulaire.

Article 8 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et ouverture des registres d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, par Monsieur le Commissaire Enquêteur, seront mis à la disposition du public comme suit :

- Pour Toulouse Métropole : **au siège de la Métropole au 6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 (Métro ligne A - station Marengo), du lundi au vendredi, de 8h00 à 18h00.**
- Pour la Ville de Toulouse : **à la Maison de la Citoyenneté Est au 8 bis, avenue du Parc 31500 Toulouse (Métro ligne A - station Roseraie) aux jours et heures habituels d'ouverture au public.**

Dès publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de Toulouse Métropole.

Des informations peuvent être demandées auprès de Toulouse Métropole, auprès de la **Direction de l'Urbanisme – Service Planification Urbaine au 6, Rue René Leduc, BP 35821 - 31505 Toulouse Cedex 5, au numéro suivant : 05 81 91 77 44.**

Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre numérique seront également accessibles 7j/7j et 24h/24h pendant toute la durée de l'enquête telle que précisée à l'article 6 sur le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr) et de la commune de Toulouse (www.toulouse.fr)

Un accès gratuit au dossier est garanti sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole (cf adresse ci-dessus) du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00 et à la Maison de la Citoyenneté Est aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Article 9 : Lieux, jours et heures où le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public

Le Commissaire Enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations lors des permanences aux jours, heures et lieux suivants :

- **vendredi 8 février de 9h00 à 12h00 au siège de Toulouse Métropole ;**
- **samedi 16 février de 9h00 à 12h00 à la Maison de la Citoyenneté Est ;**
- **lundi 25 février de 14h00 à 17h00 à la Maison de la Citoyenneté Est ;**
- **mercredi 6 mars de 14h00 à 17h00 au siège de Toulouse Métropole ;**
- **lundi 11 mars de 14h00 à 17h00 à la Maison de la Citoyenneté Est.**

Article 10 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations

Les observations du public pourront être consignées sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, mis à sa disposition aux lieux et heures fixés à l'article 8 précédent.

Le public aura en outre la possibilité de communiquer ses observations sur le registre numérique disponible sur le site Internet de Toulouse Métropole : www.toulouse-metropole.fr, rubrique **Projet > Guillaumet – CEAT.**

Les observations peuvent également être adressées :

- par voie postale à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, au siège de l'enquête à Toulouse Métropole au 6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5
- par courrier électronique à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : projet.guillaumet@toulouse-metropole.fr

Les courriers et courriels sont annexés dans les meilleurs délais possibles au registre d'enquête déposé à Toulouse Métropole, siège de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les observations du public sont consultables et communicables, aux frais de la personne qui en fait la demande.

L'ensemble des modalités de communication des observations du public exposé ci-dessus prend fin à la clôture de l'enquête publique, aux heures de fermeture telles que mentionnées à l'article 6 du présent arrêté.

Article 11 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département.

Cet avis sera affiché notamment au siège de Toulouse Métropole et à la Maison de la Citoyenneté Est, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. Dans ces mêmes conditions, cet avis sera également affiché sur les lieux du site concerné par le projet et visible des voies publiques, en conformité avec les caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012, mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement.

L'avis au public sera également consultable sur le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr) et de la commune de Toulouse (www.toulouse.fr).

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête publique, avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 12 : Clôture des registres d'enquête

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 6, les registres déposés à la Maison de la Citoyenneté Est et à Toulouse Métropole seront clos et signés par Monsieur le Commissaire Enquêteur.

L'envoi des courriers adressés par voie postale et courrier numérique à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, ainsi que la réception des observations du public dans le registre numérique prennent fin selon les mêmes modalités que ci-dessus.

Article 13 : Élaboration et remise du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur

Dans les huit jours de la réception des registres et des documents annexés, Monsieur le Commissaire Enquêteur rencontrera le responsable du projet pour lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, ce dernier disposant d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves et/ou recommandations ou défavorables au projet.

A défaut d'une demande motivée de report de délai adressée à Monsieur le Président de Toulouse Métropole par Monsieur le Commissaire Enquêteur, ce dernier dispose d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, pour transmettre à Monsieur le Président de Toulouse Métropole le rapport et les conclusions motivées, ainsi que l'exemplaire du dossier d'enquête déposé à la Toulouse Métropole, siège de l'enquête, accompagné des pièces annexées et des registres.

Il adressera simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à Monsieur le Président du Tribunal Administratif.

Article 14 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur

Dès leur réception, Monsieur le Président de Toulouse Métropole adresse une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur à Monsieur le Maire de Toulouse et à Monsieur le Préfet, pour y être tenue à disposition du public sans délai pendant 1 an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera également mise à disposition du public pendant 1 an au siège de Toulouse Métropole situé 6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Direction de l'Urbanisme, Service Planification Urbaine, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Le rapport et les conclusions seront en outre publiés sur le site internet de Toulouse Métropole (www.toulouse-metropole.fr) et de la commune de Toulouse (www.toulouse.fr).

Article 15 : Décision adoptée à l'issue de l'enquête

Le Conseil de la Métropole adoptera la déclaration de projet qui emportera mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ou du PLUi-H, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis joints au dossier et du résultat de l'enquête publique.

Article 16 : Exécution du présent arrêté

Monsieur le Commissaire Enquêteur et Monsieur le Président de Toulouse Métropole sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de Toulouse Métropole.

Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage au siège de Toulouse Métropole– 6, rue René Leduc, BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5 – et à la Mairie de Toulouse 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et Monsieur le Maire de Toulouse.

Fait à Toulouse, le 17 JAN. 2019

La Vice Présidente


Annette LAIGNEAU

Le Président de Toulouse Métropole

Atteste exécutoire le présent acte

- Reçu à la Préfecture le : 18 JAN. 2019

- Publié par affichage :

- au siège de Toulouse Métropole, le 18 JAN. 2019

- en mairie, le :

- Notifié dans la Presse : 18 JAN. 2019

Paru le 21/01/2019 dans la Gazette du Midi et le 24/01/2019 dans la Voix du Midi
et le 11/02/2019 et le 14/02/2019

Certifié exécutoire le : 24 JAN. 2019

La Vice Présidente



Annette LAIGNEAU



Avis de la commune de Toulouse sur la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole relative au projet de requalification urbaine du site Guillaumet (ex-CEAT)

Urbanisme
19-0220

Mesdames, Messieurs,

Par délibération du 13 avril 2017, le conseil de la Métropole a lancé une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme avec l'opération de requalification urbaine du site Guillaumet (ex-CEAT) au titre des articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La déclaration de projet a pour but d'établir l'intérêt général du projet de requalification urbaine du site Guillaumet. En effet, la localisation du site et sa superficie (13,25 ha), la programmation attendue et les effets positifs du projet sur l'environnement justifient son caractère stratégique pour le développement de la Mairie de Toulouse et la Métropole. Une mise en compatibilité du document d'urbanisme est nécessaire pour assurer sa mise en œuvre, et notamment pour que soient prises en compte dans le PLUi-H, la réduction d'espaces boisés classés (EBC), la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'introduction de protections du patrimoine bâti et végétal et la modification des dispositions réglementaires.

La présente délibération vise à émettre un avis sur l'intérêt général de l'opération de requalification urbaine du site Guillaumet valant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole.

I – LE DOSSIER PRÉSENTÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE AVAIT POUR OBJET :

1) de justifier de l'intérêt général du projet de requalification urbaine du site Guillaumet

Compte tenu de l'importance de ce projet pour la collectivité, Toulouse Métropole a décidé d'en faire valoir l'intérêt général par une déclaration de projet pour les motifs suivants :

- Le projet de l'écoquartier Guillaumet donne l'opportunité, d'une part, de réhabiliter une entrée majeure de Toulouse marquée par les aménagements routiers qui ont accompagné la création du métro et, d'autre part, de restaurer un bel ensemble paysager en remettant en continuité le nouveau quartier avec les quartiers Jolimont, Rosaïe et Soupetard ;
- Le projet Guillaumet s'inscrit dans les objectifs de renouvellement urbain, puisqu'il s'agit ici de rebâtir la ville sur elle-même en profitant d'un foncier qui n'est plus utilisé et en développant une offre d'environ 1200 logements, en particulier sociaux (30% de logements locatifs sociaux intégrant 30 % de PLAI et 70% de PLUS ; 15% de logements PLS ; 10% de logements PSLA et à prix maîtrisé). Le programme du nouveau quartier, s'il prévoit la création de près de 80% de logements,

viendra également compléter l'offre existante de commerces et de services au profit des trois quartiers. Le site conservera en outre sa vocation sportive, puisque tous les équipements sportifs supprimés pour permettre la mise en œuvre de l'opération seront reconstitués ;

- Le projet d'aménagement Guillaumet a vocation à créer une nouvelle centralité pour l'ensemble des quartiers du secteur. Différents lieux fédérateurs seront ainsi créés et favoriseront le lien social, et en cela révéleront également l'intérêt général du projet d'aménagement Guillaumet. Cette ambition se traduit au niveau du jardin central avec la création d'un tiers-lieu dédié à l'éco-responsabilité, lieu de vie associatif pour animer le quartier. La future « place de l'Ombrière » sera également un espace de rencontre à part entière. Elle accueillera une véritable centralité de services et de commerces, tout près de la Soufflerie qui abritera un espace événementiel à portée métropolitaine ;
- La requalification urbaine en écoquartier de l'ancien CEAT aura des incidences positives en faveur de la biodiversité. En effet, les espaces verts occuperont plus de 40 % de la surface du site alors qu'aujourd'hui le site est très majoritairement imperméabilisé. La création d'habitats nouveaux sera favorisée par les corridors écologiques constitués par la végétation accompagnant les venelles. Enfin, des habitats plus spécifiques implantés en compensation de ceux initialement présents joueront le rôle de refuge pour les espèces ciblées.

Le projet Guillaumet permet de répondre aux enjeux socio-économiques et environnementaux qui se posent aujourd'hui à la métropole toulousaine et garantit ainsi l'intérêt général de l'opération pour la collectivité.

2) de mettre en compatibilité le PLUi-H de Toulouse Métropole pour permettre la mise en œuvre du projet de requalification urbaine du site Guillaumet (ex-CEAT)

Pour rappel, le dossier d'enquête publique a porté aussi bien sur la mise en compatibilité des dispositions du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, en vigueur au moment de l'enquête publique, que sur la mise en compatibilité du projet de PLUi-H de Toulouse Métropole en cours d'élaboration. Par délibération du 11 avril 2019, le Conseil de la Métropole a approuvé le PLUi-H de Toulouse Métropole. La mise en compatibilité porte donc uniquement sur le PLUi-H, désormais seul document d'urbanisme opposable pour la Métropole.

Conformément à son occupation actuelle, le site du projet est classé en zone urbaine à vocation d'accueil des Équipements d'Intérêt Collectif ou de Services Public (EICSP). Les dispositions réglementaires de cette zone, à commencer par la destination des constructions qui y sont admises, n'autorisent pas le renouvellement du site conformément au programme de l'opération. D'autres règles nécessitent également d'être révisées ou complétées.

La mise en compatibilité du dossier de PLUi-H porte ainsi sur les documents suivants :

A) Rapport de présentation - Évaluation environnementale du projet

Le rapport de présentation, notamment le livret 1D « Justifications du projet », est complété par une notice d'explication.

En application des articles L.122-13 et L. 122-14 du Code de l'Environnement, une procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation environnementale du PLUi-H et du projet d'aménagement a été mise en œuvre afin d'analyser les impacts de l'opération sur l'environnement et de les prendre en compte dans l'élaboration du projet et dans le document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale du PLUi-H (Livret 1G) est donc complétée par les éléments relatifs à l'opération de requalification urbaine du site Guillaumet.

B) Documents graphiques du règlement (DGR)

Le zonage actuel du secteur concerné par la zone à vocation d'équipement (UC1) sera modifié comme suit dans le document graphique du règlement 3C1 :

- le site du futur éco-quartier sera intégré à la zone UP. Le zonage UP permet en effet de donner toute l'amplitude nécessaire à la mise en place d'un urbanisme de projet car il s'accompagne d'une OAP qui précise les principes d'aménagement du site ;
- le bâtiment Lemareshquier et ses abords seront intégrés à la zone UM4. N'ayant pas été intégrés dans le projet d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), la traduction réglementaire de ce secteur privilégie un zonage adapté aux formes urbaines existantes et qui garantira la mise en œuvre du projet de reconversion du site en cohérence avec le projet de renouvellement du CEAT ;
- les deux bâtiments, que sont la résidence située au 159 rue Louis Plana et la résidence étudiante au Nord, seront également classés en zone UM4. Comme pour le bâtiment Lemareshquier, ce zonage urbain mixte répond à la volonté d'intégrer ces bâtiments aux formes urbaines voisines déjà identifiées en UM4 tout en adaptant l'étiquette aux particularités du site.

En outre, les espaces boisés classés (EBC) présents sur le site seront supprimés car ce classement ancien n'est plus adapté à cette zone urbaine aujourd'hui. Les aménagements végétaux qualitatifs au droit du bâtiment Lemareshquier seront tout de même conservés par l'intermédiaire d'un classement en espace vert protégé (EVP).

Enfin, le caractère patrimonial et les qualités architecturales du bâtiment Lemareshquier seront préservés par le classement de la majeure partie de la construction en Élément bâti protégé (EBP) au PLUi-H.

La zone préférentielle d'accueil des commerces et d'activités de services sera élargie sur le document graphique du règlement relatif aux outils d'aménagement et de qualité environnementale (3C2) pour permettre l'accueil des surfaces de plancher dédiées aux commerces et aux activités de service prévues dans le projet de renouvellement du site Guillaumet ou qui pourraient être accueillies dans le cadre de la reconversion du site Lemareshquier. La résidence située au 159 rue Louis Plana et la résidence étudiante au Nord du site y seront également incluses.

Le document graphique du règlement relatif aux outils de mixité sociale sera modifié de manière à intégrer le périmètre de l'OAP spécifique à l'écoquartier Guillaumet.

C) Annexes des documents graphiques du règlement

La liste des espaces et bâtiments protégés (EBP) sera complétée et une fiche spécifique sera créée pour le bâtiment Lemareshquier. De même, la liste des EVP sera complétée par le nouveau classement.

D) Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP est créée pour retranscrire les principes d'aménagement du projet de requalification du site Guillaumet dans les limites de l'ancien site militaire (ex-CEAT) et des équipements sportifs. Elle permet ainsi de définir les grandes vocations du projet, son maillage viaire ou encore ses orientations paysagères et architecturales.

II – LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT :

La notice relative à l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H a été notifiée aux personnes publiques associées (PPA) le 28 novembre 2018.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 13 décembre 2018 : y étaient représentés les services de l'État, du Département de Haute-Garonne et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de

Toulouse, qui ont émis un avis favorable au projet, avec quelques observations intégrées au procès verbal de la réunion. Les observations ont principalement porté sur la circulation, le stationnement et le devenir du bâtiment Lemareshquier.

Concernant le bâtiment Lemareshquier, il est ressorti comme un élément important pendant la concertation. Or il n'est pas situé à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement qui fera l'objet d'une procédure de ZAC et qui est d'ores et déjà concédée. A ce jour, la future fonction du bâtiment n'est pas arrêtée. Néanmoins, la procédure de déclaration de projet porte également sur ce secteur afin de rendre compatibles les documents d'urbanisme avec le futur aménagement du site.

Concernant le stationnement public au sein du nouveau quartier, aucune réglementation particulière n'est prévue. A l'intérieur de la ZAC, il est prévu d'appliquer a minima les règles prévues par le PLUi-H. Un parking payant sera réalisé sous l'îlot des commerces. Quelques places de stationnement se situeront sur la rue Traversière. De plus, l'aménagement d'une aire de stationnement sera réalisé pour les activités sportives du site. Le stationnement fait partie des grandes questions abordées fréquemment par les habitants lors des concertations. Le projet vise à limiter la place de la voiture dans le quartier. La prise de bonnes habitudes en termes de mobilité par les nouveaux habitants du quartier sera ainsi un enjeu majeur.

Concernant les principes de circulation du futur quartier, il est envisagé de dévier le trafic vers le boulevard des Crêtes de façon permanente.

Certaines remarques ont été de nature à modifier la notice de mise en compatibilité, notamment concernant le site Lemareshquier. Il y est précisé que ce « dernier est hors périmètre de la concession d'aménagement », que le zonage proposé « définit une constructibilité cohérente avec l'existant et susceptible de permettre une éventuelle reconversion du site Lemareshquier compatible avec son environnement immédiat » et que le bâtiment Lemareshquier fera l'objet d'une protection patrimoniale (EBP) à l'exception de l'aile arrière du bâtiment dont la façade donne sur la future rue Traversière et qui n'a pas d'intérêt patrimonial.

De même, le projet d'OAP Guillaumet est modifié à la demande des services de l'État pour clarifier les interfaces entre le site Lemareshquier et le périmètre de l'opération d'aménagement concédée par Toulouse Métropole. La distinction entre la partie informative et la partie prescriptive de l'OAP sera précisée.

Enfin, la notice a été corrigée dans sa partie sur la compatibilité avec les prescriptions du SCOT pour prendre en compte les densités recommandées de 45 emplois/ha en zone mixte et non 25 emplois/ha (zones dédiées à l'activité économique).

Ces remarques ont été intégrées au dossier soumis à enquête publique.

La Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne ainsi que Tisséo Collectivité ont émis un avis favorable au dossier par courriers respectifs en date des 3 décembre 2018 et 10 décembre 2018.

Comme le prévoient les textes, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint a été intégré au dossier d'enquête publique.

III – L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE :

Au regard des rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement, le projet de requalification du site Guillaumet est soumis à évaluation environnementale systématique en ce qu'il emporte réalisation de travaux, constructions et opérations d'aménagement créant une surface de plancher supérieure à 40 000 m².

En application de l'article L. 122-14 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme par une procédure de déclaration de projet et l'évaluation environnementale du projet ont donné lieu à une procédure commune.

Dans ce cadre, l'autorité environnementale a été saisie le 14 novembre 2018 pour avis sur l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie (MRAe) a rendu son avis le 25 janvier 2019. En synthèse, elle estime que l'étude d'impact est de bonne qualité et permet d'apprécier les enjeux environnementaux de la zone d'étude et propose des mesures adaptées pour les prendre en compte dans le projet d'aménagement.

La MRAe formule cependant les recommandations suivantes :

- préciser l'analyse des effets cumulés avec le projet Toulouse Euro Sud-Ouest, notamment en ce qui concerne la gestion de la phase travaux et les effets sur les déplacements motorisés.

Réponse de Toulouse Métropole :

S'agissant de la gestion de la phase « travaux », les maîtres d'ouvrage amenés à intervenir sur le périmètre de Toulouse Euro Sud-Ouest (TESO) ont convenu de la mise en place d'une mission d'Ordonnancement, de Pilotage et de Coordination (OPC) à l'échelle du centre-ville élargi.

L'objectif est de gérer la co-activité des travaux d'aménagement des espaces publics, de développement immobilier et de transport dans un périmètre contraint.

Compte tenu de la proximité des deux sites et du recoupement des calendriers prévisionnels, la SNC Toulouse Guillaumet aménageur s'engage à intégrer le système d'OPC à l'échelle du cœur de métropole, ce qui permettra de coordonner ses chantiers avec ceux des autres intervenants et d'éviter les situations de cumul d'incidence notamment pour les pointes de trafic sur les itinéraires communs vers les périphériques.

S'agissant des effets sur les déplacements motorisés dans la phase « vie en œuvre », le calcul d'impact prévisionnel de la génération de trafic lié au projet Guillaumet prend bien en compte le projet TESO. Celui-ci est insignifiant puisqu'il est inférieur à 1% pour les axes du réseau structurant, aux heures de pointe.

- fixer des orientations architecturales et paysagères plus précises pour les lots privés, dans le programme d'aménagement et les cahiers des charges de cession des lots, afin de veiller à la cohérence globale du quartier

Réponse de Toulouse Métropole :

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) a précisément pour fonction d'encadrer ces aspects urbains, architecturaux et paysagers. Il précisera notamment le découpage et les modalités d'occupation et de desserte des terrains à bâtir (constructibilité, volumétrie, emprises et hauteurs des constructions et des espaces libres, fonctionnement des îlots et organisation des lots à l'intérieur de chaque îlot...), le traitement des façades (prestations, matériaux, volumes) ou les caractéristiques des espaces publics et leur interface avec les espaces privés.

Le CPAUPE comprendra en outre un cahier environnement et un cahier technique précisant les objectifs environnementaux, les indicateurs permettant de quantifier les performances attendues et les niveaux de performances à atteindre pour chaque objectif.

Ces objectifs et niveaux de performances s'intégreront dans la démarche Ecoquartier et les certifications visées : HQE Aménagement, Biodiversity et Ecojardin.

A ce stade, l'aménageur peut toutefois préciser que les premiers permis de construire des îlots de logements seront confiés à l'Urbaniste D&A. Il s'agit par là même de garantir la qualité architecturale du nouveau quartier, en permettant à l'Urbaniste de fixer le degré d'exigence souhaité dès les premières réalisations.

- présenter les différentes options envisageables pour l'aménagement du secteur Lemaresquier et comment elles s'intègrent au parti d'aménagement retenu pour la ZAC afin d'assurer la réussite du projet dans son ensemble ;

- préciser dans l'OAP du secteur Guillaume le devenir fonctionnel du bâtiment Lemaresquier et des espaces verts contigus, caractéristiques importantes pour le projet global d'aménagement.

Réponse de Toulouse Métropole :

Toulouse Métropole partage l'intérêt d'une cohérence d'aménagement et a travaillé avec les services de l'État aux principes d'aménagement qui figurent dans le schéma de l'OAP.

Cependant, l'État, qui a été sollicité suite à l'avis émis le 25 janvier par la MRAe, n'est pas en mesure de communiquer plus d'éléments à ce stade de la procédure de cession du site.

- compléter l'étude d'impact par les scénarios de traversée des infrastructures de transport envisagés et le schéma de connexions en modes de déplacement doux avec les quartiers proches

Réponse de Toulouse Métropole :

L'apport du projet est d'ouvrir le site et de le relier aux quartiers environnants et au métro. Les traversées existantes sont sécurisées par feux et assez bien placées par rapport aux débouchés de la nouvelle trame du projet. La situation par rapport à l'existant est donc améliorée, même sans création de nouvelles traversées piétonnes sur les boulevards structurants.

Toutefois, des études sont en cours au sein de Toulouse Métropole et de Tisséo concernant l'opportunité d'une évolution de certains espaces publics environnants à plus long terme. Pour les modes actifs, cela permettra un gain supplémentaire en confort et sécurité des traversées du boulevard Yves Brunaud et des Crêtes, vers la station de métro Jolimont.

Ces réflexions ne sont pas suffisamment avancées à ce jour pour permettre d'insérer des schémas d'aménagement ou des illustrations plus précis que celui des « ouvertures sur le quartier » disponible dans le dossier d'étude d'impact et qui matérialise les intentions et enjeux pour cette étape en cours de réflexion. Le principe des ouvertures sur le quartier traduit les préconisations de l'aménageur à une échelle plus large que l'opération stricto sensu.

A la livraison de l'opération, le raccordement de la nouvelle trame interne se fera sur l'existant.

- justifier le choix d'implanter un établissement scolaire à l'extérieur du nouveau quartier plutôt qu'au sein même de la ZAC,

Réponse de Toulouse Métropole :

Une programmation précise a été arrêtée par une convention conclue le 16 février 2017 entre l'État et Toulouse Métropole relative à la cession du site domanial situé 23 Avenue Henri Guillaumet et 159 rue Louis Plana à Toulouse. Elle ne prévoit pas la construction d'une nouvelle école sur site.

En outre, il n'apparaît pas judicieux d'implanter un établissement scolaire à l'intérieur du nouveau quartier puisque celui-ci est déjà bordé par deux écoles : Jolimont et La Juncasse. C'est pourquoi, le choix s'est porté sur l'implantation d'une nouvelle école située sur un foncier à proximité, ce qui permet d'équilibrer géographiquement l'offre.

En complément de l'implantation d'un nouvel établissement scolaire, il est prévu dans un premier temps l'agrandissement de l'école de Jolimont financé notamment par une participation de l'aménageur.

- Préciser les choix retenus en matière de performance énergétique des bâtiments.

Réponse de Toulouse Métropole :

L'étude d'approvisionnement énergétique annexée à l'étude d'impact a montré que la mise en place d'un réseau de chaleur biomasse (avec ou sans cogénération) est la solution la plus avantageuse en performance globale. Après analyse approfondie de la cogénération, celle-ci a été abandonnée pour plusieurs raisons et notamment :

- Cadre juridique complexe pour l'autoconsommation ;
- Absence d'obligation d'achat sur la cogénération-biomasse ;
- Complexité de gestion et d'exploitation ;
- Non-acceptabilité sociale lors de la concertation.

Ainsi, la solution retenue sur le projet consiste en la mise en place d'un réseau de chaleur biomasse avec un appoint gaz. Le volet environnemental du CPAUPE précisera que les lots devront se raccorder à ce réseau de chaleur et justifier de :

- un pourcentage de couverture des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire par le bois énergie supérieur à 50% ;
- un taux d'énergie renouvelable sur l'ensemble des consommations en énergie finale supérieur à 32%.

Conformément à l'article R. 122-9 du Code de l'environnement, l'avis de la MRAe a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que les réponses apportées par l'aménageur. Ces éléments ne sont pas de nature à modifier le dossier après enquête publique.

IV – L'ENQUÊTE PUBLIQUE S'EST DÉROULÉE DU 8 FÉVRIER AU 11 MARS 2019 :

L'intérêt général du projet de requalification urbaine du site Guillaumet et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, ont fait l'objet d'une enquête publique dirigée par M. Joseph Finotto, commissaire enquêteur, du 8 février 2019 au 11 mars 2019 inclus.

Dans le registre d'enquête ouvert à la Maison de la Citoyenneté de la Roseraie, ont été consignées 16 requêtes, dont 2 courriers, et 1 requête a été déposée dans le registre ouvert au siège de Toulouse Métropole. Le registre numérique a permis de recueillir 21 observations et 3 avis ont été adressés par mail.

L'analyse des observations fait apparaître des questionnements relatifs :

- à la mobilité : impact du nouveau quartier sur le volume et l'organisation de la circulation routière, sur la fréquentation du métro, sur le report du trafic et les connexions avec les quartiers adjacents, demandes d'amélioration du maillage des modes doux,...
- à un besoin d'établissement scolaire pour accueillir les nouveaux habitants ;
- au devenir du bâtiment Lemareshuier et à sa préservation patrimoniale ;
- aux choix énergétiques ;
- aux choix architecturaux, esthétiques et conceptuels (luminosité, isolation) ;
- à la nécessité de créer une vie de quartier grâce à des commerces de proximité ;
- au dimensionnement du nombre de stationnement prévu en lien avec les équipements, commerces, la proximité du métro et l'accueil de population ;
- à différents aspects du projet comme la mixité sociale, l'emplacement de la crèche, le traitement de la mitoyenneté avec l'avenue Guillaumet, l'usage et l'entretien des nouveaux espaces publics (jardin et Ombrière),...

Le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse tenant compte de ces observations et de ses propres interrogations aux services de Toulouse Métropole en présence de l'aménageur le 12 mars 2019. La réponse au procès-verbal de synthèse a été transmise au commissaire enquêteur le 30 mars 2019.

V – LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR, DANS SES CONCLUSIONS REÇUES LE 9 AVRIL 2019, A ÉMIS UN AVIS FAVORABLE AU DOSSIER " SOUMIS " À " L'ENQUÊTE " PUBLIQUE, AVEC 2 RECOMMANDATIONS SUR LA DÉCLARATION DE PROJET ET 2 RECOMMANDATIONS À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME :

1) Recommandations sur la déclaration de projet :

- Prévoir beaucoup plus de places de parkings, d'une part pour les appartements sur la base d'au moins une place par petit appartement et deux pour les plus grands appartements, et d'autre part porter le nombre de places du parking public à au moins 200 places.

- S'interroger sur le choix de conserver le bâtiment « la soufflerie », d'une part sachant qu'il constitue un obstacle sur le site voulu exemplaire, d'autre part évaluer le coût de sa valorisation par rapport aux services attendus.

Toulouse Métropole répond aux recommandations de la manière suivante :

- S'agissant de l'offre de stationnement, le minimum prévu par le PLUi-H sera respecté par le projet : soit 1 place par logement libre et 0,5 par logement social. Il est à noter que le projet Guillaumet qui s'inscrit dans une démarche d'Ecoquartier porte deux ambitions : réduire la place de l'automobile et permettre une meilleure accessibilité aux transports en commun par l'ouverture du site aux quartiers environnants. Le site est notamment jouté de deux stations de métro - Jolimont et la Roseraie – qui appartiennent à la ligne A, dont les rames vont être doublées à l'horizon 2020 pour accueillir jusqu'à 400 000 voyageurs (240 000 voyageurs actuellement).

Toutefois, la recommandation du commissaire-enquêteur est prise en compte dans la mesure où une étude est en cours pour permettre d'augmenter le stationnement prévu dans le quartier.

- Sur le choix de conservation du bâtiment de « la Soufflerie », il est à préciser que seule une partie de l'ancien bâtiment de la Soufflerie sera conservée. La halle contenant la soufflerie elle-même avec son hélice sera visitable et utilisable pour des activités événementielles. D'autres espaces seront réalisés autour : salle polyvalente, locaux de coworking, restaurants, espace consacré au bien-être corporel. La grande verrière à double paroi sera restaurée.

La Soufflerie du site du CEAT a été réalisée en 1942 par l'architecte René Keiger, qui est également l'auteur de la soufflerie de Banlève (Île du Ramier). Cette dernière, de style Eiffel, est classée Monument Historique par arrêté du 26 novembre 1997. Tout comme la soufflerie du CEAT, on retrouve la présence d'une hélice et de son tube cylindrique.

Ainsi, la soufflerie du CEAT est un bâtiment caractéristique des activités de recherches en aéronautique qu'il est intéressant de préserver du fait de sa rareté et de son aspect tout à fait exceptionnel. Imposante avec son volume de 50*20*18m et sa façade animée par une verrière alvéolée, la soufflerie du CEAT témoigne en effet de l'héritage aéronautique de la ville qui constitue une réelle plus-value pour l'identité et l'attractivité du futur quartier.

Ces arguments justifient le maintien de « La Soufflerie » dans le projet de requalification urbaine du site Guillaumet.

2) Recommandations sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme :

- Le nombre de places de parkings étant insuffisant, prévoir plus de places pour les particuliers, et porter le nombre de places du parking public à au moins 200 emplacements.

• Concernant le bâtiment Lemareshquier, ne pas classer le bâtiment en EBP et le parc en EVP tant que la destination du bâtiment n'est pas connue, afin de ne pas bloquer l'aménagement futur.

Toulouse Métropole répond aux recommandations de la manière suivante :

• S'agissant de l'offre de stationnement, le minimum prévu par le PLUi-H sera respecté par le projet : soit 1 place par logement libre et 0,5 par logement social. L'ambition du projet, rappelée plus haut, est bien de réduire la place de la voiture et de faciliter l'accessibilité au transport en commun et l'usage des modes actifs en ouvrant le site aux quartiers environnants. Pour faire suite à la recommandation du commissaire-enquêteur, une étude est toutefois en cours pour permettre d'augmenter le stationnement prévu dans le quartier. La prise en compte de cette étude ne nécessite pas de modifier les normes de stationnement du PLUi-H qui sont prévues à minima. Le nombre de place de parking sera défini dans le cadre opérationnel de la ZAC.

• Concernant les protections patrimoniales (EBP) et environnementales (EVP) du bâtiment Lemareshquier et de son parc, la Préfecture a rappelé, par courrier en date du 5 mai 2019, que dans le cadre du projet de cession de l'immeuble, il a été décidé, en lien avec le ministère des Armées et l'architecte des bâtiments de France, d'intégrer dans le cahier des charges de la cession deux conditions touchant à la conservation des ailes de l'immeuble existant, à l'exception de l'aile arrière, et des espaces plantés situés devant le bâtiment.

Sur la base de ces éléments, les services de l'État et Toulouse Métropole ont échangé sur les projets de modification du règlement du PLU et PLUi-H, qui comportaient le classement de l'immeuble Lemareshquier en EBP et de son parc paysager en EVP.

Aussi, dans ces conditions, il ne paraît pas opportun de remettre en cause ces propositions de protection, qui sont cohérentes avec les enjeux de mise en scène urbaine liée au projet d'aménagement du quartier Guillaumet et avec la labellisation de l'immeuble Lemareshquier en tant qu'élément du patrimoine architectural du XXème siècle. La recommandation du commissaire-enquêteur n'est pas prise en compte.

Il est proposé au Conseil Municipal de Toulouse d'émettre un avis favorable sur la déclaration de projet concernant la requalification du site Guillaumet emportant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales , notamment l'article L. 5211-57 ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-54, L.153-58, L.153-59, L. 300-6 et R. 104-8, R. 104-14, et R. 153-15, R.153-20, R.153-21 ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 122-13, L. 122-14, R. 122-2, R. 122-9, et R. 122-27 ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012, modifié le 12 décembre 2013, mis en compatibilité le 09 décembre 2014 et révisé le 27 avril 2017 ;

Vu le Projet Mobilités 2020-2025-2030 valant révision du Plan de Déplacements Urbains de la grande agglomération toulousaine approuvé le 7 février 2018 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole, approuvé par délibération du Conseil de de la Métropole en date du 11 avril 2019 ;

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 13 avril 2017 lançant la procédure de Déclaration de Projet (DP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse pour l'opération d'aménagement du site Guillaumet (commune de Toulouse) ;

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole, en date du 17 janvier 2019 portant ouverture de l'enquête publique relative à l'intérêt général de l'opération d'aménagement du site Guillaumet et sur la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H qui en est la conséquence ;

Vu le courrier de la Vice Présidente à l'urbanisme et projets urbains et archéologie préventive de Toulouse Métropole en date du 28 novembre 2018, invitant à procéder à l'examen conjoint du dossier ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 13 décembre 2018 ;

Vu l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, en date du 25 janvier 2019 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 9 avril 2019 qui a émis un avis favorable assorti de 2 recommandations sur la déclaration de projet et de 2 recommandations sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme ;

Vu l'avis de la Commission Espace urbain du 3 juin 2019 ;

Article 1 : Le Conseil Municipal prend acte des conclusions du Commissaire Enquêteur, de la réunion d'examen conjoint et de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, et décide d'émettre un avis favorable à la déclaration de projet relative à la requalification urbaine du site Guillaumet, emportant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole, telle que jointe à la présente délibération.

Article 2 : Le Conseil Municipal informe que le dossier de PLUi-H, une fois la mise en compatibilité approuvée par le Conseil de la Métropole, ainsi que le rapport et conclusions de la Commission d'Enquête seront mis à disposition du public au siège de Toulouse Métropole, situé 6, rue René Leduc, 31505 Toulouse Cedex 5, Direction de l'Urbanisme, 4ème étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h. Ces documents seront également consultable sur le site internet de Toulouse Métropole, ainsi que celui de la commune de Toulouse.

Article 3 : Le Conseil Municipal précise que la présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la Commune de Toulouse.

Article 4 : Le Conseil Municipal rappelle que la présente délibération sera exécutoire après transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et affichage à la mairie de Toulouse (1 place du Capitole 31000 Toulouse) pendant 1 mois.

Délibération du Conseil Municipal

publiée par affichage en Mairie le

reçue à la Préfecture le

publiée au RAA le

21 JUIN 2019

21 JUIN 2019

**LES CONCLUSIONS DU RAPPORT SONT ADOPTÉES
POUR EXTRAIT CONFORME**

LE MAIRE,

Pour le Maire,

L'Adjointe Déléguée

Annette LAIGNEAU

Séance du vendredi 14 juin 2019

6.2 – Avis de la commune de Toulouse sur la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole relative au projet de requalification urbaine du site Guillaumet (ex-CEAT) - 19-0220

Urbanisme - -

29

Le Conseil Municipal, régulièrement convoqué le 07 juin 2019, s'est réuni dans le lieu habituel de ses séances.

- Présents : Jean-Luc MOUDENC Maire, Président

Jean-Michel LATTES, Laurence ARRIBAGE, Daniel ROUGE, Marion LALANE de LAUBADERE, Sacha BRIAND, Annette LAIGNEAU, Francis GRASS, Olivier ARSAC, Laurence KATZENMAYER, François CHOLLET, Hélène COSTES-DANDURAND, Djillali LAHIANI, Marie-Jeanne FOUQUE, Franck BIASOTTO, Françoise RONCATO, Marthe MARTI, Pierre TRAUTMANN, Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, Christophe ALVES, Marie-Pierre CHAUMETTE, Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Bertrand SERP, Christine ESCOULAN, Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, Roger ATSARIAS, Marie DEQUE, Ghislaine DELMOND, Nicole MIQUEL-BELAUD, Brigitte MICOULEAU, Aviv ZONABEND, Martine SUSSET, Catherine BLANC, Elisabeth TOUTUT-PICARD, Jean-Louis REULAND, Jean-Luc LAGLEIZE, Jean-Claude DARDELET, Florie LACROIX, Henri de LAGOUTINE, Jean-Baptiste de SCORRAILLE, Laurent LESGOURGUES, Evelyne NGBANDA OTTO, Samir HAJIJE, Frédéric BRASILES, Romuald PAGNUCCO, Julie ESCUDIER, Dorothée NAON, Sophia BELKACEM - GONZALEZ DE CANALES, Emilion ENSAULT, Maxime BOYER, Charlotte BOUDARD, Pierre COHEN, Gisèle VERNIOL, Monique DURRIEU, Claude TOUCHEFEU, Michèle BLEUSE, Pierre LACAZE, François BRIANÇON, Isabelle HARDY, Régis GODEC, Cécile RAMOS, Antoine MAURICE, Romain CUJIVES, Jean-Marc BARES-CRESCENCE

- Empêchés d'assister à la séance et ont donné pouvoir :

Jean-Jacques BOLZAN a donné pouvoir à Christine ESCOULAN, Martine CROQUETTE a donné pouvoir à Pierre LACAZE, Joël CARREIRAS a donné pouvoir à François BRIANÇON, Vincentella de COMARMOND a donné pouvoir à Isabelle HARDY

- Empêchés d'assister temporairement à la séance et ont donné pouvoir :

Jean-Luc LAGLEIZE à partir du dossier 4.1, Dorothée NAON à partir du dossier 6.12, Gisèle VERNIOL à partir du dossier 8.1, Laurence ARRIBAGE du dossier 5.1 au dossier 5.11, Sacha BRIAND du dossier 7.10 au dossier 27.4, Elisabeth TOUTUT-PICARD du dossier 4.1 au dossier 28.1, Frédéric BRASILES du dossier 1.1 au dossier 4.3, Sophia BELKACEM - GONZALEZ DE CANALES du dossier 5.1 au dossier 5.11 et à partir du dossier 41.1, Cécile RAMOS du dossier 1.1 au dossier 5.13

- Empêchés d'assister temporairement à la séance sans donner pouvoir :

Aviv ZONABEND à partir du dossier 4.1, Romuald PAGNUCCO du dossier 4.1 au dossier 5.13

Secrétaire de séance : Charlotte BOUDARD.

Résultat du vote :

Contre

Groupe Générations, Socialisme et Ecologie
Groupe des Elus Communistes, Républicains et Citoyens de la
mairie de Toulouse
Groupe Socialiste
Groupe Toulouse Vert Demain

Adopté

Délibération n° DEL 19 0477

Adoption de la Déclaration de Projet valant approbation de la mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole relative au projet de requalification urbaine du site Guillaumet (ex-CEAT)

L'an deux mille dix-neuf le jeudi vingt-sept juin à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	97
Procurations :	33
Date de convocation :	21 juin 2019

Présents

Aucamville	M. Gérard ANDRE
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL
Balma	Mme Sophie LAMANT, M. Laurent MERIC
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Castelginest	Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	Mme Dominique BOISSON
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Gagnac	M. Michel SIMON
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, M. Marc PERE, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO
Saint-Alban	M. Raymond-Roger STRAMARE
Saint-Jean	M. Michel FRANCES, Mme Marie-Dominique VEZIAN
Saint-Jory	M. Thierry FOURCASSIER
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO, Mme Dominique FAURE
Toulouse	M. Christophe ALVES, Mme Laurence ARRIBAGE, M. Olivier ARSAC, Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES, M. Franck BIASOTTO, Mme Catherine BLANC, Mme Michèle BLEUSE, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Marie DEQUE, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN,

	Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Marie-Jeanne FOUQUE, M. Régis GODÉC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJJE, Mme Laurence KÄTZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Flôre LACROIX, M. Djillali LAHIAN, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LAFFÈS, M. Laurent LESGOURGUES, M. Antoine MAURICE, Mme Marié-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICHAUD, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, M. Romuald PAGNUCCO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, Mme Françoise RONCATO, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
Tournefeuille	M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Laurent MERIC
Mme Roseline ARMENGAUD	Monique COMBES
M. Francis SANCHEZ	Monique DURRIEU
M. Vincent TERRAIL-NOVES	Emilion ESNAULT
M. Maurice GRENIER	Robert MEDINA
M. Bernard KELLER	Joseph CARLES
M. Philippe PLANTADE	Thierry FOURCASSIER
M. Grégoire CARNEIRO	Béatrice URSULE
M. Michel AL VINERIE	Guy LAURENT
M. Patrick JIMENA	Cécile RAMOS
Mme Elisabeth MALEM	Joël CARREIRAS
Mme Josiane MOURGUE	Karine TRAVAIL-MICHELET
M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE	Ida RUSSO
M. Robert GRIMAUD	Gérard ANDRE
M. Patrick DELPECH	Claude RAYNAL
M. Bernard SANCE	François LEPINEUX
M. Jacques SEBI	Aline FOLTRAN
M. Bruno COSTES	Jean-Louis REULAND
M. Jacques DIFFIS	Raymond-Roger STRAMARE
M. Bernard SOLERA	Nicole MIQUEL-BELAUD
M. Guy LOZANO	Patrice RODRIGUES
M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE	Martine CROQUETTE
M. Jean-Jacques BOLZAN	Ghislaine DELMOND
M. François CHOLLET	Francis GRASS
M. Romain CUIJVES	Danielle PEREZ
Mme Vincentella DE COMARMOND	Claude TOUCHEFEU
Mme Isabelle HARDY	Pierre COHEN
M. Jean-Luc LAGLEIZE	Sylvie ROUILLON VALDIGUIE
Mme Marthe MARTI	Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER
Mme Dorothée NAON	Bertrand SERP
Mme Gisèle VERNIOL	François BRIANCON
Mme Mireille ABBAL	Dominique COQUART
M. Daniel FOURMY	Pierre LACAZE

Conseillers excusés

Blagnac	M. Bernard LOUMAGNE
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Toulouse	M. Aviv ZONABEND

Délibération n° DEL-19-0477

Adoption de la Déclaration de Projet valant approbation de la mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole relative au projet de requalification urbaine du site Guillaumet (ex-CEAT)

Exposé

Par délibération du 13 avril 2017, Toulouse Métropole a lancé une procédure de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme avec l'opération de requalification urbaine du site Guillaumet (ex-CEAT) au titre des articles L. 153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La déclaration de projet a pour but d'établir l'intérêt général du projet de requalification urbaine du site Guillaumet. En effet, la localisation du site et sa superficie (13,25 ha), la programmation attendue et les effets positifs du projet sur l'environnement justifient son caractère stratégique pour le développement de la mairie de Toulouse et la Métropole. Une mise en compatibilité du document d'urbanisme est nécessaire pour assurer sa mise en œuvre, et notamment pour que soient prises en compte dans le PLUi-H, la réduction d'espaces boisés classés (EBC), la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), l'introduction de protections du patrimoine bâti et végétal et la modification des dispositions réglementaires.

La présente délibération vise à adopter la Déclaration de Projet concernant la requalification urbaine du site Guillaumet valant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole.

I – LE DOSSIER PRÉSENTÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE AVAIT POUR OBJETS :

1) de justifier de l'intérêt général du projet de requalification urbaine du site Guillaumet

Compte tenu de l'importance de ce projet pour la collectivité, Toulouse Métropole a décidé d'en faire valoir l'intérêt général par une déclaration de projet pour les motifs suivants :

- Le projet de l'écoquartier Guillaumet donne l'opportunité, d'une part, de réhabiliter une entrée majeure de Toulouse marquée par les aménagements routiers qui ont accompagné la création du métro et, d'autre part, de restaurer un bel ensemble paysager en remettant en continuité le nouveau quartier avec les quartiers Jolimont, Roseraie et Soupetard ;
- Le projet Guillaumet s'inscrit dans les objectifs de renouvellement urbain, puisqu'il s'agit ici de rebâtir la ville sur elle-même en profitant d'un foncier qui n'est plus utilisé et en développant une offre d'environ 1200 logements, en particulier sociaux (30% de logements locatifs sociaux intégrant 30 % de PLAI et 70% de PLUS ; 15% de logements PLS ; 10% de logements PSLA et à prix maîtrisé). Le programme du nouveau quartier, s'il prévoit la création de près de 80% de logements, viendra également compléter l'offre existante de commerces et de services au profit des trois quartiers. Le site conservera en outre sa vocation sportive puisque tous les équipements sportifs supprimés pour permettre la mise en œuvre de l'opération seront reconstitués ;
- Le projet d'aménagement Guillaumet a vocation à créer une nouvelle centralité pour l'ensemble des quartiers du secteur. Différents lieux fédérateurs seront ainsi créés et favoriseront le lien social, et en cela révéleront également l'intérêt général du projet d'aménagement Guillaumet. Cette ambition se traduit au niveau du

jardin central avec la création d'un tiers-lieu dédié à l'éco-responsabilité, lieu de vie associatif pour animer le quartier. La future « place de l'Ombrière » sera également un espace de rencontre à part entière. Elle accueillera une véritable centralité de services et de commerces, tout près de la Soufflerie qui abritera un espace événementiel à portée métropolitaine.

- La requalification urbaine en écoquartier de l'ancien CEAT aura des incidences positives en faveur de la biodiversité. En effet, les espaces verts occuperont plus de 40 % de la surface du site alors qu'aujourd'hui le site est très majoritairement imperméabilisé. La création d'habitats nouveaux sera favorisée par les corridors écologiques constitués par la végétation accompagnant les venelles. Enfin, des habitats plus spécifiques implantés en compensation de ceux initialement présents joueront le rôle de refuge pour les espèces ciblées.

Le projet Guillaumet permet de répondre aux enjeux socio-économiques et environnementaux qui se posent aujourd'hui à la métropole toulousaine et garantit ainsi l'intérêt général de l'opération pour la collectivité.

2) de mettre en compatibilité le PLUi-H de Toulouse Métropole pour permettre la mise en œuvre du projet de requalification urbaine du site Guillaumet (ex-CEAT)

Pour rappel, le dossier d'enquête publique a porté aussi bien sur la mise en compatibilité des dispositions du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, en vigueur au moment de l'enquête publique, que sur la mise en compatibilité du projet de PLUi-H de Toulouse Métropole en cours d'élaboration. Par délibération du 11 avril 2019, le Conseil de la Métropole a approuvé le PLUi-H de Toulouse Métropole. La mise en compatibilité porte donc uniquement sur le PLUi-H, désormais seul document d'urbanisme opposable pour la Métropole.

Conformément à son occupation actuelle, le site du projet est classé en zone urbaine à vocation d'accueil des Équipements d'Intérêt Collectif ou de Services Public (EICSP). Les dispositions réglementaires de cette zone, à commencer par la destination des constructions qui y sont admises, n'autorisent pas le renouvellement du site conformément au programme de l'opération. D'autres règles nécessitent également d'être révisées ou complétées.

La mise en compatibilité du dossier de PLUi-H porte ainsi sur les documents suivants :

1) Rapport de présentation - Évaluation environnementale du projet

Le rapport de présentation, notamment le livret 1D « Justifications du projet », est complété par une notice d'explication.

En application des articles L.122-13 et L. 122-14 du Code de l'Environnement, une procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation environnementale du PLUi-H et du projet d'aménagement a été mise en œuvre afin d'analyser les impacts de l'opération sur l'environnement et de les prendre en compte dans l'élaboration du projet et dans le document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale du PLUi-H (Livret 1G) est donc complétée par les éléments relatifs à l'opération de requalification urbaine du site Guillaumet.

2) Documents graphiques du règlement (DGR)

Le zonage actuel du secteur concerné par la zone à vocation d'équipement (UIC1) sera modifié comme suit dans le document graphique du règlement 3C1 :

- le site du futur éco-quartier sera intégré à la zone UP1. Le zonage UP permet en effet de donner toute l'amplitude nécessaire à la mise en place d'un urbanisme de projet car il s'accompagne d'une OAP qui précise les principes d'aménagement du site ;

- le bâtiment Lemaesquier et ses abords seront intégrés à la zone UM4. N'ayant pas été intégrés dans le projet d'orientation, d'aménagement et de programmation (OAP), la traduction réglementaire de ce secteur privilégie un zonage adapté aux formes urbaines existantes et qui garantira la mise en œuvre du projet de reconversion du site en cohérence avec le projet de renouvellement de CEAT ;

- les deux bâtiments, que sont la résidence située au 159 rue Louis Plana et la résidence étudiante au Nord, seront également classés en zone UM4. Comme pour le bâtiment Lemaesquier, ce zonage urbain mixte répond à la volonté d'intégrer ces bâtiments aux formes urbaines voisines déjà identifiées en UM4 tout en adaptant l'étiquette aux particularités du site.

En outre, les espaces boisés classés (EBC) présents sur le site seront supprimés car ce classement ancien n'est plus adapté à cette zone urbaine aujourd'hui. Les aménagements végétaux qualitatifs au droit du bâtiment Lemaesquier seront tout de même conservés par l'intermédiaire d'un classement en espace vert protégé (EVP). Enfin, le caractère patrimonial et les qualités architecturales du bâtiment Lemaesquier seront préservés par le classement de la majeure partie de la construction en Élément bâti protégé (EBP) au PLUi-H.

La zone préférentielle d'accueil des commerces et d'activités de services sera élargie sur le document graphique du règlement relatif aux outils d'aménagement et de qualité environnementale (3C2) pour permettre l'accueil des surfaces de plancher dédiées aux commerces et aux activités de service prévues dans le projet de renouvellement du site Guillaumet ou qui pourraient être accueillies dans le cadre de la reconversion du site Lemaesquier. La résidence située au 159 rue Louis Plana et la résidence étudiante au Nord du site y seront également incluses.

Le document graphique du règlement relatif aux outils de mixité sociale sera modifié de manière à intégrer le périmètre de l'OAP spécifique à l'écoquartier Guillaumet.

3) Annexes des documents graphiques du règlement

La liste des espaces et bâtiments protégés (EBP) sera complétée et une fiche spécifique sera créée pour le bâtiment Lemaesquier. De même, la liste des EVP sera complétée par le nouveau classement.

4) Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP est créée pour retranscrire les principes d'aménagement du projet de requalification du site Guillaumet dans les limites de l'ancien site militaire (ex-CEAT) et des équipements sportifs. Elle permet ainsi de définir les grandes vocations du projet, son maillage viaire ou encore ses orientations paysagères et architecturales.

II – LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT

La notice relative à l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H a été notifiée aux personnes publiques associées (PPA) le 28 novembre 2018.

La réunion d'examen conjoint s'est tenue le 13 décembre 2018 : y étaient représentés les services de l'État, du Département de Haute-Garonne et de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse, qui ont émis un avis favorable au projet, avec quelques observations intégrées au procès verbal de la réunion. Les observations ont principalement porté sur la circulation, le stationnement et le devenir du bâtiment Lemaesquier.

Concernant le bâtiment Lemaesquier, il est ressorti comme un élément important pendant la concertation. Or il n'est pas situé à l'intérieur du périmètre de l'opération d'aménagement qui fera l'objet d'une procédure de ZAC et qui est d'ores et déjà concédée. A ce jour, la future fonction du bâtiment n'est pas arrêtée. Néanmoins, la procédure de déclaration de projet porte également sur ce secteur afin de rendre compatibles les documents d'urbanisme avec le futur aménagement du site.

Concernant le stationnement public au sein du nouveau quartier, aucune réglementation particulière n'est prévue. A l'intérieur de la ZAC, il est prévu d'appliquer a minima les règles prévues par le PLUi-H. Un parking payant sera réalisé sous l'ilot des commerces. Quelques places de stationnement se situeront sur la rue Traversière. De plus, l'aménagement d'une aire de stationnement sera réalisé pour les activités sportives du site. Le stationnement fait partie des grandes questions abordées fréquemment par les habitants lors des concertations. Le projet vise à limiter la place de la voiture dans le quartier. La prise de bonnes habitudes en termes de mobilité par les nouveaux habitants du quartier sera ainsi un enjeu majeur.

Concernant les principes de circulation du futur quartier, il est envisagé de dévier le trafic vers le boulevard des Crêtes de façon permanente.

Certaines remarques ont été de nature à modifier la notice de mise en compatibilité, notamment concernant le site Lemaesquier. Il y est précisé que ce « dernier est hors périmètre de la concession d'aménagement », que le zonage proposé « définit une constructibilité cohérente avec l'existant et susceptible de permettre une éventuelle reconversion du site Lemaesquier compatible avec son environnement immédiat » et que le bâtiment Lemaesquier fera l'objet d'une protection patrimoniale (EBP) à l'exception de l'aile arrière du bâtiment dont la façade donne sur la future rue Traversière et qui n'a pas d'intérêt patrimonial.

De même, le projet d'OAP Guillaumet est modifié à la demande des services de l'État pour clarifier les interfaces entre le site Lemaesquier et le périmètre de l'opération d'aménagement concédée par Toulouse Métropole. La distinction entre la partie informative et de la partie prescriptive de l'OAP sera précisée.

Enfin, la notice a été corrigée dans sa partie sur la compatibilité avec les prescriptions du SCOT pour prendre en compte les densités recommandées de 45 emplois/ha en zone mixte et non 25 emplois/ha (zones dédiées à l'activité économique).

Ces remarques ont été intégrées au dossier soumis à enquête publique.

La Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne ainsi que Tisséo Collectivité ont émis un avis favorable au dossier par courriers respectifs en date des 3 décembre 2018 et 10 décembre 2018.

Comme le prévoient les textes, le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint a été intégré au dossier d'enquête publique.

III – L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Au regard des rubriques du tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement, le projet de requalification du site Guillaumet est soumis à évaluation environnementale systématique en ce qu'il emporte réalisation de travaux, constructions et opérations d'aménagement créant une surface de plancher supérieure à 40 000 m².

En application de l'article L. 122-14 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme par une procédure de déclaration de projet et l'évaluation environnementale du projet ont donné lieu à une procédure commune.

Dans ce cadre, l'autorité environnementale a été saisie le 14 novembre 2018 pour avis sur l'évaluation environnementale du projet et de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H.

La Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie (MRAe) a rendu son avis le 25 janvier 2019. En synthèse, elle estime que l'étude d'impact est de bonne qualité et permet d'apprécier les enjeux environnementaux de la zone d'étude et propose des mesures adaptées pour les prendre en compte dans le projet d'aménagement.

La MRAe formule cependant les recommandations suivantes :

- préciser l'analyse des effets cumulés avec le projet Toulouse Euro Sud-Ouest, notamment en ce qui concerne la gestion de la phase travaux et les effets sur les déplacements motorisés.

Réponse de Toulouse Métropole :

S'agissant de la gestion de la phase « travaux », les maîtres d'ouvrage amenés à intervenir sur le périmètre de Toulouse Euro Sud-Ouest (TESO) ont convenu de la mise en place d'une mission d'Ordonnancement, de Pilotage et de Coordination (OPC) à l'échelle du centre-ville élargi.

L'objectif est de gérer la co-activité des travaux d'aménagement des espaces publics, de développement immobilier et de transport dans un périmètre contraint.

Compte tenu de la proximité des deux sites et du recoupement des calendriers prévisionnels, la SNC Toulouse Guillaumet aménageur s'engage à intégrer le système d'OPC à l'échelle du cœur de métropole, ce qui permettra de coordonner ses chantiers avec ceux des autres intervenants et d'éviter les situations de cumul d'incidence notamment pour les pointes de trafic sur les itinéraires communs vers les périphériques.

S'agissant des effets sur les déplacements motorisés dans la phase « vie en œuvre », le calcul d'impact prévisionnel de la génération de trafic lié au projet Guillaumet prend bien en compte le projet TESO. Celui-ci est insignifiant puisqu'il est inférieur à 1% pour les axes du réseau structurant, aux heures de pointe.

- fixer des orientations architecturales et paysagères plus précises pour les lots privés, dans le programme d'aménagement et les cahiers des charges de cession des lots, afin de veiller à la cohérence globale du quartier.

Réponse de Toulouse Métropole :

Le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE) a précisément pour fonction d'encadrer ces aspects urbains, architecturaux et paysagers. Il précisera notamment le découpage et les modalités d'occupation et de desserte des terrains à bâtir (constructibilité, volumétrie, emprises et hauteurs des constructions et des espaces libres, fonctionnement des îlots et organisation des lots à l'intérieur de chaque îlot...), le traitement des façades (prestations, matériaux, volumes) ou les caractéristiques des espaces publics et leur interface avec les espaces privés.

Le CPAUPE comprendra en outre un cahier environnement et un cahier technique précisant les objectifs environnementaux, les indicateurs permettant de quantifier les performances attendues et les niveaux de performances à atteindre pour chaque objectif.

Ces objectifs et niveaux de performances s'intégreront dans la démarche Ecoquartier et les certifications visées : HQE Aménagement, Biodiversity et Ecojardin.

A ce stade, l'aménageur peut toutefois préciser que les premiers permis de construire des îlots de logements seront confiés à l'Urbaniste D&A. Il s'agit par là même de garantir la qualité architecturale du nouveau quartier, en permettant à l'Urbaniste de fixer le degré d'exigence souhaité dès les premières réalisations.

- présenter les différentes options envisageables pour l'aménagement du secteur Lemareshuier et comment elles s'intègrent au parti d'aménagement retenu dans pour la ZAC afin d'assurer la réussite du projet dans son ensemble.
- préciser dans l'OAP du secteur Guillaumet le devenir fonctionnel du bâtiment Lemareshuier et des espaces verts contigus, caractéristiques importantes pour le projet global d'aménagement.

Réponse de Toulouse Métropole :

Toulouse Métropole partage l'intérêt d'une cohérence d'aménagement et a travaillé avec les services de l'État aux principes d'aménagement qui figurent dans le schéma de l'OAP.

Cependant, l'État, qui a été sollicité suite à l'avis émis le 25 janvier par la MRAe, n'est pas en mesure de communiquer plus d'éléments à ce stade de la procédure de cession du site.

- compléter l'étude d'impact par les scénarios de traversée des infrastructures de transport envisagés et le schéma de connexions en modes de déplacement doux avec les quartiers proches.

Réponse de Toulouse Métropole :

L'apport du projet est d'ouvrir le site et de le relier aux quartiers environnants et au métro. Les traversées existantes sont sécurisées par feux et assez bien placées par rapport aux débouchés de la nouvelle trame du projet. La situation par rapport à l'existant est donc améliorée, même sans création de nouvelles traversées piétonnes sur les boulevards structurants.

Toutefois, des études sont en cours au sein de Toulouse Métropole et de Tisséo concernant l'opportunité d'une évolution de certains espaces publics environnants à plus long terme. Pour les modes actifs, cela permettra un gain supplémentaire en confort et sécurité des traversées du boulevard Yves Brunaud et des Crêtes, vers la station de métro Jolimont.

Ces réflexions ne sont pas suffisamment avancées à ce jour pour permettre d'insérer des schémas d'aménagement ou des illustrations plus précis que celui des « ouvertures sur le quartier » disponible dans le dossier d'étude d'impact et qui matérialise les intentions et enjeux pour cette étape en cours de réflexion. Le principe des ouvertures sur le quartier traduit les préconisations de l'aménageur à une échelle plus large que l'opération stricto sensu.

A la livraison de l'opération, le raccordement de la nouvelle trame interne se fera sur l'existant.

- justifier le choix d'implanter un établissement scolaire à l'extérieur du nouveau quartier plutôt qu'au sein même de la ZAC.

Réponse de Toulouse Métropole :

Une programmation précise a été arrêtée par une convention conclue le 16 février 2017 entre l'État et Toulouse Métropole relative à la cession du site domanial situé 23 Avenue Henri Guillaumet et 159 rue Louis Plana à Toulouse. Elle ne prévoit pas la construction d'une nouvelle école sur site.

En outre, il n'apparaît pas judicieux d'implanter un établissement scolaire à l'intérieur du nouveau quartier puisque celui-ci est déjà bordé par deux écoles : Jolimont et La Juncasse. C'est pourquoi, le choix s'est porté sur l'implantation d'une nouvelle école située sur un foncier à proximité, ce qui permet d'équilibrer géographiquement l'offre.

En complément de l'implantation d'un nouvel établissement scolaire, il est prévu dans un premier temps l'agrandissement de l'école de Jolimont financé notamment par une participation de l'aménageur.

- Préciser les choix retenus en matière de performance énergétique des bâtiments.

Réponse de Toulouse Métropole :

L'étude d'approvisionnement énergétique annexée à l'étude d'impact a montré que la mise en place d'un réseau de chaleur biomasse (avec ou sans cogénération) est la solution la plus avantageuse en performance globale. Après analyse approfondie de la cogénération, celle-ci a été abandonnée pour plusieurs raisons et notamment :

- Cadre juridique complexe pour l'autoconsommation ;
- Absence d'obligation d'achat sur la cogénération-biomasse ;
- Complexité de gestion et d'exploitation ;

- Non-acceptabilité sociale lors de la concertation.

Ainsi, la solution retenue sur le projet consiste en la mise en place d'un réseau de chaleur biomasse avec un appoint gaz. Le volet environnemental du CPAUE précisera que les lots devront se raccorder à ce réseau de chaleur et justifier de :

- un pourcentage de couverture des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire par le bois énergie supérieur à 50% ;
- un taux d'énergie renouvelable sur l'ensemble des consommations en énergie finale supérieur à 32%.

Conformément à l'article R. 122-9 du Code de l'environnement, l'avis de la MRAe a été joint au dossier d'enquête publique ainsi que les réponses apportées par l'aménageur. Ces éléments ne sont pas de nature à modifier le dossier après enquête publique.

IV – L'ENQUÊTE PUBLIQUE S'EST DÉROULÉE DU 8 FÉVRIER AU 11 MARS 2019

L'intérêt général du projet de requalification urbaine du site Guillaumet et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, ont fait l'objet d'une enquête publique dirigée par M. Joseph Finotto, commissaire enquêteur, du 8 février 2019 au 11 mars 2019 inclus.

Dans le registre d'enquête ouvert à la Maison de la Citoyenneté de la Roseraie, ont été consignées 16 requêtes, dont 2 courriers, et 1 requête a été déposée dans le registre ouvert au siège de Toulouse Métropole. Le registre numérique a permis de recueillir 21 observations et 3 avis ont été adressés par mail.

L'analyse des observations fait apparaître des questionnements relatifs :

- à la mobilité : impact du nouveau quartier sur le volume et l'organisation de la circulation routière, sur la fréquentation du métro, sur le report du trafic et les connexions avec les quartiers adjacents, demandes d'amélioration du maillage des modes doux... ;
- à un besoin d'établissement scolaire pour accueillir les nouveaux habitants ;
- au devenir du bâtiment Lemaresquier et à sa préservation patrimoniale ;
- aux choix énergétiques ;
- aux choix architecturaux, esthétiques et conceptuels (luminosité, isolation) ;
- à la nécessité de créer une vie de quartier grâce à des commerces de proximité ;
- au dimensionnement du nombre de stationnement prévu en lien avec les équipements, commerces, la proximité du métro et l'accueil de population ;
- à différents aspects du projet comme la mixité sociale, l'emplacement de la crèche, le traitement de la mitoyenneté avec l'avenue Guillaumet, l'usage et l'entretien des nouveaux espaces publics (jardin et Ombrière),...

Le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal de synthèse tenant compte de ces observations et de ses propres interrogations aux services de Toulouse Métropole en présence de l'aménageur le 12 mars 2019. La réponse au procès-verbal de synthèse a été transmise au commissaire enquêteur le 30 mars 2019.

V – LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR, DANS SES CONCLUSIONS REÇUES LE 9 AVRIL 2019, A ÉMIS UN AVIS FAVORABLE AU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AVEC 2 RECOMMANDATIONS SUR LA DÉCLARATION DE PROJET ET 2 RECOMMANDATIONS À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

1) Recommandations sur la déclaration de projet :

- Prévoir beaucoup plus de places de parkings, d'une part pour les appartements sur la base d'au moins une place par petit appartement et deux pour les plus grands appartements, et d'autre part porter le nombre de places du parking public à au moins 200 places.

- S'interroger sur le choix de conserver le bâtiment « la Soufflerie », d'une part sachant qu'il constitue un obstacle sur le site. Voulu exemplaire, d'autre part évaluer le coût de sa valorisation par rapport aux services attendus.

Toulouse Métropole répond aux recommandations de la manière suivante :

- S'agissant de l'offre de stationnement, le minimum prévu par le PLUi-H sera respecté par le projet : soit 1 place par logement libre et 0,5 par logement social. Il est à noter que le projet Guillaumet qui s'inscrit dans une démarche d'Ecoquartier porte deux ambitions : réduire la place de l'automobile et permettre une meilleure accessibilité aux transports en commun par l'ouverture du site aux quartiers environnants. Le site est notamment jouté de deux stations de métro - Jolimont et la Roseraie – qui appartiennent à la ligne A, dont les rames vont être doublées à l'horizon 2020 pour accueillir jusqu'à 400 000 voyageurs (240 000 voyageurs actuellement).

Toutefois, la recommandation du commissaire-enquêteur est prise en compte dans la mesure où une étude est en cours pour permettre d'augmenter le stationnement prévu dans le quartier.

- Sur le choix de conservation du bâtiment de « la Soufflerie », il est à préciser que seule une partie de l'ancien bâtiment de la Soufflerie sera conservée. La halle contenant la soufflerie elle-même avec son hélice sera visitable et utilisable pour des activités événementielles. D'autres espaces seront réalisés autour : salle polyvalente, locaux de coworking, restaurants, espace consacré au bien-être corporel. La grande verrière à double paroi sera restaurée.

La Soufflerie du site du CEAT a été réalisée en 1942 par l'architecte René Keiger, qui est également l'auteur de la soufflerie de Banlève (Île du Ramier). Cette dernière, de style Eiffel, est classée Monument Historique par arrêté du 26 novembre 1997. Tout comme la soufflerie du CEAT, on retrouve la présence d'une hélice et de son tube cylindrique.

Ainsi, la soufflerie du CEAT est un bâtiment caractéristique des activités de recherches en aéronautiques qu'il est intéressant de préserver du fait de sa rareté et de son aspect tout à fait exceptionnel. Imposante avec son volume de 50*20*18m et sa façade animée par une verrière alvéolée, la soufflerie du CEAT témoigne en effet de l'héritage aéronautique de la ville qui constitue une réelle plus-value pour l'identité et l'attractivité du futur quartier.

Ces arguments justifient le maintien de « La Soufflerie » dans le projet de requalification urbaine du site Guillaumet.

2) Recommandations sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme :

- Le nombre de places de parkings étant insuffisant, prévoir plus de places pour les particuliers, et porter le nombre de places de parking public à au moins 200 emplacements.
- Concernant le bâtiment Lemareshquier, ne pas classer le bâtiment en EBP et le parc en EVP tant que la destination du bâtiment n'est pas connue, afin de ne pas bloquer l'aménagement futur.

Toulouse Métropole répond aux recommandations de la manière suivante :

- S'agissant de l'offre de stationnement, le minimum prévu par le PLUi-H sera respecté par le projet : soit 1 place par logement libre et 0,5 par logement social. L'ambition du projet, rappelée plus haut, est bien de réduire la place de la voiture et de faciliter l'accessibilité au transport en commun et l'usage des modes actifs en ouvrant le site aux quartiers environnants. Pour faire suite à la recommandation du commissaire-enquêteur, une étude est toutefois en cours pour permettre d'augmenter le stationnement prévu dans le quartier. La prise en compte de cette étude ne nécessite pas de modifier les normes de stationnement du PLUi-H qui sont prévues à minima. Le nombre de place de parking sera défini dans le cadre opérationnel de la ZAC.
- Concernant les protections patrimoniales (EBP) et environnementales (EVP) du bâtiment Lemareshquier et de son parc, la Préfecture a rappelé, par courrier en date du 5 mai 2019, que dans le cadre du projet de cession de l'immeuble, il a été

décidé, en lien avec le ministère des Armées et l'architecte des bâtiments de France, d'intégrer dans le cahier des charges de la cession, deux conditions touchant à la conservation des ailes de l'immeuble existant, à l'exception de l'aile arrière, et des espaces plantés situés devant le bâtiment.

Sur la base de ces éléments, les services de l'État et Toulouse Métropole ont échangé sur les projets de modification du règlement du PLU et PLUi-H, qui comportaient le classement de l'immeuble Lemaesquier en EBP et de son parc paysager en EVP.

Aussi, dans ces conditions, il ne paraît pas opportun de remettre en cause ces propositions de protection, qui sont cohérentes avec les enjeux de mise en scène urbaine liée au projet d'aménagement du quartier Guillaumet et avec la labellisation de l'immeuble Lemaesquier en tant qu'élément du patrimoine architectural du XXème siècle. La recommandation du commissaire-enquêteur n'est pas prise en compte.

Il est donc proposé d'adopter la Déclaration de Projet concernant la requalification du site Guillaumet emportant approbation de la mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole telle que jointe en annexe.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles, L. 153-54, L.153-58, L.153-59, L. 300-6 et R. 104-8, R. 104-14, et R. 153-15, R.153-20, R.153-21

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L. 122-13, L. 122-14, R. 122-2, R. 122-9, et R. 122-27,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012, modifié le 12 décembre 2013, mis en compatibilité le 09 décembre 2014 et révisé le 27 avril 2017,

Vu le Projet Mobilités 2020-2025-2030 valant révision du Plan de Déplacements Urbains de la grande agglomération toulousaine approuvé le 7 février 2018,

Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole, approuvé par délibération du Conseil de la Métropole en date du 11 avril 2019,

Vu la délibération du Conseil de la Métropole du 13 avril 2017 lançant la procédure de Déclaration de Projet (DP) emportant Mise en Compatibilité (MEC) du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse pour l'opération d'aménagement du site Guillaumet (commune de Toulouse),

Vu l'arrêté du Président de Toulouse Métropole, en date du 17 janvier 2019 portant ouverture de l'enquête publique relative à l'intérêt général de l'opération d'aménagement du site Guillaumet et sur la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H qui en est la conséquence,

Vu le courrier de la Vice Présidente à l'urbanisme et projets urbains et archéologie préventive de Toulouse Métropole en date du 28 novembre 2018, invitant à procéder à l'examen conjoint du dossier,

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 13 décembre 2018,

Vu l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement, en date du 25 janvier 2019,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 9 avril 2019 qui a émis un avis favorable assorti de 2 recommandations sur la déclaration de projet et de 2 recommandations sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme,

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du mardi 28 mai 2019,

Vu l'avis du Conseil municipal de la commune de Toulouse en date du 14 juin 2019,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

De prendre acte des conclusions du Commissaire Enquêteur, de la réunion d'examen conjoint et de l'avis de l'autorité administrative de l'État, compétente en matière d'environnement, et d'adopter la déclaration de projet relative à la requalification urbaine du site Guillaumet, emportant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole, telle que jointe à la présente délibération.

Article 2

De procéder, en application des articles R. 153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, à l'affichage de la présente délibération au siège de Toulouse Métropole (6, Place René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5) ainsi qu'à la Mairie de Toulouse (1 place du Capitole 31000 Toulouse), pendant une durée minimale d'un mois, affichage qui fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

Article 3

De procéder à la publication de la présente délibération au recueil des actes administratifs de Toulouse Métropole.

Article 4

De tenir à la disposition du public la présente délibération, le dossier de PLUi-H mis en compatibilité ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur au siège de Toulouse Métropole situé 6, rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, Service de la Planification Urbaine, 4ème étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h.

Ces documents sont également consultables à la Préfecture de la Haute-Garonne.

Le dossier de PLUi-H mis en compatibilité ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront consultables sur le site internet de Toulouse Métropole et sur celui de la Mairie de Toulouse.

Article 5

De préciser qu'en vertu de l'article L153-59 du code de l'urbanisme, la présente délibération ne sera exécutoire qu'à l'issue d'un délai d'un mois à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, sauf notification par ce dernier de modifications à apporter au document.

Article 6

D'autoriser Monsieur le Président de Toulouse Métropole à signer tous les actes afférents.

Résultat du vote :

Pour	110
Contre	20 (Mmes HARDY, BLEUSE, CROQUETTE, SIMON-LABRIC, DE COMARMOND, DURRIEU, RAMOS, TOUCHEFEU, MM. SANCHEZ, JIMENA, LEPINEUX, LACAZE, COHEN, PERE, MAURICE, SANCE, GODEC, BARES-CRESCENCE, FOURMY, TOMASI.)
Abstentions	0
Non participation au vote	0

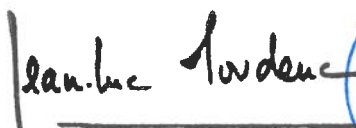
Publiée par affichage le

8 JUIL. 2019

Reçue à la Préfecture le

8 JUIL. 2019

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,





Jean-Luc MOUDENC