



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

1 - Rapport de Présentation

LIVRET 1D – Justifications du projet

- Le découpage du territoire métropolitain en zone
- Le règlement
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Les Servitudes d'Attente d'un Projet global (L.151-41-5)
- La traduction des projets d'aménagement non couverts par une OAP
- **MEC Site Guillaumet (ex CEAT) / Notice explicative –
additif au 1D**

SNC TOULOUSE GUILLAUMET

Commune de Toulouse (31)

***REQUALIFICATION URBAINE
DU SITE DE L'ANCIEN CEAT DE JOLIMONT
CREATION DE L'ECOQUARTIER GUILLAUMET***

***NOTICE DE MISE EN COMPATIBILITE DES
DOCUMENTS D'URBANISME***

***Version modifiée suite à l'enquête publique
du 8 février au 11 mars 2019***

Réf : B1/C/GLMT





SOMMAIRE

1. PROCEDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE	1
1.1. Objet et choix de la procédure.....	1
1.2. La procédure de mise en compatibilité.....	2
1.3. Articulation des procédures en lien PLUI-H/ calendrier	4
2. OBJECTIFS ET PRESENTATION DU PROJET	6
2.1. Contexte	6
2.2. Description du projet.....	7
2.2.1. Localisation du projet.....	7
2.2.2. Enjeux et objectifs du projet.....	8
2.2.3. Articulation du projet avec les documents supra communaux (SCOT, PDU, PLH avant approbation PLUi-H)	10
2.2.4. Programmation	17
2.2.5. Phasage de l'opération	18
2.3. Enjeux environnementaux et état initial de l'environnement	19
2.3.1. Rappel du contexte réglementaire.....	19
2.3.2. Principaux enjeux issus de l'état initial de l'environnement du projet urbain ..	19
3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI-H DE TOULOUSE METROPOLE ARRETE LE 03 OCTOBRE 2017 AVEC LE PROJET	25
3.1. Analyse de la compatibilité du projet avec le PLUi-H de Toulouse Métropole arrêté le 03 octobre 2017	25
3.1.1. Incidences du projet sur le rapport de présentation (pièce 1)	25
3.1.2. Incidences du projet sur le PADD (pièce 2).....	25
3.1.3. Incidences du projet sur les pièces réglementaires (pièce 3)	26
3.1.4. Incidences du projet sur les annexes (pièce 4)	35
3.1.5. Incidences sur les OAP (pièce 5)	35
3.1.6. Incidences sur le POA (pièce 6).....	36

3.2. Modifications apportées au PLUi-H de Toulouse Métropole arrêté le 03 octobre 2017	37
3.2.1. Les évolutions du rapport de présentation	37
3.2.2. Les évolutions apportées aux pièces réglementaires.....	39
3.2.3. Les évolutions apportées aux OAP	46
4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE	50
4.1. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC	50
4.1.1. Patrimoine bâti et paysages	50
4.1.2. Trame Verte et Bleue (TVB) et consommation d'espace	51
4.1.3. Ressource en eau.....	52
4.1.4. Choix énergétiques, GES, qualité de l'air.....	53
4.1.5. Mobilités.....	54
4.1.6. Risques et nuisances.....	55
4.2. NATURA 2000	56
4.2.1. Rappel du contexte réglementaire et présentation des sites	56
5. LISTE DES ANNEXES	58



FIGURES

Figure 1 : Articulation des procédures de mise en compatibilité et d'approbation du futur PLUi-H.....	5
Figure 2 : Délimitation du projet d'écoquartier Guillaumet	6
Figure 3 : Localisation du projet	7
Figure 4 : Parcellaire au droit du projet d'aménagement de l'Ecoquartier Guillaumet	8
Figure 5 : Localisation du projet par rapport à l'axe Capitole-Balma.....	9
Figure 6 : Extrait de l'OAP « Guillaumet » localisant les arrêts de transports en commun à proximité immédiate du projet.....	13
Figure 7 : Liaisons entre le projet et les quartiers alentours.....	14
Figure 8 : Extrait des opérations programmées et capacités foncières identifiées au sein du PLH – Secteur Toulouse.....	16
Figure 9 : Extrait du cahier du PLUi-H au 1/2500 ^{ème} (Planches 467-468)	29
Figure 10 : Extrait du DGR - Outil d'aménagement et de qualité environnementale au 1/15000 ^{ème} du PLUi-H.....	30
Figure 11 : Extrait du plan de cohérence urbanisme transport au 1/15000 ^{ème}	31
Figure 12 : Extrait du DGR relatif aux outils de mixité sociale au 1/15000 ^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole.....	32
Figure 13 : Extrait du DGR relatif aux risques et aux nuisances au 1/15000 ^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole.....	33
Figure 14 : Extrait du volet territorial du POA – Secteur 4 Toulouse Est	36
Figure 15 : Extrait du cahier du DGR au 1/2500 ^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole (Planches 467-468).....	41
Figure 16 : Extrait du cahier du DGR au 1/2500 ^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole après modification .	41
Figure 17 : Extrait du DGR outil d'aménagement et de qualité environnementale au 1/15000 ^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole.....	42
Figure 18 : Extrait du DGR outils d'aménagement et de qualité environnementale au 1/15000 ^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole après modification	43
Figure 19 : Extrait du DGR Outils de mixité sociale au 1/15000 ^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole	44
Figure 20 : Extrait du DGR Outils de mixité sociale au 1/15000 ^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole après modification.....	44
Figure 21 : Extrait du DGR au 1/2500 ^{ème} intégrant l'EBP et l'EVP (après modification).....	46
Figure 22 : Périmètre de l'OAP « Guillaumet »	47
Figure 23 : l'Axe monumental et les trois terrasses.....	48
Figure 24 : Schéma de principe de l'OAP Guillaumet	49



TABLEAUX

Tableau 1 : Désignation des parcelles cadastrales au droit du projet.....	8
Tableau 2 : Densités brutes recommandées au sein du SCoT en matière d'habitat.....	12
Tableau 3 : Densités brutes recommandées au sein du SCoT concernant le secteur économique.....	12
Tableau 4 : Synthèse des enjeux liés à l'état initial de l'environnement.....	24
Tableau 5 : Extrait de la liste des EBP du PLUi-H de Toulouse Métropole à ajouter	45
Tableau 6 : Extrait de la liste des EVP du PLUi-H de Toulouse Métropole à ajouter	45
Tableau 7 : Présentation de la ZSC la plus proche du projet.....	57

1. PROCEDURE ET CONTENU DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE

1.1. Objet et choix de la procédure

Le présent dossier de mise en compatibilité pour la prise en compte du projet de ZAC Guillaumet sur la commune de Toulouse porte à la fois sur la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur et sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), tel qu'arrêté en Conseil de la Métropole le 03 octobre 2017.

En effet, la commune de Toulouse, sur laquelle se développe le projet d'aménagement de la ZAC Guillaumet, est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 juin 2013 et modifié le 10 novembre 2016 et le 12 avril 2018. En parallèle, Toulouse Métropole élabore son PLUi-H : prescrit le 15 avril 2015, le projet de PLUi-H a été arrêté en Conseil de la Métropole le 03 octobre 2017 et soumis à enquête publique du 30 mars au 17 mai 2018. Il a vocation à être approuvé en Conseil de la Métropole d'avril 2019.

La mise en compatibilité porte donc sur le document d'urbanisme opposable, à savoir le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse. Cependant, compte tenu du calendrier d'approbation du PLUi-H et de la présente procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité, il est nécessaire d'envisager dès à présent l'intégration du projet dans le PLUi-H. C'est pourquoi toute une partie de la notice porte sur la mise en compatibilité du PLUi-H.

Le PLU de la commune de Toulouse applicable ne permet pas actuellement la réalisation de l'opération d'aménagement envisagée et doit donc être adapté. La traduction du projet dans le PLUi-H nécessitera aussi quelques adaptations.

La nature des modifications envisagées pour permettre la réalisation du projet n'entre pas dans le champ d'application des modifications ou des modifications simplifiées défini aux articles L.153-36 et suivants. En outre, les objectifs du projet en terme de renouvellement urbain (notamment production de logements sociaux, requalification des espaces publics, création de maillage viaire, reconquête de la nature en ville) justifient le recours à une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU conformément à l'article L.153-54 et suivants. Cette procédure permet ainsi de rendre compatible les dispositions d'urbanisme réglementaire avec les objectifs du projet qui seront mis en œuvre par le biais de la création d'une ZAC.

1.2. La procédure de mise en compatibilité

La mise en compatibilité relève de l'application des articles L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Or, au sens de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme lorsque la réalisation d'un projet d'intérêt général nécessite une mise en compatibilité, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU :

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

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

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

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

Les articles R. 153-13 et R. 153-15 du Code de l'urbanisme détaillent la procédure:

« Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et L. 153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique » (Article R.153-13).

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. » (Article R.153-15).

D'autre part, les dispositions générales du code de l'urbanisme prévoient à l'art. L104-2 que :

« L'évaluation environnementale effectuée à l'occasion d'une évolution du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée. »

De plus, le Code de l'Urbanisme précise à l'art. R104-9 que :

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

[...]

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

Le PLU ayant déjà été soumis à évaluation environnementale, cette dernière (élément du rapport de présentation) sera amendée par la présente notice pour inclure les impacts sur l'environnement de cette mise en compatibilité. D'autre part, l'état initial de l'environnement sur la commune de Toulouse (cf rapport de présentation) ne décrit pas avec précision le contexte de l'opération du site Guillaumet. On se réfèrera donc à l'étude d'impact du projet urbain présentée dans ce dossier de déclaration de projet pour plus de précisions sur les conditions initiales de l'environnement.

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

Le PLUi-H a également fait l'objet d'un état initial de l'environnement et d'une évaluation environnementale à l'échelle de la Métropole. La présente notice vient compléter les éléments de diagnostic et d'évaluation des impacts sur l'environnement sur la base de l'évaluation environnementale du projet (évaluation environnementale commune).

1.3. Articulation des procédures en lien PLUi-H/ calendrier

Le calendrier de mise en œuvre du projet Guillaumet prévoit une enquête publique préalable à la Déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité (MEC) lors du premier trimestre 2019 puis une approbation de la procédure en juin 2019.

Comme précisé plus haut, la DP valant mise en compatibilité du document d'urbanisme sera effective dans une temporalité très proche de l'approbation du PLUi-H prévue en avril 2019. À cet égard, il est nécessaire d'analyser la compatibilité du projet Guillaumet avec le PLUi-H arrêté le 03 octobre 2017 afin d'envisager l'intégration des dispositions nécessaires à sa mise en œuvre.

Deux configurations sont ainsi envisageables à la date d'édition du document pour l'enquête publique :

- **Le dossier de MEC est approuvé sous le régime du PLU en vigueur** : ce sont dans ce cas les dispositions de la MEC sur le PLU en vigueur qui sont intégrées. Ces évolutions seront versées ensuite au PLUi-H au moment de l'approbation de celui-ci, s'appuyant sur les éléments présentés dans les parties suivantes.
- **Le dossier de MEC est approuvé sous le régime du PLUi-H** : Ce sont alors les dispositions de la MEC sur le PLUi-H arrêté qui seront intégrées, tenant compte des évolutions éventuelles issues de l'enquête publique.

Par souci de lisibilité, la notice soumise à enquête publique expose la correspondance entre la réglementation prévue par la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et la réglementation du PLUi-H. En effet, le PLUi-H a introduit d'importants changements par rapport au PLU de Toulouse Métropole, de la commune de Toulouse, tant sur la forme que sur le fond.

En l'état actuel, c'est la seconde hypothèse qui semble privilégiée : La déclaration de projet (DP) portant MEC des documents d'urbanisme a vocation à être approuvée sous le régime du PLUi-H qui serait lui-même approuvé en Conseil de Métropole d'avril 2019.

Calendrier articulation MEC et PLUi-H

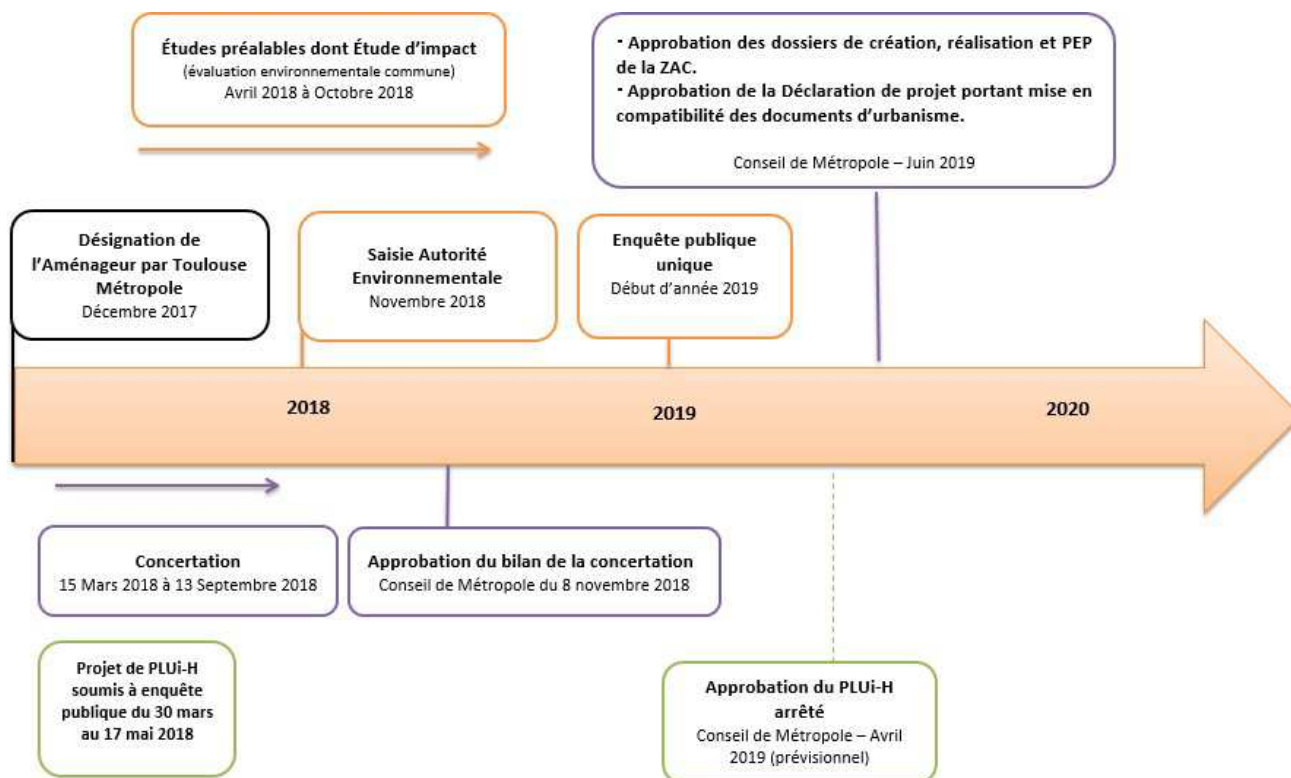


Figure 1 : Articulation des procédures de mise en compatibilité et d'approbation du futur PLUi-H

Additif :

L'enquête publique relative à la procédure d'évaluation environnementale commune et à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et du PLUi-H pour la requalification du urbaine du site Guillaumet a été organisée du 8 février au 11 mars 2019. Le dossier 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 relative, 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.

Les parties de la notice concernant la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, ont été supprimée du présent additif au rapport de présentation du PLUi-H (Livret 1D_Justifications du projet).

2. OBJECTIFS ET PRESENTATION DU PROJET

2.1. Contexte

C'est à partir de 2011 que les discussions portant sur l'acquisition du foncier CEAT ont débutées entre la Ville de Toulouse et l'Etat, Toulouse Métropole ayant manifesté son intérêt pour l'acquisition de ce site qui représente une opportunité foncière importante compte tenu de sa superficie et un enjeu urbain de par sa localisation.

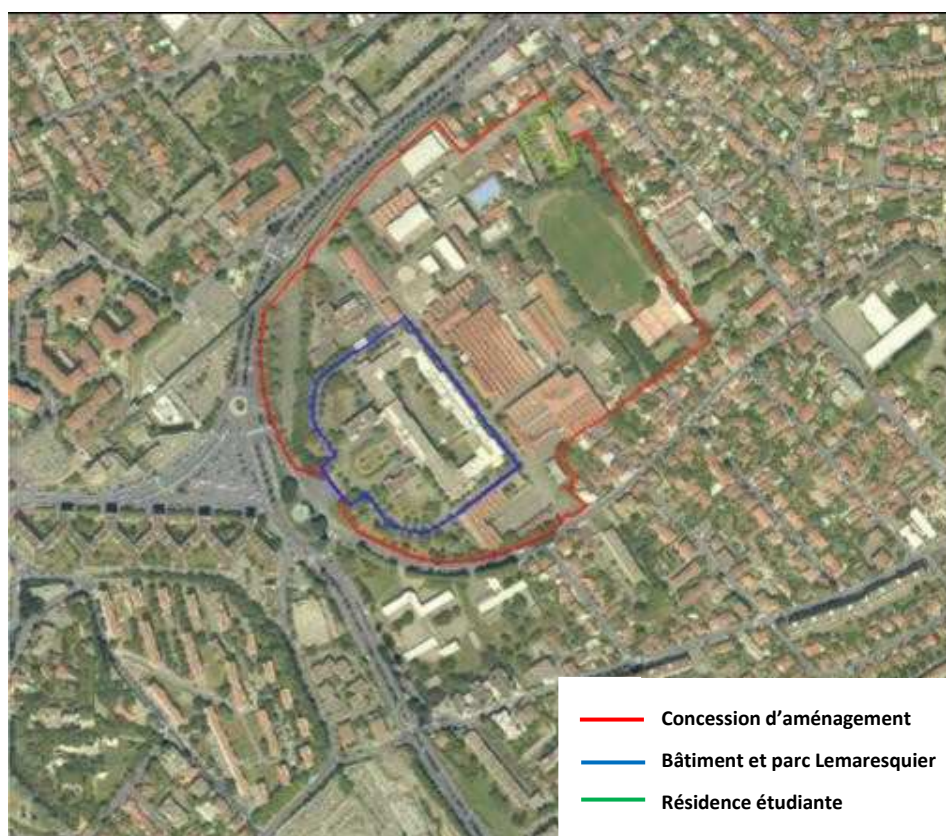


Figure 2 : Délimitation du projet d'écoquartier Guillemet

La loi « Duflot » du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public a accéléré les discussions en renforçant la possibilité de mettre à disposition le foncier de l'Etat, puisqu'elle permet une cession inférieure à la valeur vénale au profit d'opérations de logement social.

Une programmation précise a ainsi été présentée aux services de l'Etat en vue de faire bénéficier Toulouse Métropole de la décote pour acquérir le site Guillemet.

La Collectivité a souhaité profiter de cette opportunité foncière pour créer une nouvelle dynamique : l'objectif étant de créer un quartier mixte et varié, bénéficiant notamment d'une labellisation Ecoquartier.

Dans ce cadre et à l'issue d'une consultation d'aménageurs débutée en 2016 organisée par Toulouse Métropole, le groupement composé d'Altarea Cogedim (mandataire) et de Crédit Agricole Immobilier a été désigné lauréat pour le réaménagement du site de l'ancien CEAT par délibération du Conseil de Métropole du 15 décembre 2017 (périmètre rouge sur le plan ci-dessus, excluant les périmètres bleu et vert correspondant à l'emprise du bâtiment Lemaesquier et à la résidence étudiante).

En accord avec les services de l'Etat, une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été lancée par délibération du Conseil de Métropole en date du 13 avril 2017 sur l'emprise objet de la cession envisagée à Toulouse Métropole et celle de Lemaesquier, qui est contiguë. Toutefois, la concession d'aménagement n'englobe pas l'emprise du bâtiment Lemaesquier.

En effet, les deux fonciers sont étroitement liés et il est apparu nécessaire de faire porter la déclaration de projet sur l'ensemble de l'emprise du CEAT afin d'adapter les dispositions réglementaires à chaque projet.

2.2. Description du projet

2.2.1. Localisation du projet

Le projet se situe dans le département de la Haute-Garonne, sur la Commune de Toulouse, membre de Toulouse Métropole, entre les quartiers de Jolimont, Roseraie et Soupetard.



Figure 3 : Localisation du projet

Les parcelles cadastrées concernées par le projet sont les suivantes :

Commune	Parcelles cadastrées
Toulouse	Feuille n°834, Section AD, Parcelles 101, 117, 118, 121, 122p, 124 à 129, et 149p

Tableau 1 : Désignation des parcelles cadastrales au droit du projet

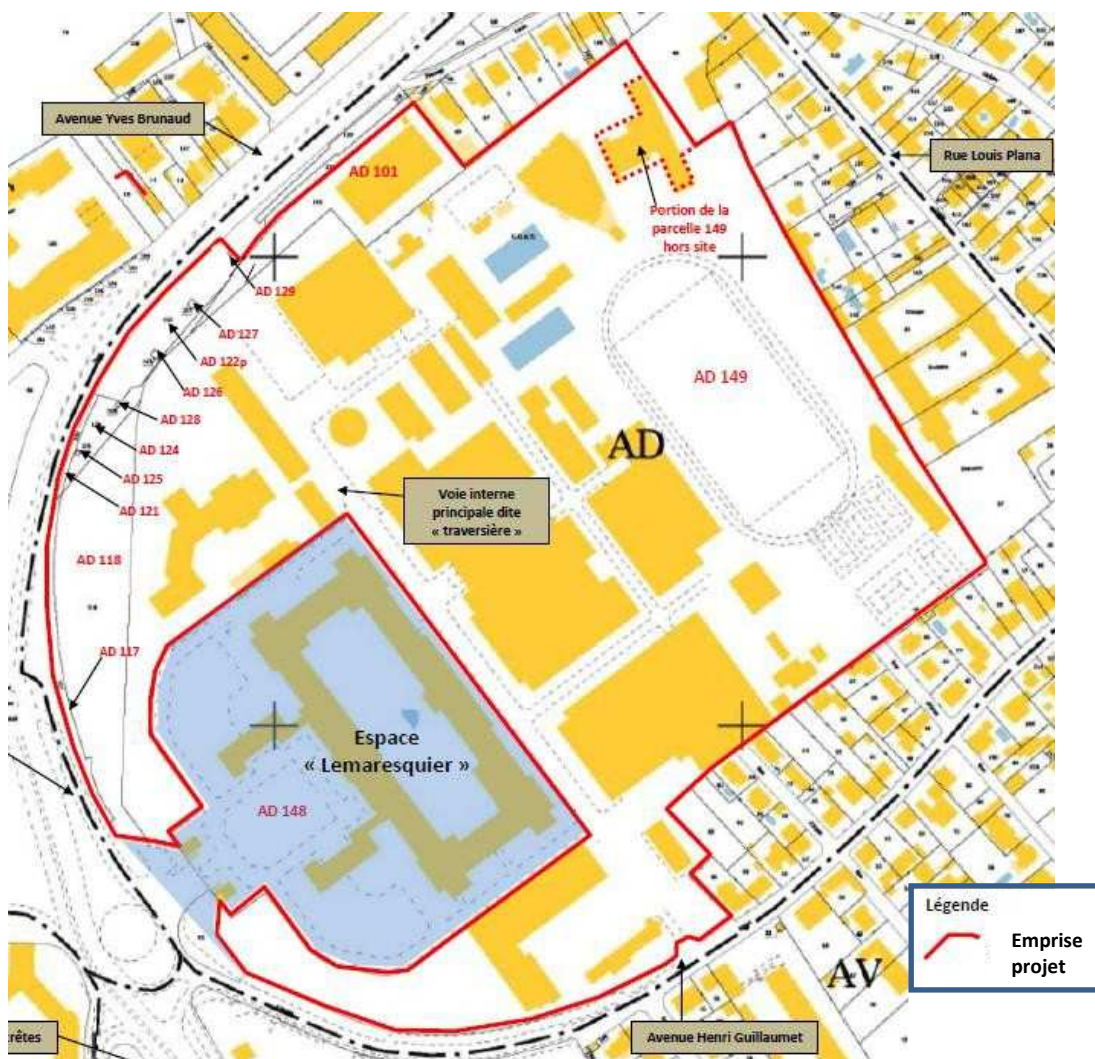


Figure 4 : Parcellaire au droit du projet d'aménagement de l'Ecoquartier Guillaumet

2.2.2. Enjeux et objectifs du projet

Les objectifs du projet d'aménagement Guillaumet ou de requalification urbaine de l'ancien CEAT sont doubles, selon que l'on se situe à l'échelle du quartier ou à l'échelle métropolitaine. En effet, à l'échelle du quartier d'une part, l'enjeu du projet d'Ecoquartier Guillaumet réside d'abord dans le fait d'ouvrir un site jusqu'alors enclavé et désaffecté, en créant des perméabilités, notamment cycles et piétonnes et en favorisant tout à la fois l'accessibilité au métro.

Le projet Guillaumet s'inscrit encore 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 de 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). Le programme du nouveau quartier, s'il prévoit la création de près de 80% de logements, il 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 seront restitués.

Les espaces verts seront préservés et augmentés. En effet, le projet double la surface d'espaces verts existante : il apporte une augmentation de 52% de la surface initiale, soit 23 330 m², ou – sans prise en compte de l'emprise du bâtiment Lemaesquier - une augmentation de 65% de la surface initiale.

Enfin, le projet d'aménagement Guillaumet a vocation à créer une nouvelle centralité. D'abord au niveau du jardin central avec la création d'un tiers-lieux dédié à l'éco-responsabilité. Ensuite, au niveau de la future « place de l'Ombrière », tout près du bâtiment abritant la soufflerie qui sera conservée, participant à conserver la mémoire de ce site. Ces nouvelles centralités favoriseront le lien social et en cela révèlent également l'intérêt général du projet d'aménagement Guillaumet.

A l'échelle métropolitaine d'autre part, le projet Guillaumet participe à la réhabilitation d'une des entrées majeures du centre de Toulouse : la porte métropolitaine Est qui s'incarne dans l'axe Jaurès-Balma.

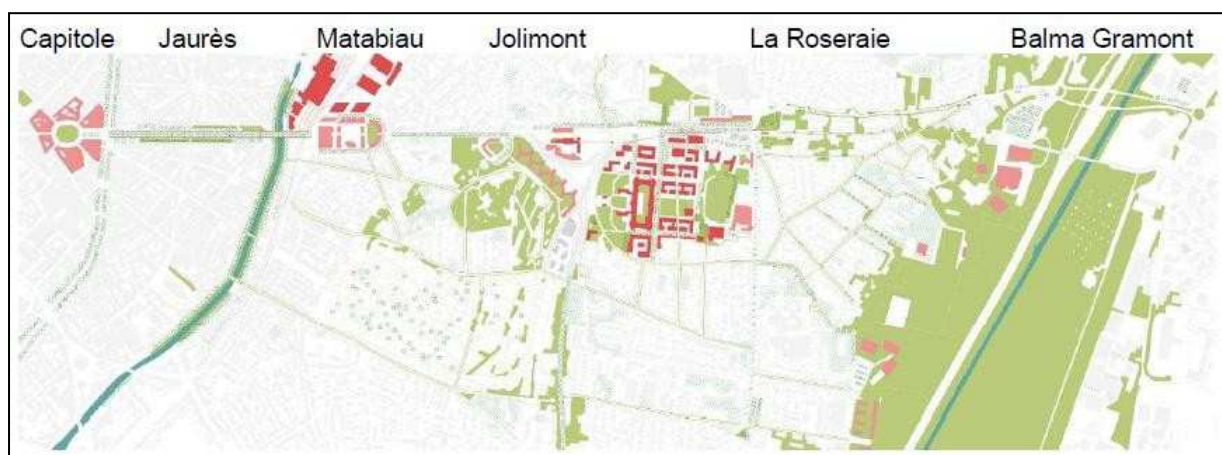


Figure 5 : Localisation du projet par rapport à l'axe Capitole-Balma

Il s'agit de remettre le quartier Guillaumet dans la continuité urbaine et paysagère et de fédérer les trois quartiers que sont Jolimont, La Roseraie et Soupetard par l'ouverture de ce site.

Dans le projet de requalification du site Guillaumet, le bâtiment Lemaesquier occupe une place à part en raison de son caractère historique, architectural et culturel.

Les bâtiments sont conçus dès 1929 par l'architecte Charles Lemaresquier, architecte en chef des Bâtiments Civils et Palais Nationaux, pour l'école vétérinaire puis réquisitionnés en 1940 pour les élèves ingénieurs en construction aéronautique. Ils avaient été conçus à l'origine dans le cadre d'un ensemble campus universitaire : administration, bibliothèque, auditorium, salles de cours, logements... L'architecture est caractéristique de l'entre-deux guerres avec un retour au classicisme par opposition au style ornemental de l'Art nouveau : composition classique symétrique, formant une cour d'honneur à l'avant et une « cour intérieure » rectangulaire à l'arrière.

L'Etat envisage de conserver ce patrimoine et d'autoriser son évolution sur la partie arrière du bâtiment tout en respectant un gabarit cohérent avec celui du bâtiment existant et la fermeture de la cour intérieure.

Les aménagements paysagers d'origine sont également composés dans la symétrie, avec une rigueur géométrique accompagnant le bâtiment. Les aménagements initiaux ont été bien préservés : des alignements d'arbres sont incomplets mais les cheminements et surfaces végétalisées ont globalement été maintenues. Le projet de l'Etat, s'il nécessite la réduction de certaines protections de l'environnement s'accompagne de la préservation de l'essentiel de ces aménagements végétaux.

2.2.3. Articulation du projet avec les documents supra communaux (SCOT, PDU, PLH avant approbation PLUi-H)

2.2.3.1 Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine

La ville de Toulouse fait partie du territoire du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, ce dernier ayant été approuvé par le Comité Syndicat du SMEAT le 15 juin 2012 et dont la première révision approuvée date du 27 avril 2017.

Le projet et les modifications engendrées seront compatibles avec le SCOT et plus particulièrement les chapitres suivants du document d'orientation et d'objectifs :

○ Santé publique

Le projet est situé en zone de faible aléa vis-à-vis du retrait-gonflement des argiles, un Plan de Prévention des Risques de Sécheresse s'appliquant au droit du site d'étude. Il respectera donc les préconisations du SCoT relatives à ce sujet :

- P34 : « *Les projets d'urbanisme et d'aménagement prennent en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes liées à la géologie des terrains, reconnues au travers des PPR sécheresse, approuvés ou en cours, ou connues plus localement* ».

De plus, le projet respectera les préconisations du SCoT en matière de nuisances sonores et plus particulièrement :

- P41 : « *Les politiques de déplacements, notamment le PDU, en faveur des transports collectifs et des modes de déplacements doux (piétons, cycles) sont à développer au regard de leur contribution à une réduction des nuisances sonores liées au trafic routier.* »
- R49 : « *des aménagements modérateurs de vitesse sont favorisés pour leur contribution à une réduction des nuisances sonores liées au trafic routier* ».

La limitation de la vitesse et les modes de déplacements doux, ainsi que l'utilisation des transports en commun, et une conception bioclimatique du projet permettront également de contribuer à améliorer la qualité de l'air extérieur :

- P43 : « *Sont prioritaires les démarches urbaines de densification contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air, par :*
 - *Une limitation du nombre et de la distance des déplacements par des modes polluants et consommateurs d'énergie ;*
 - *Un renforcement du lien entre transports collectifs et urbanisation ;*
 - *L'organisation de déplacements de proximité en modes actifs. ».*
- R51 : « *Un abaissement général des vitesses, participant à réduire les émissions polluantes liées au trafic routier et le niveau de bruit, est visé sur le réseau routier primaire. ».*
- R52 : « *En vue de réduire les émissions polluantes liées au chauffage, la prise en compte de principes bioclimatiques dans la conception et la réalisation des constructions et les opérations d'aménagement est encouragée, notamment dans les documents d'urbanisme. »*

Le projet sera compatible avec les orientations du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en matière de santé publique car il prévoit notamment une limitation des circulations des véhicules particuliers, en encourageant l'utilisation des transports en commun. Celui-ci est en effet localisé à proximité immédiate de stations de métro et d'arrêts de bus. De plus, ce site s'inscrit dans un quartier de mixité sociale où sont présents de nombreuses écoles et autres services publics, et des commerces seront eux-mêmes implantés sur le site du quartier. Les principaux déplacements pourront ainsi se faire sans véhicule personnel, limitant de fait les nuisances sonores et émissions de gaz à effet de serre.

De plus, un des principes du projet réside dans une conception bioclimatique intégrant notamment :

- Une implantation du bâti, un positionnement d'ouvertures, de vitrages et baies prenant en compte l'exposition solaire, et permettant une ventilation naturelle dans des appartements traversant pour le confort d'été,
- Des moyens techniques innovants en termes d'apport en énergie et de chauffage,
- La lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur.

○ Habitat

Le projet s'attachera également à être compatible avec les préconisations en matière d'habitat et d'urbanisation prévues par le SCoT. Ses grands principes sont les suivants :

« Afin de limiter l'étalement urbain, il convient de favoriser l'accueil des habitants et de l'emploi dans la Ville intense et dans les zones les mieux desservies et équipées, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, économie, commerces et services). Un renouvellement urbain dense et l'optimisation des espaces libres d'occupation en milieu urbain dans les secteurs disposant déjà d'un bon niveau d'équipements et de services et d'une desserte en transports en commun favorable participeront également à l'effort d'économie foncière. »

Le projet respectera en outre les préconisations suivantes :

- R59 : « *les zones d'influence des transports en commun et les alentours des gares sont des lieux privilégiés pour organiser prioritairement le développement urbain ou favoriser les opérations de renouvellement urbain, de diversification de l'offre de logements, de densification de l'habitat, de mixité fonctionnelle. Les nouveaux programmes d'habitat sont à localiser en priorité dans ces secteurs. ».*

- R71 : « Afin d'obtenir une consommation maîtrisée de l'espace (en intensification comme en extension) et pour répondre plus particulièrement aux besoins et à la préservation de l'espace naturel et agricole, les densités moyennes suivantes (voir tableau suivant) sont préconisées en vue d'une traduction dans les documents d'urbanisme et PLH. »

Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Autres TC performants	400 m
Développement mesuré	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités maximales	10	-	Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

* Habitant + emploi.

Tableau 2 : Densités brutes recommandées au sein du SCoT en matière d'habitat

- R72 : « La mise en œuvre des densités recommandées à la R71 intégrera les objectifs de qualité paysagère et les conditions de valorisation des paysages ».

D'autre part, le SCoT est favorable aux quartiers mixtes accueillant des activités :

- P66 : « L'implantation d'activités nécessaires à la vie du quartier est particulièrement encouragée (commerces de proximité, artisanat, services à la population et aux entreprises). »

Densités brutes moyennes (recommandations)

Territoires économiques dédiés	Densité individus / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Territoire	Typologie principale (exemple)
Cœur d'agglomération	100	-	100	Portes métropolitaines	Métropolitain (R&D, technopole, services supérieurs...)
	50	-	50	Cœur d'agglom.	Zone d'activité mixte (industrie, tertiaire, services...)
Ville intense (hors cœur d'agglom.)	25	-	25	Ville intense	Petite industrie, logistique, artisanat
Développement mesuré	25	-	25	Pôles de services	Petite industrie, logistique, artisanat
	10	-	10	Hors pôles de services	Artisanat

Tableau 3 : Densités brutes recommandées au sein du SCoT concernant le secteur économique

Le projet s'inscrit ainsi parfaitement dans cette logique et les critères de mixité sociale, de bon niveau d'équipements et de services, d'une bonne desserte en transports en commun sont respectés sur ce projet. Le site intégrera en effet des installations sportives, des commerces, des bureaux, des logements, des espaces verts, et sera localisé à proximité de nombreux services.

Par ailleurs, comme évoqué précédemment, le projet sera localisé à proximité immédiate des transports en commun : métro ligne A arrêts La Roseraie et Jolimont, arrêts de bus des lignes 19, 36, 37.



Figure 6 : Extrait de l'OAP « Guillemet » localisant les arrêts de transports en commun à proximité immédiate du projet

Enfin, en ce qui concerne les densités d'urbanisation recommandées dans le SCoT, le projet se situe au cœur de la Ville Intense, et à moins de 500 m d'un arrêt de métro. Les densités moyennes sont alors de 200 hab/hectares, de 70 logements/hectare et de 45 emplois/hectares. Le projet prévoit :

- 1 200 logements soit l'équivalent de 90 logements/ha,
- 5 800 m² de commerces et services,
- 7 500 m² de tertiaire,
- 4 180 m² d'équipements publics et privés,
- 5 820 m² d'équipements sportifs.

La densité de logements sera bien respectée, et sera même supérieure au seuil fixé par le SCoT. Le nombre d'habitant à l'hectare sera ainsi également compatible.

○ Transports

Le projet sera compatible avec les orientations suivantes, et plus particulièrement avec le chapitre concernant la cohérence urbanisme / transport :

- P104 : « Améliorer l'accessibilité aux transports collectifs par les modes actifs : cheminements piétonniers et itinéraires cyclables, garages à vélo sécurisés, jalonnement... »,
- R97 : « Inscrire les études et la réalisation des boulevards urbains multimodaux dans le cadre des futures opérations d'aménagement (ZAC,...) afin d'assurer une démarche intégrée urbanisme/transport »,

- P108 : « Dans la Ville intense, l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones urbaines dans les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun performants ou à proximité des équipements et services existants »,
- P111 : « Les projets de lotissement ou de ZAC doivent intégrer les accès à la desserte en transports collectifs et les itinéraires de proximité utilisables en modes actifs »,
- R100 : « Les opérations d'urbanisme doivent s'inscrire prioritairement dans la trame viaire générale des bourgs et des villes et, ce faisant, établissent des liens avec les quartiers voisins. Il s'agit donc de limiter les opérations refermées sur elles-mêmes ».

Le projet sera compatible avec les orientations fixées par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en matière de transports. En effet, le projet s'inscrit à proximité immédiate d'un réseau de transports en communs constitué de bus et de deux stations de la ligne A du métro. De plus, le projet privilégiera les modes de déplacements doux au sein de l'opération, et limitera la vitesse des véhicules, de manière à encourager l'utilisation des transports en commun. Enfin, le projet prévoit des liaisons avec les alentours, en créant des continuités (cf. schéma ci-dessous).

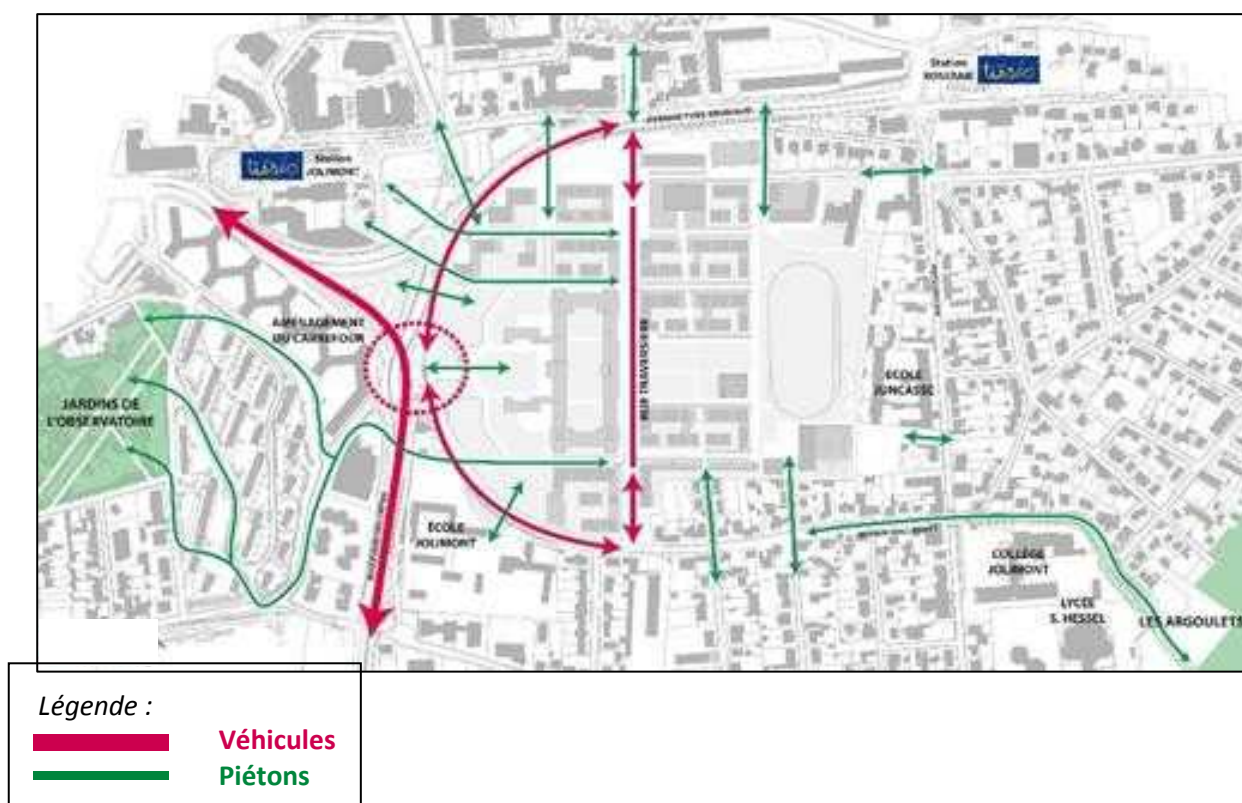


Figure 7 : Liaisons entre le projet et les quartiers alentours

2.2.3.2 Le PLH

Toulouse Métropole disposait d'un Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté en mars 2011 pour la période 2010-2015. Cependant, ce dernier a été prorogé jusqu'en 2019 par délibération du conseil de la Métropole Toulousaine en date du 17 décembre 2015. Celui-ci met en évidence trois enjeux principaux pour le territoire : construire plus, construire mieux et habiter durable. Il s'agit en effet de répondre à la forte dynamique d'accueil de nouveaux habitants en apportant une offre de logements adaptée, accessible, diversifiée et respectueuse de l'environnement.

Le PLH prévoit alors cinq orientations stratégiques, déclinées ensuite en 10 grandes actions :

- Produire plus en s'organisant et en innovant pour passer progressivement de 4500 à 6500 logements par an au terme du PLU, en cohérence avec les analyses prospectives du SCoT.
- Produire mieux en promouvant des logements de qualité, répondant aux attentes des ménages.
- Construire une agglomération durable en répondant aux enjeux climatiques et en organisant la solidarité entre les communes, entre les quartiers.
- Proposer des réponses pour tous en adaptant ces réponses à la diversité des besoins de la population et aux capacités financières des ménages, pour favoriser les parcours résidentiels.
- Faire vivre et animer le PLH avec tous.

Pour favoriser une meilleure articulation entre programmation de l'habitat, planification urbaine et capacité de la collectivité à assurer un niveau de services et d'équipements suffisant à l'accueil d'une population nouvelle, Toulouse Métropole a fait le choix de s'engager dans la démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Les engagements de Toulouse Métropole pour le développement de l'habitat sont désormais formalisés dans une pièce du PLUi-H.

L'articulation du projet avec cette nouvelle pièce du PLUi-H (6_POA) sera détaillée dans les parties suivantes de la notice.

Le PLH actuel intègre alors le secteur du CEAT comme zone à développer entre 2010-2015 et encore après 2015, et sur laquelle des études doivent être lancées. Depuis l'approbation du PLH, des études ont en effet été menées, ce qui aboutit au projet de ZAC Guillaumet. Ainsi, les densités et préconisations spécifiques à cette zone ne sont pas définies au sein du PLH.

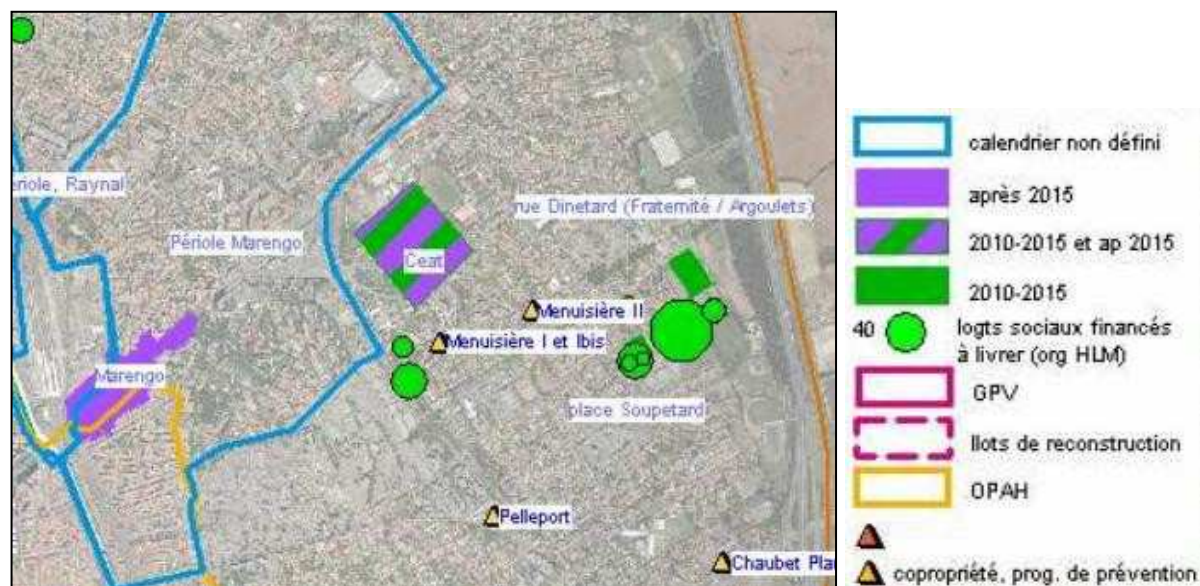


Figure 8 : Extrait des opérations programmées et capacités foncières identifiées au sein du PLH – Secteur Toulouse

Le projet de ZAC Guillaumet sera cependant compatible avec les objectifs généraux définis par le PLH de Toulouse.

- construire plus : la densité de logements est celle préconisée au sein du SCoT, comme évoqué précédemment, le projet respectera celle-ci et sa densité prévisionnelle est même supérieure,
- construire mieux : le projet prend en compte une grande qualité architecturale et paysagère, et respectera des principes bioclimatiques,
- habiter durable : le projet s'inscrit dans un secteur de mixité sociale, à proximité immédiate de transports en commun performants.

2.2.3.3 Le Plan de Déplacement Urbain

Un Plan de Déplacements Urbains révisé est en cours sur le réseau Tisséo de l'agglomération toulousaine. Un premier PDU a été défini en 2001, afin de réaliser le métro, la première ligne de tramway, et des premiers bus en site propre. Le deuxième PDU voté en 2012 a permis d'étendre le réseau de tramway et de bus en site propre.

Les grands principes du PDU révisé sont les suivants :

- La maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme / Transports,
- La maîtrise du trafic automobile,
- Le développement de l'usage des transports collectifs,
- Le développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied,
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération,
- La mise en place à l'échelle de l'agglomération, d'une politique globale de stationnement,
- La réduction des accidents de circulation,
- Le soutien au développement de l'autopartage et du covoiturage,
- L'encouragement à élaborer des PDE,

- La prise en compte de la logistique urbaine,
- L'évolution des tarifications intermodales et combinées,
- La mise en œuvre de Schémas d'accessibilité des réseaux de transports et de la voirie et des aménagements des espaces publics.

Ces derniers s'inscrivent dans le cadre des orientations fixées par le SCoT.

Une nouvelle révision du PDU est actuellement en vigueur à travers le projet Mobilités 2020-2025-2030 approuvé au Comité Syndical du 7 février 2018 et exécutoire depuis le 8 février 2018.

Celle-ci a été engagée pour répondre aux problématiques liées aux déplacements toujours plus nombreux sur l'agglomération toulousaine : prévision de + 500 000 déplacements par jour d'ici à 2025.

Ses trois grands axes sont alors les suivants :

- Mettre en œuvre une politique de transport en commun plus capacitaire et promouvoir les modes actifs,
- Maîtriser le développement urbain et la mixité à proximité des gares et axes structurants de transports en commun,
- Mettre en œuvre un plan de circulation-stationnement en optimisant les capacités du réseau routier structurant.

Le projet mobilités fixe également des objectifs spécifiques aux enjeux environnementaux qui portent sur :

- La diminution des émissions de polluants et de GES,
- La diminution du nombre de personnes habitant dans des territoires régulièrement soumis à des pollutions de fond,
- La diminution des consommations énergétiques liées aux mobilités,
- La maîtrise de l'étalement urbain et un choix d'aménagement urbain resserré en cœur d'agglomération, là où la densité de l'offre de transports en commun est la plus forte,
- La diminution des niveaux sonores des infrastructures de déplacements.

Le projet prévoit ainsi la limitation de l'utilisation de la voiture au profit des transports en commun ou des modes de déplacements actifs, afin de réduire à la fois les consommations énergétiques liées au transport, mais aussi les nuisances sonores et enfin, les émissions de polluants et GES.

Le projet et notamment la part liée aux transports sera ainsi compatible avec le Programme Mobilités 2020-2025-2030.

2.2.4. Programmation

Le projet d'aménagement Guillaumet consiste à créer 101 300 m² de surface de plancher : avec 77% pour des logements, 10% pour les équipements sportifs, 7% pour les bureaux et 6% pour les commerces et services.

Il se répartit comme suit (en surface de plancher) :

- Logements : 78 000 m²
 - Logements en accession libre : 35 100 m²,
 - Logements en accession sociale : 7 800 m²,
 - Logements en locatif PLAI/PLUS : 23 400 m²,
 - Logements en locatif PLS : 11 700 m²,
- Commerces et Services : 5 800 m²

- Bureaux : 7 500 m²
- Equipements public et privés: 4 180 m²
- Equipements sportifs : 5 820 m².

2.2.5. Phasage de l'opération

La superficie de l'opération rend possible sa réalisation en une seule tranche.

2.3. Enjeux environnementaux et état initial de l'environnement

2.3.1. Rappel du contexte réglementaire

Le projet de ZAC Guillaumet fait l'objet d'une procédure commune d'évaluation environnementale au titre de l'article L.122-14 du Code de l'environnement.

D'une part, au regard des rubriques du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement, le projet est soumis à évaluation environnementale systématique en ce qu'il emporte réalisation de travaux, construction et opérations d'aménagement créant une surface de plancher supérieure à 40 000 m². D'autre part, la mise en compatibilité des documents locaux d'urbanisme par l'effet d'une déclaration de projet fera l'objet d'une évaluation environnementale eu égard aux articles R.104-8, R.104-14 et L.153-31 du Code de l'urbanisme.

Suivant l'article L.122-14 du code de l'Environnement, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse par une procédure de déclaration de projet et l'évaluation environnementale du projet donneront lieu à une procédure commune :

« Lorsque la réalisation d'un projet soumis à évaluation environnementale et subordonné à déclaration d'utilité publique ou déclaration de projet implique soit la mise en compatibilité d'un document d'urbanisme également soumis à évaluation environnementale en application de l'article L. 122-4, soit la modification d'un plan ou d'un programme, l'évaluation environnementale, lorsqu'elle est requise, de la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme ou de la modification de ce plan ou programme et l'étude d'impact du projet peuvent donner lieu à une procédure commune.

Dans cette hypothèse, une procédure commune de participation du public est organisée. Lorsque le projet ou la modification du plan ou du programme ou la mise en compatibilité du document d'urbanisme est soumis à enquête publique, c'est cette dernière procédure qui s'applique ».

Le projet n'est en outre pas soumis à autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau (IOTA) ou au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Il fera enfin l'objet d'un dossier dit « CNPN » pour prévenir l'éventuelle destruction d'espèces protégées au cours du démantèlement du site.

2.3.2. Principaux enjeux issus de l'état initial de l'environnement du projet urbain

Au regard de l'état initial de l'environnement, un des principaux enjeux réside dans le développement urbain du site et l'intégration du projet dans la composante urbaine du territoire.

En effet, le site qui était jusque dans les années 2000 occupé par le CEAT va voir arriver près de 3 000 habitants qui devront s'intégrer dans l'environnement démographique et socio-économique.

Du point de vue de l'occupation des sols, le site qui est jusqu'alors divisé en trois zones - les installations techniques du CEAT, les installations sportives et les terrains de l'ENSICA – et implanté dans un tissu urbain discontinu entre les quartiers de Jolimont, Roseraie et Soupetard devra s'intégrer au territoire.

Un des autres enjeux principaux est la gestion des sols pollués sur le site. En effet, le passé industriel du site de l'ancien CEAT a justifié l'application des protocoles d'étude et de gestion des sols potentiellement pollués définis par la circulaire du 08/02/2007 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, révisée le 19/04/2017 et dont l'application est aujourd'hui administrée par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. A ce titre, le site a fait l'objet des différents types d'études prévus par la méthodologie nationale. A la date d'édition de la présente étude, ce processus en est au stade des analyses complémentaires dont les résultats intermédiaires confirment ceux des études antérieures.

Par ailleurs, l'ensemble des enjeux recensés sur le projet et définis dans l'étude d'impact sont rappelés au sein du tableau ci-après.

Le tableau suivant s'attache à présenter, de manière synthétique, l'ensemble des enjeux environnementaux du site et de son environnement.

Thématiques environnementales	Caractéristiques de l'état initial	Enjeux	Niveau d'enjeu
POPULATION, SANTE HUMAINE ET BIENS MATERIELS			
Environnement démographique et socio-économique	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Commune de 471 941 habitants et 55 138 établissements actifs ➤ Localisation à proximité d'une zone d'habitat pavillonnaire de la Juncasse / les Argoulets. ➤ Site occupé par le CEAT jusque dans les années 2000. 	Développement urbain du site	Fort
Occupation des sols	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un site d'étude divisé en trois zones : les installations techniques du CEAT, les installations sportives et les terrains de l'ENSICA. ➤ Site implanté dans un tissu urbain discontinu, localisé dans le quartier Jolimont-Soupetard-Roseraie. 	Intégration du projet dans la composante urbaine du territoire	Fort
Urbanisme et servitudes	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zonage au droit du site en zone urbaine d'intérêt collectif (UIC1). ➤ Présence d'espaces boisés classés au droit du site d'étude. ➤ Pas de servitude d'utilité publique au droit du site d'étude. 	Respect des réglementations en vigueur	Modéré
Déplacements et infrastructures de transport	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Contexte socio démographique marqué par des densités faible à moyenne, la desserte par le métro justifie la volonté de densifier. ➤ La voiture représente 50% des déplacements du secteur, la saturation aux heures de pointe concerne majoritairement le carrefour entre l'avenue Yves BRUNAUD et la route d'Agde. ➤ En matière de transports en commun le site est très bien desservi avec deux stations sur la ligne A du métro et deux lignes de bus, desserte qui se renforcera à court terme avec le doublement de la capacité de la ligne A et le passage d'une ligne de bus à haut niveau de service (Lineo). ➤ Pour les piétons, le site du CEAT amène un effet barrière qui réduit la marchabilité du secteur depuis le secteur pavillonnaire. ➤ Pour les cycles, on relève un bon niveau de maillage en stations VelôToulouse et des aménagements cyclables sur la quasi-totalité du réseau viaire principal, pénalisé par l'insécurité liée au non-respect de la limitation de vitesse automobile ainsi que par la difficulté de franchissement de la butte de Jolimont. 		Fort

Thématiques environnementales	Caractéristiques de l'état initial	Enjeux	Niveau d'enjeu
Eau potable et assainissement	<ul style="list-style-type: none">➤ Des services publics de la compétence de Toulouse Métropole.➤ Une desserte du site d'étude par les réseaux d'adduction en eau potable et d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.➤ Une usine de production d'eau potable et une station d'épuration des eaux présentant de bonnes capacités.➤ Une collecte des déchets et des installations de traitement des déchets présentant de bonnes capacités.	Gestion performante des services publics urbains et prise en compte de ces services dans l'extension future de l'urbanisation sur la zone	Faible
Collecte et traitement des déchets			
Risques technologiques, nuisances, pollutions	<ul style="list-style-type: none">➤ Pas de risque de transport de matières dangereuses ni de risque industriel.➤ 1 ICPE soumise à autorisation située à 200 mètres au Nord du site d'étude.➤ Les principales sources sonores proviennent du trafic généré sur les avenues aux alentours.➤ Présence de spots de pollution des sols liés à l'activité industrielle passée.	Préservation de la santé des usagers du site et des riverains	Modéré
Santé, sécurité et salubrité publiques			
BIODIVERSITE			
Patrimoine naturel remarquable	<ul style="list-style-type: none">➤ Aucun recoupement ni interaction fonctionnelle entre le site et les zones patrimoniales, les corridors écologiques ou les réservoirs de biodiversité du secteur.➤ Richesse floristique limitée, mais intéressante dans le contexte très urbanisé du secteur.➤ Intérêt faible pour la plupart des groupes faunistiques (insectes, batraciens, reptiles, oiseaux, mammifères terrestres), mais présence de plusieurs espèces protégées de chauves-souris qui chassent dans les espaces verts et s'abritent dans certains bâtiments du site.	Préservation des arbres et des espaces verts Prise en compte de la présence des chauves-souris	Modéré
TERRE, SOL ET EAU			
Topographie Géologie	<ul style="list-style-type: none">➤ Une altitude comprise entre 145 et 161 mètres avec une déclivité vers le nord-est.➤ Formations de pente, d'éboulis et de solifluxions au droit du site d'étude.➤ Formations d'alluvions anciennes des cours d'eau secondaires à l'extrémité est du site.➤ Un sol argileux et un sous-sol molassique, pouvant présenter des difficultés d'infiltration des eaux.	Prise en compte de la nature du sous-sol dans les choix de construction	Faible

Thématiques environnementales	Caractéristiques de l'état initial	Enjeux	Niveau d'enjeu
Hydrogéologie	Trois masses d'eau souterraines (une libre et deux captives), aux états quantitatifs et chimiques globalement bons, mais avec des pressions significatives notamment liées aux prélèvements en eau.	Amélioration des états qualitatifs et quantitatifs de la ressource en eau et réduction des pressions sur la ressource	Modéré
Hydrologie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ La masse d'eau superficielle « L'Hers Mort » présente un état écologique moyen et un état chimique bon mais les pressions y sont importantes. ➤ Classement en zone sensible à l'eutrophisation, en zone vulnérable aux nitrates ➤ Aucun prélèvement d'eau ni rejet d'eaux usées au sein du site d'étude. ➤ Le site ne recoupe aucun périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable. 		
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Un site d'étude non concerné par le risque d'inondation. ➤ Un aléa retrait-gonflement des argiles faible avec un Plan de Prévention des Risques de Sécheresse approuvé en octobre 2010 s'appliquant au droit du site d'étude. 	Prise en compte du risque de retrait-gonflement des argiles dans la conception du projet	Modéré
AIR, CLIMAT ET ENERGIE			
Qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Une qualité de l'air dans l'agglomération toulousaine globalement bonne mais marquée par des pollutions aux oxydes d'azote et aux particules en suspension notamment émis par les transports et le chauffage. ➤ Un Plan de Protection de l'Atmosphère révisé en 2016 s'applique au droit du site d'étude. 	Prise en compte de la pollution atmosphérique dans l'aménagement du site	Modéré
Climatologie	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Des conditions climatiques relativement stables chaque année avec des hivers doux et des étés chauds et des précipitations inférieures à la moyenne nationale. ➤ Vents dominants du sud-est et de l'ouest/nord-ouest. ➤ Durée d'insolation de 2031,3 h/an. 	Prise en compte des conditions climatiques locales dans la conception du projet	Faible

Thématiques environnementales	Caractéristiques de l'état initial	Enjeux	Niveau d'enjeu
PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE			
Monuments historiques, sites classés, sites inscrits et patrimoine archéologique	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Six monuments inscrits au titre des Monuments Historiques dans le périmètre de 1 km autour du site d'étude mais aucun au sein du site d'étude. ➤ Aucun site classé ou inscrit au titre de la loi de 1930 dans un périmètre de 1 km. ➤ Site d'étude localisé au sein de la zone tampon du Canal du Midi (site classé au titre de l'UNESCO). ➤ Un immeuble bâti recensé au sein du site d'étude (Bâtiment Lemaesquier) et un autre recensé à proximité du site (Groupe scolaire de la Juncasse) dans le cadre de l'inventaire du patrimoine architectural sur la ville de Toulouse. ➤ Aucune Zone de Présomption Archéologique recensée au droit du site d'étude. 	Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux	Faible
PAYSAGE			
Analyse paysagère et architecturale	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Le site est aujourd'hui une enceinte fermée sans contact avec ses alentours, dont chaque face présente une typologie différente : grands ensembles au Nord et à l'Ouest, petit pavillonnaire au Sud, petits immeubles à l'Est. ➤ Les grandes infrastructures industrielles du site ne sont que très ponctuellement perceptibles depuis les abords. ➤ L'élément architectural majeur est l'ensemble Lemaesquier, avec un bâtiment de style classique entouré d'un parc arboré qui se prolonge en espace vert en direction du groupe scolaire Jolimont. ➤ Le stade entouré d'arbres majestueux est également un point d'intérêt fort, mais dont l'accès demeure confidentiel. 	Protéger et valoriser l'ensemble Lemaesquier ainsi que l'espace sportif	Fort
Perception du site depuis ses abords			

Tableau 4 : Synthèse des enjeux liés à l'état initial de l'environnement

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLUI-H DE TOULOUSE METROPOLE ARRETE LE 03 OCTOBRE 2017 AVEC LE PROJET

3.1. Analyse de la compatibilité du projet avec le PLUi-H de Toulouse Métropole arrêté le 03 octobre 2017

Additif :

Cette analyse porte sur le dossier de PLUI-H arrêté au moment de l'enquête publique relative à la présente procédure. Le contenu du dossier de PLUI-H approuvé ne remet pas en question les éléments suivants.

3.1.1. Incidences du projet sur le rapport de présentation (pièce 1)

Le rapport de présentation doit permettre la compréhension par tous du contexte et du projet d'aménagement traduit dans le PLUi-H. Le projet de renouvellement du site de l'ex-CEAT n'est pas présenté dans le rapport de présentation du PLUi-H, n'étant pas abouti au moment de l'arrêté du document d'urbanisme. C'est pourquoi, cette notice détaille les enjeux et les objectifs du projet, justifiant ainsi de l'intérêt général de cette opération. Elle doit donc constituer un additif au rapport de présentation.

Les livrets 1C « Explication des choix retenus » et 1D « Justifications du projet » sont complétés par la présente notice.

Lorsque le PLUi-H est soumis à évaluation environnementale, le rapport de présentation intègre l'analyse des impacts du projet sur l'environnement et la présentation des mesures associées afin d'éviter, de réduire ou de compenser les éventuelles incidences.

Ainsi, les livrets 1G1 « Analyse des incidences et mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et 1G2 « Critères, indicateurs et modalités d'analyse des résultats de l'application du plan », relatif à l'évaluation du projet, feront l'objet d'un additif ou de modifications.

3.1.2. Incidences du projet sur le PADD (pièce 2)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales de la Métropole concernant les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de transports et déplacements, d'habitat, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques... En outre, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet s'inscrit en totale conformité avec les grands axes structurants les orientations générales du PADD de la métropole toulousaine. A savoir :

- L'optimisation : améliorer le fonctionnement du territoire pour le rendre plus performant face au défi de la gestion économe des ressources,

- La proximité : rapprocher l'habitant au plus près des fonctions qui sont nécessaires à ses besoins quotidiens,
- La cohésion : intensifier le lien social entre les habitants, pour une ville accueillante et résiliente.

Le projet de réaménagement du site de l'ancien CEAT de Jolimont en éco-quartier s'inscrit dans les orientations du PADD métropolitain, et plus particulièrement au titre des orientations suivantes :

- Privilégier le développement de la ville sur elle-même, en renforçant le lien entre urbanisme- mobilités et équipement, et plus particulièrement de la déclinaison consistant à développer prioritairement l'urbanisation à proximité de l'offre de transports collectifs existante ou projetée,
- Créer les conditions pour renforcer l'attachement des habitants à leur quartier et à leur commune : « si la prise en compte du niveau d'aménités urbaines (desserte, offre de services et équipements, espaces de nature en ville, etc...) pour privilégier l'intensification est essentielle, le respect des qualités urbaines et des identités propres à chaque quartier est également une exigence forte. A ce titre, les ensembles urbains les plus remarquables doivent être préservés [...] le développement des éco-quartiers métropolitains étant des démarches à encourager »,
- Mettre la multi modalité au cœur de l'organisation urbaine, pour agir sur l'évolution des comportements en matière de déplacements : favoriser le développement des mobilités actives en complément des déplacements motorisés, renforcer le recours à la marche à pied et au vélo, organiser un meilleur partage de l'espace public, accompagner l'émergence des nouveaux comportements,
- Poursuivre une construction de logements soutenue, pour accompagner le développement de la métropole,
- Apporter une réponse solidaire à l'exigence de diversité sociale,
- Promouvoir une ville apaisée et responsable : des enjeux sociaux et environnementaux à intégrer dans la qualité résidentielle, une prise en compte de la sécurité et de la santé à améliorer dans l'aménagement urbain.

Ainsi, le projet de renouvellement du site Guillaumet ne remet pas en cause les orientations du PADD. Aucune modification du PADD n'est nécessaire.

3.1.3. Incidences du projet sur les pièces réglementaires (pièce 3)

3.1.3.1 Règlement écrit (pièce 3A)

Le règlement écrit est un document essentiel du PLUi-H puisqu'il fixe les règles applicables aux différentes zones en déterminant leur constructibilité.

Conformément à son occupation actuelle, le site du projet est classé en zone urbaine UIC1 à vocation d'accueil des Equipements d'Intérêt Collectif ou de Services Public (EICSP). L'objectif de cette zone est d'offrir les capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs d'activités sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics. Les principales caractéristiques réglementaires sont les suivantes (les

dispositions communes s'appliquent pour les autres points) :

- seuls les EICSP sont autorisés et les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'activités de services, d'hébergement et de bureaux à condition d'être liées à la vocation de la zone ;
- Une liberté d'implantation par rapport aux voies ;
- Une liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives :
 - sauf dans le cas où la limite séparative est également une limite avec une autre zone qu'une zone UIC ou UA, alors l'implantation en limite séparative est soumise à conditions,
 - en cas de retrait, c'est la règle générale qui s'applique ($H/2$ et $>$ ou $=$ à 3 m).
- Des règles relatives au traitement des espaces non bâtis adaptées.

Ces dispositions, à commencer par la vocation des constructions admises dans la zone, n'autorisent pas le renouvellement du site conformément au programme de l'opération.

En effet, c'est pourquoi, il convient de faire évoluer le zonage réglementaire de ce secteur vers un zonage plus adapté.

De plus, la zone UIC1 englobe à l'heure actuelle la résidence située au 159 rue Louis Plana et la résidence étudiante localisées au Nord-Est de l'opération, ainsi que le bâtiment Lemaresquier et son parc. **Un zonage spécifique à ces deux bâtiments sera créé, afin de leur permettre d'évoluer en cohérence avec le projet de quartier Guillaumet.**

3.1.3.2 Annexes au Règlement écrit (pièces 3B : Annexe 1,2, etc...)

Les annexes du règlement écrit sont les suivantes :

- Annexe 1 : Lexique,
- Annexe 2 : Palette végétale,
- Annexe 3 :
 - Les voies pour lesquelles des retraits spécifiques des constructions sont exigés,
 - Gestion des accès sur les infrastructures routières,
 - Gestion des clôtures,
 - Implantation des piscines,
- Annexe 4 : Risque inondation Touch Aval.

Le projet n'impliquera pas de modifications des annexes citées précédemment. La zone n'est en effet pas concernée par les prescriptions de l'annexe 3, ni par le risque inondation Touch Aval, et ne remettra pas en cause le lexique ou la palette végétale.

3.1.3.3 Documents Graphiques du Règlement (pièces 3C : 3C1, 3C2, 3C3 etc...)

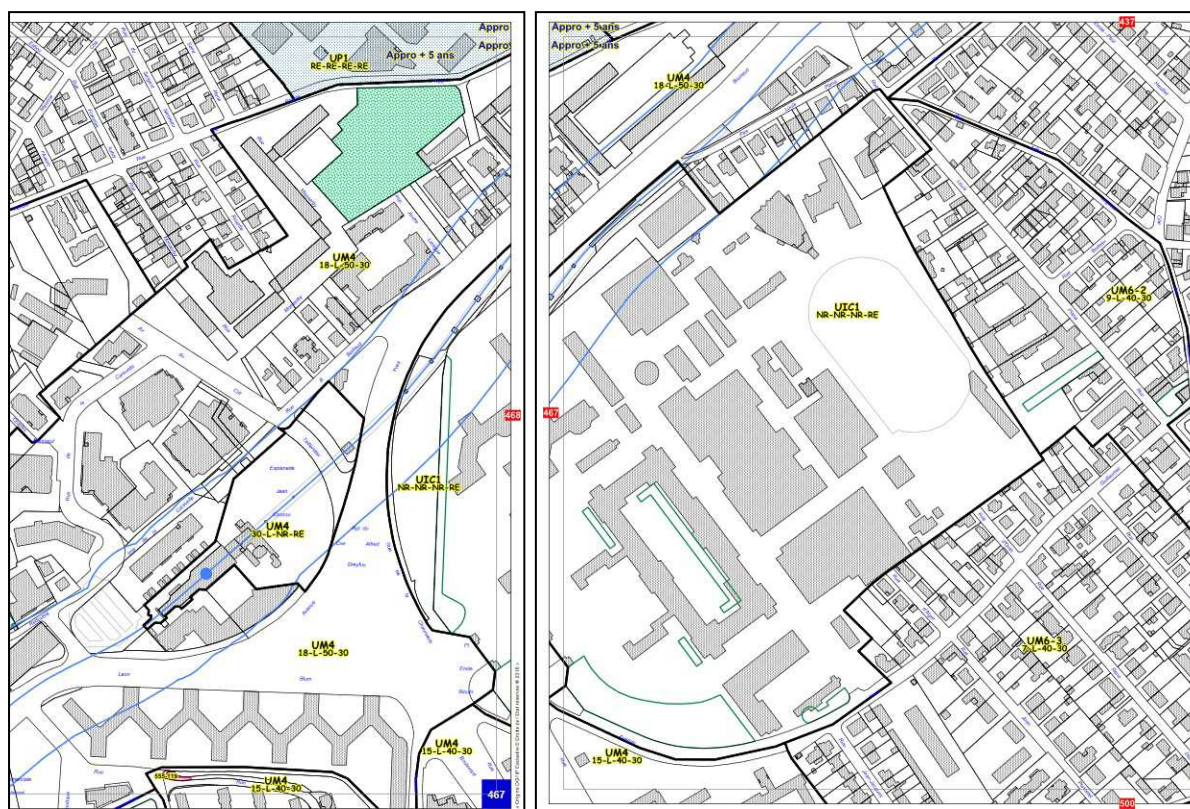
Les documents graphiques du règlement comprennent :

- 1) Un cahier au 1/2500^{ème} (3C1) qui permet de visualiser les différentes zones du territoire : espaces constructibles, espaces aménagés, espaces libres, ainsi que les éventuels Espaces Boisés Classés (EBC), Espaces verts protégés (EVP), les emplacements réservés (ER), les servitudes pour équipements publics (SEP) et les « servitudes de gel », ...

Une partie des alignements végétaux dans le parc du bâtiment Lemaesquier et dans sa cour intérieure bénéficient d'une protection en tant qu'espaces boisés classés (EBC). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. S'il traduit effectivement la présence de végétaux remarquables sur le site, ce type de protection ne semble adapté ni à la conservation de ces éléments de nature en ville, ni à la traduction du projet de renouvellement.

En effet, ce classement est ancien et ne correspond plus forcément à des boisements existants ou souhaitables comme dans la cour intérieure du bâtiment Lemaesquier. A contrario, d'autres alignements d'arbres comme ceux autour du stade ne sont pas protégés. C'est pourquoi le projet de renouvellement du site s'appuie sur une analyse fine des éléments de nature qui seront maintenus et valorisés et propose de créer de nouveaux espaces de biodiversité (jardins partagés).

La suppression des EBC s'avère nécessaire pour mettre en œuvre le projet et sera compensée, dans la mesure du possible, par d'autres outils en faveur de la qualité environnementale.



3C1 - Document graphique du règlement : cahier au 1/2500°

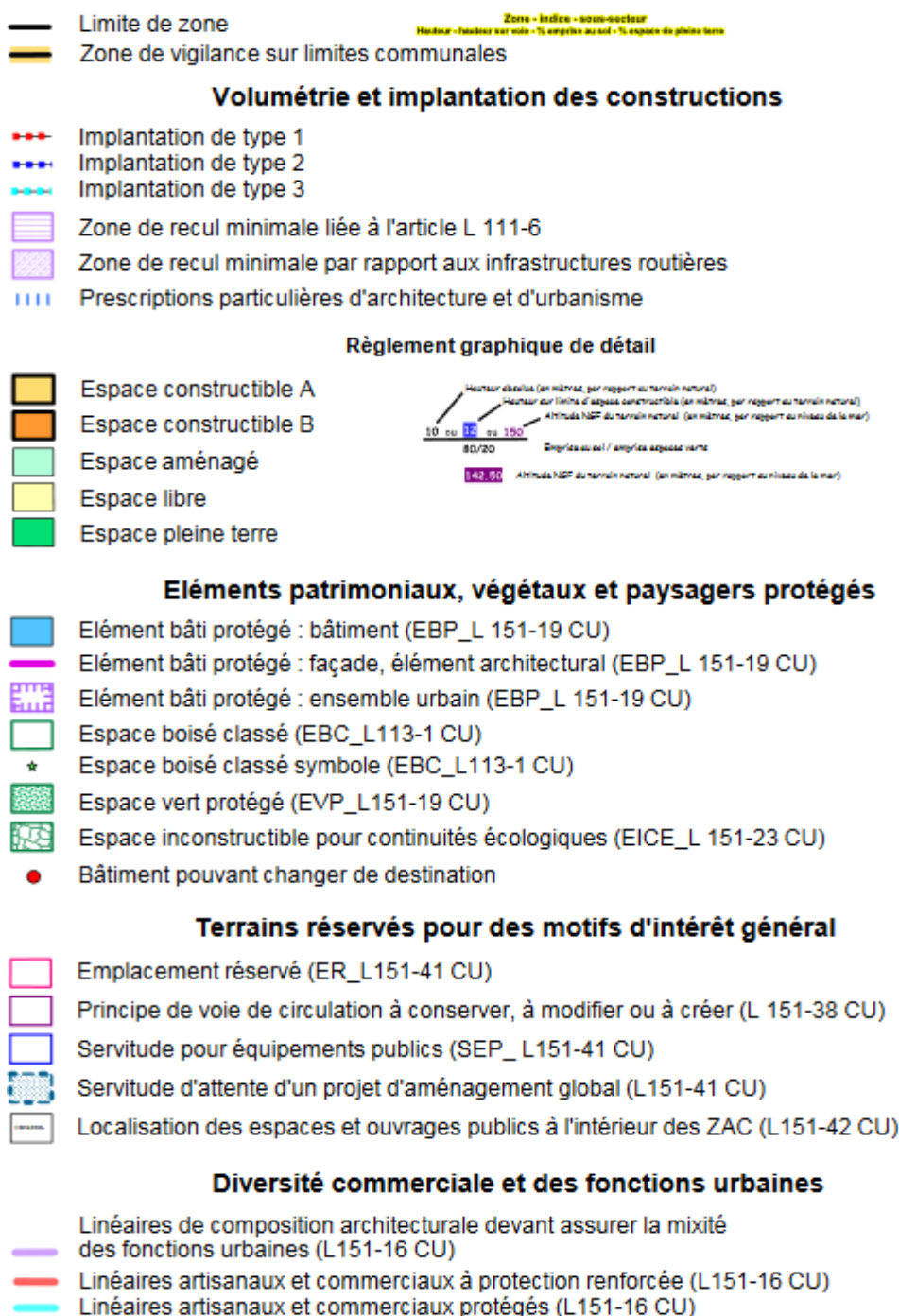
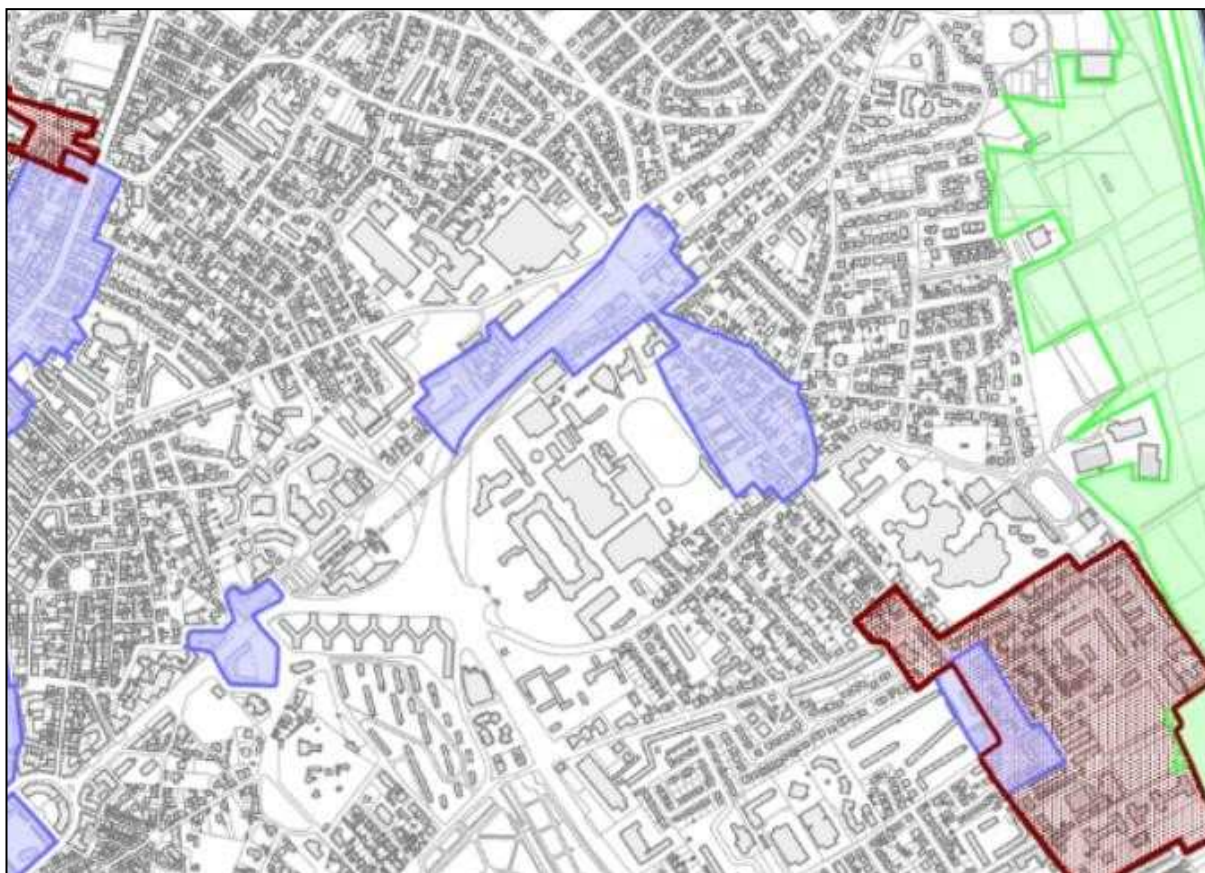











Figure 9 : Extrait du cahier du PLUi-H au 1/2500^{ème} (Planches 467-468)

Le zonage du règlement sera donc modifié lors de la mise en compatibilité (changement de type de zone et modification du périmètre).

- 2) Il s'accompagne d'un document graphique au 1/15000ème rassemblant les outils d'aménagement et de qualité environnementale à l'échelle de la Métropole (3C2).



LEGENDE

-  Limites communales
-  Périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation
-  Sites d'intérêt paysager
-  Secteurs de biodiversité
-  Zones préférentielles d'accueil des commerces et d'activités de services
-  Réseau hydrographique
- Vues d'intérêt métropolitain
 -  Panorama ponctuel
 -  Panorama continu
 -  Panorama à 360°

« Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés © 2016 »

Echelle : 1/15000

Figure 10 : Extrait du DGR - Outil d'aménagement et de qualité environnementale au 1/15000^{ème} du PLUi-H

Le projet de renouvellement du site Guillaumet, comme celui de la partie Lemaesquier, comporte ou pourrait comporter des surfaces commerciales supérieures à 500m². Pour pouvoir les autoriser, le document graphique 3C2 concernant les outils d'aménagement et de qualité environnementale doit être modifié pour adapter la zone préférentielle d'accueil des commerces et d'activités de services aux emprises de ces deux sites.

Par ailleurs, ce document graphique devra également être mis à jour pour intégrer le périmètre de la nouvelle OAP qui sera créée pour le projet d'écoquartier Guillaumet lors de la présente mise en compatibilité du PLUi-H.

3) Outils de cohérence urbanisme transport au 1/15000ème (3C3) à l'échelle de la ville de Toulouse.

Ce document graphique définit des secteurs de stationnement, ainsi que les zones d'influence des transports existants et programmés en 2020.

Le projet se situe à l'heure actuelle en secteur 2, et au sein d'une zone d'influence de transports en commun.

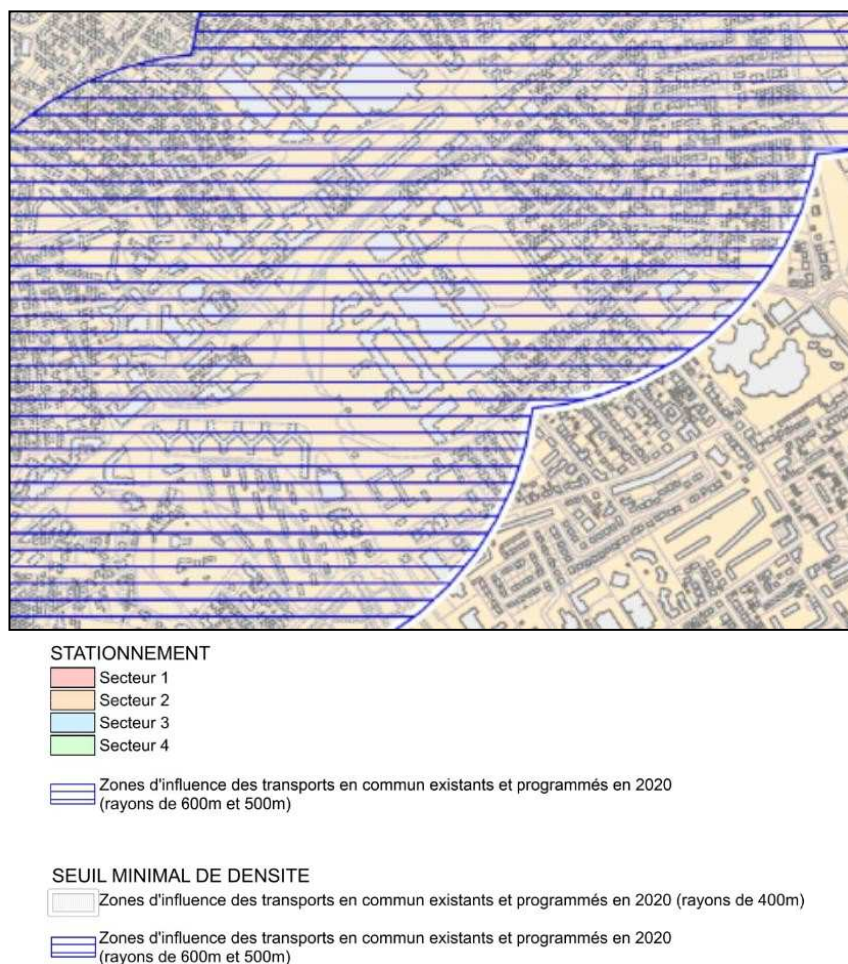


Figure 11 : Extrait du plan de cohérence urbanisme transport au 1/15000^{ème}

Ce plan ne sera pas modifié par la mise en compatibilité du PLUi-H.

4) Outils de mixité sociale au 1/15000ème (3C4) à l'échelle de la ville de Toulouse.

Le site du projet est au sein du zonage actuel, localisé en secteur devant comporter au minimum 35% de logements locatifs sociaux dans un objectif de mixité sociale.



LEGENDE

 Limites communales

Secteurs à pourcentage de logements dans un objectif de mixité sociale

 OAP spécifique
 Minimum 40%
 Minimum 35%
 Minimum 30%
 Minimum 25%
 Maximum 25%
 Minimum 0%

**Figure 12 : Extrait du DGR relatif aux outils de mixité sociale
au 1/15000^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole**

Afin de faire bénéficier à Toulouse Métropole de la décote prévue par la loi Duflot, une programmation précise a été définie pour la reconversion du site Guillaumet, comprenant notamment une proportion de 45 % de logement locatif sociaux par rapport à l'ensemble du programme résidentiel prévu. Cet objectif de production de logements locatifs sociaux, supérieur à celui exigé sur ce territoire par les dispositions communes du PLUi-H, a été inscrit dans l'OAP créée pour le projet.

Conformément aux dispositions du PLUi-H, la nouvelle OAP doit donc figurer au DGR 3C4 pour que ces objectifs s'appliquent aux autorisations d'urbanisme.

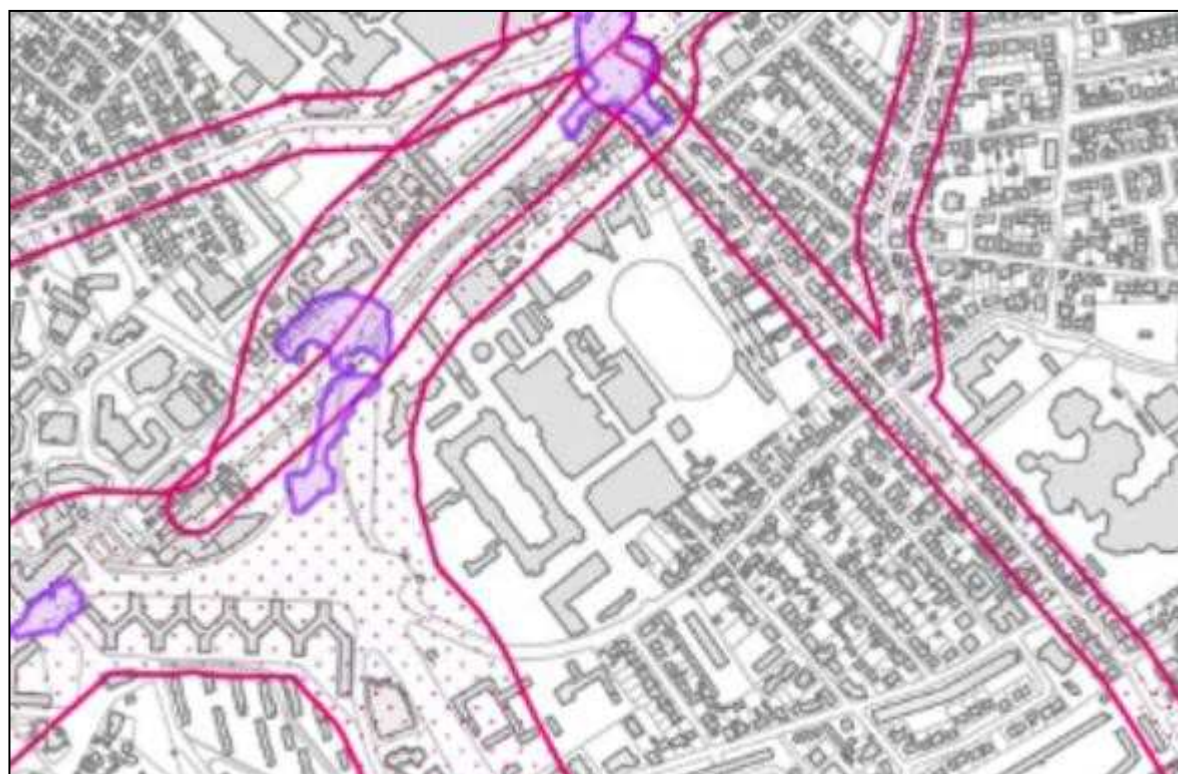
Il convient de préciser que les secteurs hors OAP restent soumis à l'application des dispositions communes en faveur de la diversité sociale.

5) Périmètres soumis aux risques et aux nuisances au 1/15000ème (3C5)


Le site du projet est impacté par les prescriptions relatives au classement sonore des infrastructures de transport terrestre par arrêté préfectoral, pour sa partie nord et extrême ouest. Ce classement concerne les routes suivantes :

- Avenue Yves Brunaud,
- Boulevard des Crêtes,
- Rue Louis Plana.

Des zones de dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en dioxyde d'azote (NO₂) sont également localisées à l'ouest et au nord du site.




Qualité de l'air

 Zones de dépassement des valeurs limites pour la protection de la santé en dioxyde d'azote (NO₂)

Nuisances sonores : se référer aux annexes pour consulter les dispositions réglementaires applicables

 Zones soumises aux dispositions d'un plan d'exposition au bruit (PEB) – Courbes A/B/C/D

 Zones soumises au classement sonore des infrastructures de transport terrestre par arrêté

**Figure 13 : Extrait du DGR relatif aux risques et aux nuisances
au 1/15000^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole**

Le changement de zonage et les autres modifications engendrées par la mise en compatibilité du PLUi-H et du projet n'entraîneront cependant pas d'incidence sur le DGR relatif aux risques et nuisances.

3.1.3.4 Annexes au Document Graphique du Règlement (Pièces 3D)

1) Annexe 1 : Liste des Emplacements Réservés (ER)

La zone UIC1 actuelle ne contient pas d'emplacement réservé, et le projet n'en prévoit pas la création.

Le projet n'entraînera donc pas d'incidences sur l'annexe 1.

2) Annexe 2 : Liste des Servitudes pour Equipements Publics (SEP)

La zone UIC1 actuelle ne contient pas de servitude pour équipements publics, et le projet n'en prévoit pas la création.

Le projet n'entraînera donc pas d'incidences sur l'annexe 2.

3) Annexe 3 : liste des Principes de Voies de Circulation (PVC)

La zone UIC1 n'est pas concernée par un Principe de Voie de Circulation, et le projet n'en prévoit pas.

Le projet n'entraînera pas d'incidences sur l'annexe 3.

4) Annexe 4 : Liste des éléments bâtis protégés (EBP) et fiches associées

Les Eléments Bâti Protégés (EBP) permettent de sauvegarder les éléments du patrimoine bâti de la métropole qui ne sont pas protégés par des servitudes d'utilité publique. Les EBP peuvent désigner des éléments bâtis ponctuels ou agglomérés, des façades, des linéaires de façades, des éléments architecturaux, et des ensembles urbains. Ils sont identifiés aux DGR par une légende spécifique et répertoriés dans une liste, avec une fiche descriptive et prescriptive afférente opposable qui figure dans la partie réglementaire du PLUi-H.

A l'heure actuelle, aucun Élément Bâti Protégé (EBP) n'est présent sur l'emprise de la zone UIC1 correspondant au projet de futur écoquartier Guillaumet. Cependant, le bâtiment Lemaesquier fera l'objet d'un classement en EBP, seule la façade arrière pourra être détruite puis reconstruite puisqu'elle ne présente pas d'intérêt patrimonial.

Le projet entraînera donc une modification de la liste des EBP et la création d'une fiche associée.

5) Annexe 5 : Liste des sites d'intérêt paysager (SIP) et fiches associées

Aucun site d'intérêt paysager n'est recensé sur la commune de Toulouse et donc sur la zone UIC1 du futur écoquartier Guillaumet.

Le projet n'entraînera d'incidence sur l'annexe 5.

6) Annexe 6 : Liste des vues d'intérêt métropolitain et fiches associées

La zone du futur projet n'est pas concernée par une vue d'intérêt métropolitain.

Le projet n'entraînera pas d'incidence sur l'annexe 6.

7) Annexe 7 : Liste des Espaces Verts Protégés

Les Espaces Verts Protégés (EVP) permettent la protection des ensembles végétaux de la métropole

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

Additif au 1D Rapport de Présentation - Notice explicative

qui sont à mettre en valeur ou réhabiliter, pour leur qualité végétale et paysagère, mais aussi pour leur rôle de maintien des équilibres écologiques et d'îlot de fraîcheur. Encadrant et limitant de manière importante la construction, les EVP permettent de mettre en valeur de nombreux espaces végétalisés de la métropole. Ils sont identifiés aux DGR par une légende spécifique.

A l'heure actuelle, aucun Espace Vert Protégé (EVP) n'est présent sur l'emprise de la zone UIC1 correspondant au projet de futur écoquartier Guillaumet. Cependant, le parc associé au bâtiment Lemaesquier sera conservé en l'état au sein du secteur, et fera ainsi l'objet d'un classement en EVP.

Le projet entraînera donc une modification de la liste des EVP.

8) Annexe 8 : Prescriptions architecturales

La zone du projet n'est pas concernée par une prescription architecturale.

Le projet n'entraînera pas d'incidence sur l'annexe 8.

3.1.4. Incidences du projet sur les annexes (pièce 4)

Les annexes du PLUi-H de Toulouse Métropole sont les suivantes :

- SUP (pièce 4A)
- Annexes sanitaires (pièce 4B)
- Graphique d'information (pièce 4C)
- Périmètres liés à l'environnement (pièce 4D).

En l'état actuel d'avancement des études et de mise en œuvre du projet, aucune annexe du PLUi-H ne nécessite d'être mise en compatibilité avec le projet.

Si des modifications ayant un impact sur les annexes du PLUi-H devaient intervenir après la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi-H, il sera procédé à une mise à jour des annexes, conformément à l'article L.153-60 du Code de l'Urbanisme.

3.1.5. Incidences sur les OAP (pièce 5)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif d'exposer la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Elles constituent un outil de cadrage des opérations, qui fixe les grands principes de réalisation des projets urbains et assurent la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels il s'inscrit. Les OAP peuvent ainsi s'accompagner d'un zonage réglementaire souple dit « de projet » (UP). Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Le projet de requalification urbaine du site de l'ancien CEAT de Jolimont en écoquartier nécessite d'être traduit dans un document global qui explicite les ambitions du projet, ses invariants et son insertion dans le tissu existant à la fois pour la compréhension du projet et pour sa mise en œuvre.

Afin de définir les conditions d'aménagement et d'équipement du projet de renouvellement du site Guillaumet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être élaborée et intégrée à la pièce 5B35_OAP_Toulouse.

3.1.6. Incidences sur le POA (pièce 6)

Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) du PLUi-H de Toulouse Métropole constitue un document de planification et de programmation qui vise à répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée. Ce document comporte trois volets : orientations, volet territorial et volet thématique. Il définit dans un premier temps la politique locale en matière d'habitat sur la métropole toulousaine, puis détaille des feuilles de route au niveau communal, et enfin définit les grands axes suivants :

- Produire une offre diversifiée de logements pour accompagner le développement de la Métropole,
- Apporter une réponse solidaire à la diversité des besoins exprimés,
- Promouvoir un habitat de qualité pour une métropole apaisée et responsable.

Dans la feuille de route du secteur 4 de Toulouse, le secteur de l'ex-CEAT est mentionné. Le POA prévoit alors un potentiel de 500 logements sur 6 ans, sur la période 2020-2025 sur ce secteur. Ce chiffre correspond au nombre de logements qu'il est prévu de livrer dans cette période.

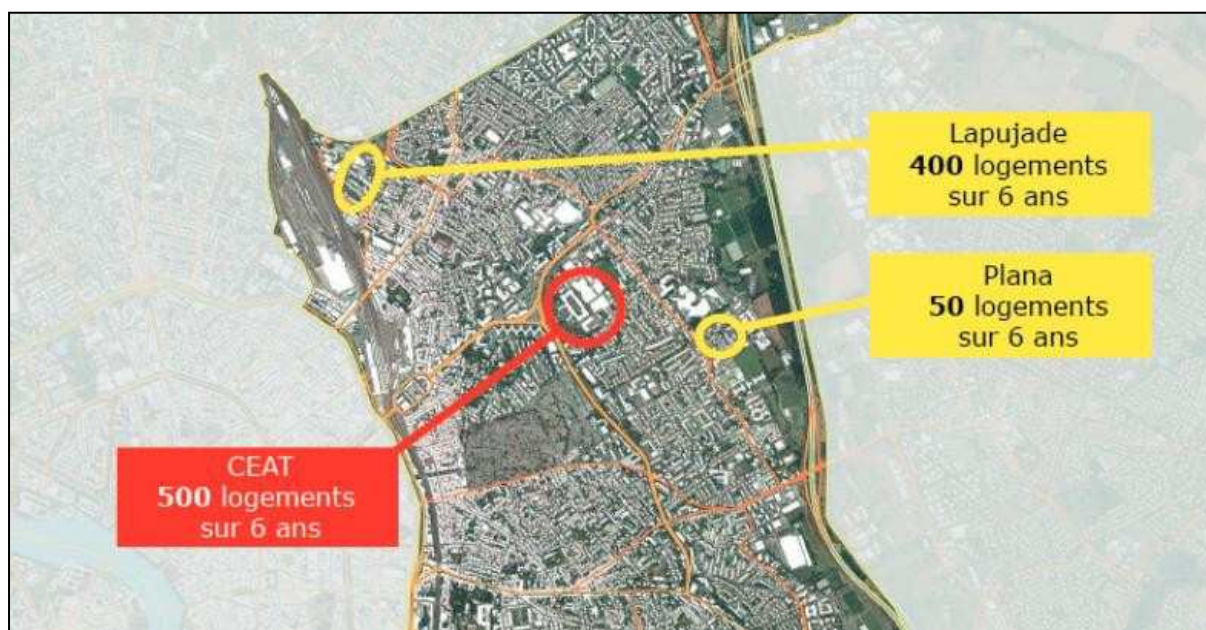


Figure 14 : Extrait du volet territorial du POA – Secteur 4 Toulouse Est

Ce potentiel de production de logement n'est pas incohérent avec le phasage de l'opération du projet Guillaumet. Il n'apparaît donc pas nécessaire de faire évoluer la feuille de route du secteur 4 de Toulouse ni les grands équilibres du POA.

3.2. Modifications apportées au PLUi-H de Toulouse Métropole arrêté le 03 octobre 2017

Additif :

Les modifications présentées portent sur les pièces du dossier de PLUi-H arrêté au moment de l'enquête publique relative à la présente procédure. L'intégration au PLUi-H approuvé ne remet pas en question les éléments suivants sur le fond.

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

3.2.1. Les évolutions du rapport de présentation

Le rapport de présentation est constitué de plusieurs livrets étant susceptibles d'être modifiés lors de la mise en compatibilité du projet et du document d'urbanisme.

Les livrets 1C « Explication des choix retenus » et 1D « Justifications du projet » sont complétés par la présente notice.

Néanmoins, les livrets 1G1 « Analyse des incidences et mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et 1G2 « Critères, indicateurs et modalités d'analyse des résultats de l'application du plan », relatif à l'évaluation du projet, doivent faire l'objet d'un additif ou de modifications.

3.2.1.1 Evolutions apportées au livret 1G1

En effet, le livret 1G1 mentionne notamment les chiffres correspondants aux EBC, EBP et EVP actuels. Or, ces zones vont être remises en question par les modifications engendrées sur les zonages (cf. ci-après).

Le texte relatif à ces derniers est alors modifié de la manière suivante :

EBP

La phrase page 47 :

« Le PLUi-H identifie sur la commune de Toulouse 18 ensembles urbains, 992 EBP surfaciques et 2343 EBP linéaires, et en dehors de la commune de Toulouse, 8 ensembles urbains, 857 EBP surfaciques et 127 EBP linéaires »

doit être remplacée par la phrase :

« Le PLUi-H identifie sur la commune de Toulouse 18 ensembles urbains, **993** EBP surfaciques et 2343 EBP linéaires, et en dehors de la commune de Toulouse, 8 ensembles urbains, 857 EBP surfaciques et 127 EBP linéaires ».

EBC

La phrase page 47 :

« Le PLUi-H identifie sur environ 3817 ha et 6057 EBC ponctuels (arbres remarquables) ». Doit être remplacée par la phrase :

« Le PLUi-H identifie sur environ **3 816 ha** et 6057 EBC ponctuels (arbres remarquables) ».

La phrase page 92 :

« Les EBC sont représentés graphiquement par des éléments surfaciques sur environ 3 817 ha. » Doit être remplacée par la phrase :

« Les EBC sont représentés graphiquement par des éléments surfaciques sur environ **3 816 ha**. »

La phrase page 140 :

« La protection des Espaces Boisés Classés : ils correspondent aux éléments boisés les plus remarquables mais aussi à des parcs qui peuvent donc se situer dans le tissu urbain, et occupent au total 3 816 ha. »

Doit être remplacée par la phrase :

« La protection des Espaces Boisés Classés : ils correspondent aux éléments boisés les plus remarquables mais aussi à des parcs qui peuvent donc se situer dans le tissu urbain, et occupent au total **3 815 ha**. »

EVP

La phrase page 47 :

« Le PLUi-H identifie environ 395 ha d'EVP. » Doit être remplacée par la phrase :

« Le PLUi-H identifie environ **397 ha** d'EVP. »

La phrase page 92 :

« Cela concerne environ 395 ha d'espace vert, vergers, haies, mares ou boisements de berges. » Doit être remplacée par la phrase :

« Cela concerne environ **397 ha** d'espace vert, vergers, haies, mares ou boisements de berges. »

Par ailleurs, le projet prévoyant la création d'une OAP spécifique à la zone de l'éco-quartier, un chapitre correspondant doit être ajouté au sein de la partie 4 : Annexe : reprise de l'évaluation environnementale des zones à urbaniser du PLU de Toulouse.

Celui-ci correspond à la partie du PLU relative à l'ajout de l'OAP au sein du livret 1C du PLU et présentée au paragraphe 3.2.1 en page 35 du présent document.

3.2.1.2 Evolutions apportées au livret 1G2

Le projet ne remettra pas en cause les indicateurs détaillés au sein du livret 1G2 du rapport de présentation.

De plus, l'état initial de celui-ci mentionne tout de même la surface d'EBC, EVP, et le nombre d'EBP mais ces chiffres ne sont pas précis, arrondis à la centaine. La modification engendrée par la suppression des EBC du projet, et la création d'un EVP et d'un EBP ne remettra donc pas en cause ces chiffres.

Aucun additif ne sera engendré par le projet sur le livret.

3.2.2. Les évolutions apportées aux pièces réglementaires

3.2.2.1 Les évolutions apportées au règlement écrit (3A)

En complément de l'OAP intégrée à la pièce 3B « OAP de type aménagement », il est proposé d'adapter le zonage concernant ce périmètre en l'intégrant à la zone UP, zone Urbaine de Projet. Le bâtiment Lemaresquier et ses abords, la résidence étudiante et la résidence située au 159 rue Louis Plana au Nord feront l'objet d'une traduction réglementaire différente.

La zone UP permet de donner toute l'amplitude nécessaire à la mise en place d'un urbanisme de projet. En ce sens, cette zone n'est utilisée que dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elle répond à un besoin de souplesse réglementaire, que les autres types de zonage du PLUi-H de Toulouse Métropole ne proposent pas. Toutefois, ce zonage n'étant appliqué que dans le cadre des OAP, les objectifs d'aménagement viennent affiner les règles du secteur donné.

Le projet sera alors plus particulièrement intégré au sein d'une zone UP1.

Au sein des zones UP1, seule une disposition unique est définie :

« Seules les dispositions suivantes s'appliquent :

- 1- Les « dispositions générales » et « les dispositions communes » du règlement
- 2- Les dispositions graphiques contenues dans les documents graphiques du règlement
- 3- L'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établie sur la zone le cas échéant ».

Ainsi, le projet n'aura pas d'incidences sur les dispositions générales et les dispositions communes, et les prescriptions particulières sont définies au sein de l'OAP. De plus, les documents graphiques ont bien été modifiés en conséquence.

Ainsi, le règlement de la zone UP et plus particulièrement UP1 ne s'en trouvera donc pas modifié.

3.2.2.2 Les évolutions apportées aux annexes du règlement écrit (3B)

Les annexes du règlement écrit ne seront pas modifiées par la mise en compatibilité.

3.2.2.3 Les évolutions apportées aux documents graphiques du règlement (3C)

- 1) Les évolutions apportées au DGR au 1/2500ème (3C1)

Le site étant à l'heure actuelle localisé en zone UIC1 au sein du futur PLUi-H de Toulouse Métropole, il a été proposé de modifier ce zonage en intégrant le projet d'écoquartier au sein d'une 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.

D'autre part, le bâtiment Lemaesquier et ses abords sont à l'heure actuelle situés au sein de la même zone UIC1. N'ayant pas été intégrés dans le projet d'OAP, la traduction réglementaire de ce secteur est différente. En effet, il convient de lui attribuer 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. C'est pourquoi la zone UM4 a été privilégiée. En effet, elle permet, outre l'application des dispositions communes :

- une mixité des fonctions urbaines : seules sont interdites les exploitations agricoles et forestières, les industries, les entrepôts et les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles engendrant des nuisances excessives (sonores, olfactives, etc ...) pour les habitations riveraines et de ce fait, incompatibles avec la vie du quartier ;
- une implantation à l'alignement ou en retrait des voies et sur les limites séparatives ou en retrait de celles-ci, le choix des formes urbaines devant être étayée par le pétitionnaire au regard des principes d'intégration des constructions dans leur environnement.

L'étiquette proposée pour cette zone fixe une hauteur maximum de 21m, ne réglemente pas la hauteur relative à la voie ni l'emprise au sol ce qui entraîne l'application du coefficient de surface éco-aménageable au projet de construction.

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, notamment la hauteur (18- NR-50-30).

De plus, des Espaces Boisés Classés sont présents au sein du périmètre de la zone UIC1 sur le zonage actuel. Ces derniers seront supprimés au sein du nouveau zonage. En effet, comme évoqué précédemment, ce classement est ancien et n'est plus adapté en zone urbaine aujourd'hui. Néanmoins, 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, afin de préserver le caractère patrimonial et les qualités architecturales du bâtiment Lemaesquier, il est proposé de classer la majeure partie de la construction en Élément bâti protégé (EBP) au PLUi-H. Ce classement implique un repérage sur le plan de zonage 3C1 et l'application de dispositions inscrites dans la partie commune du règlement écrit et dans une fiche prescriptive présentée en annexe de la présente notice.

Le cahier du document graphique du règlement au 1/2500ème est alors modifié de la manière ci-après.

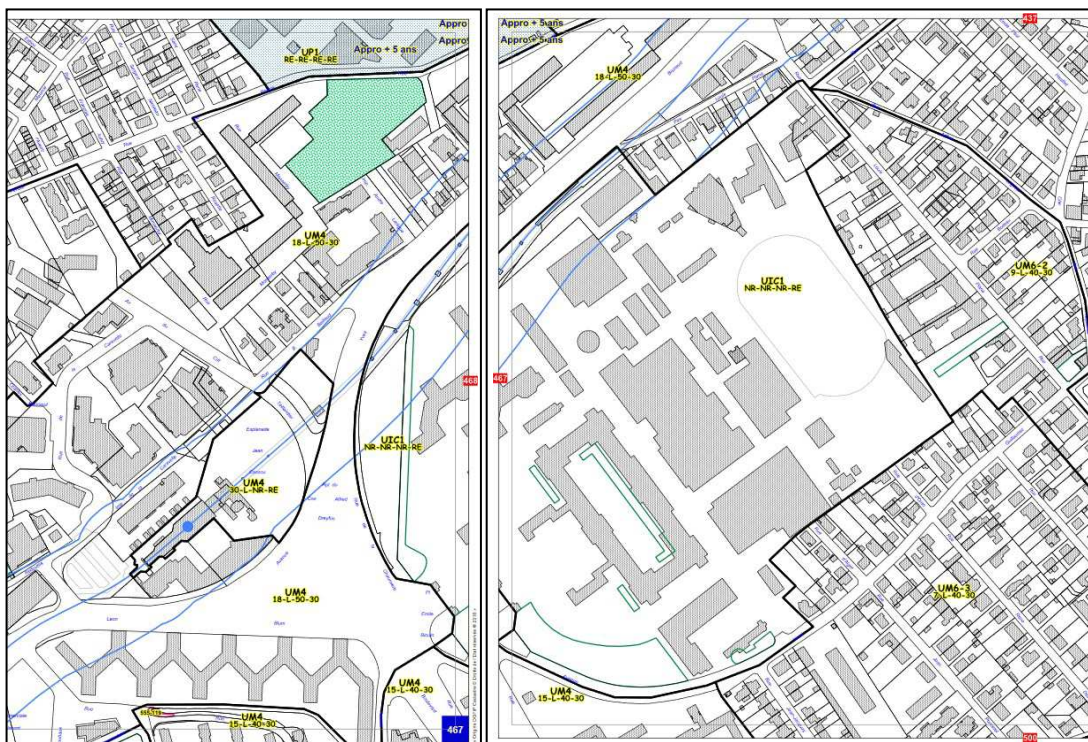


Figure 15 : Extrait du cahier du DGR au 1/2500ème du PLUi-H de Toulouse Métropole (Planches 467-468)

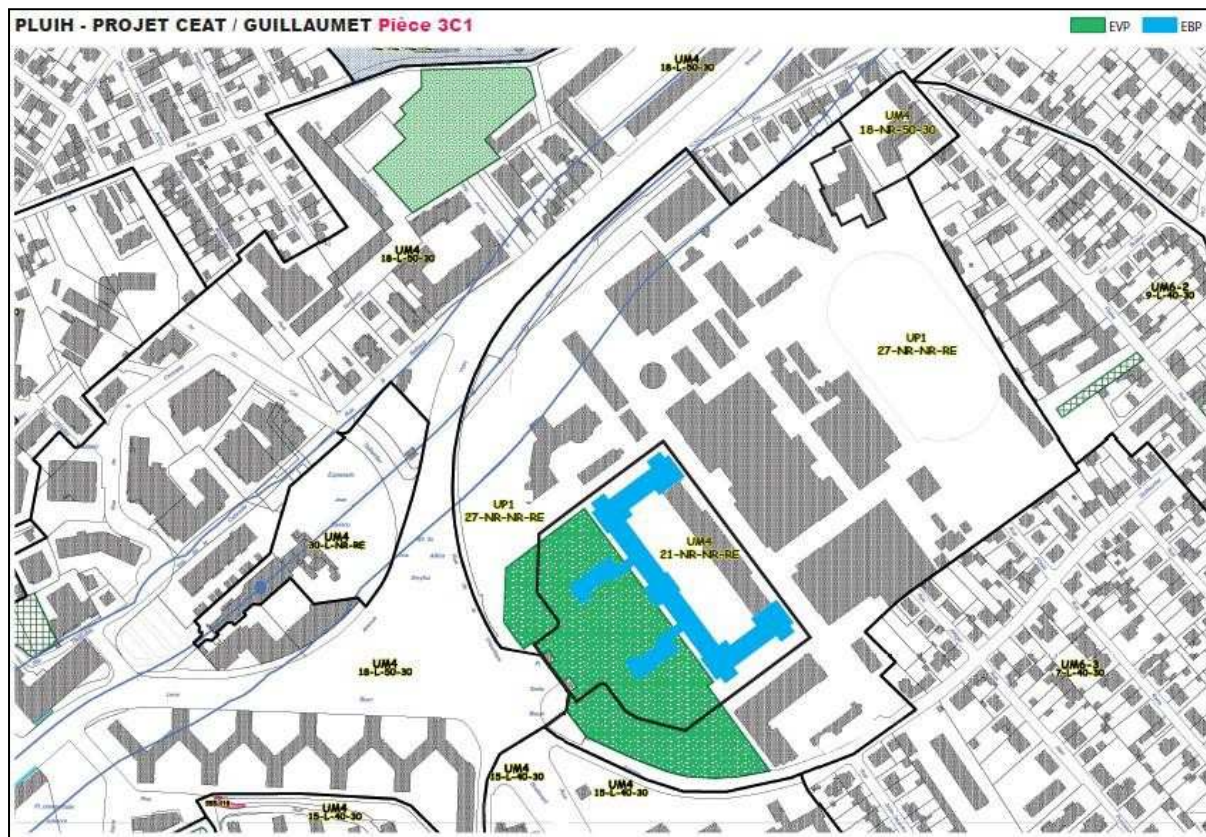


Figure 16 : Extrait du cahier du DGR au 1/2500^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole après modification

2) Les évolutions apportées au DGR au 1/15000ème (3C2)

Le Document Graphique du Règlement au 1/15000ème relatif aux outils d'aménagement et de qualité environnementale sera modifié de manière à intégrer le périmètre de la nouvelle OAP spécifique à l'écoquartier Guillaumet. L'extrait du nouveau zonage est présenté ci-après.

En outre, 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, il est nécessaire d'élargir la zone préférentielle d'accueil des commerces et d'activités de services du DGR 3C2. Afin de garder une cohérence le long de l'axe de la rue Louis Plana, il est également proposé d'y inclure la résidence située au 159 rue Louis Plana et la résidence étudiante au Nord du site.

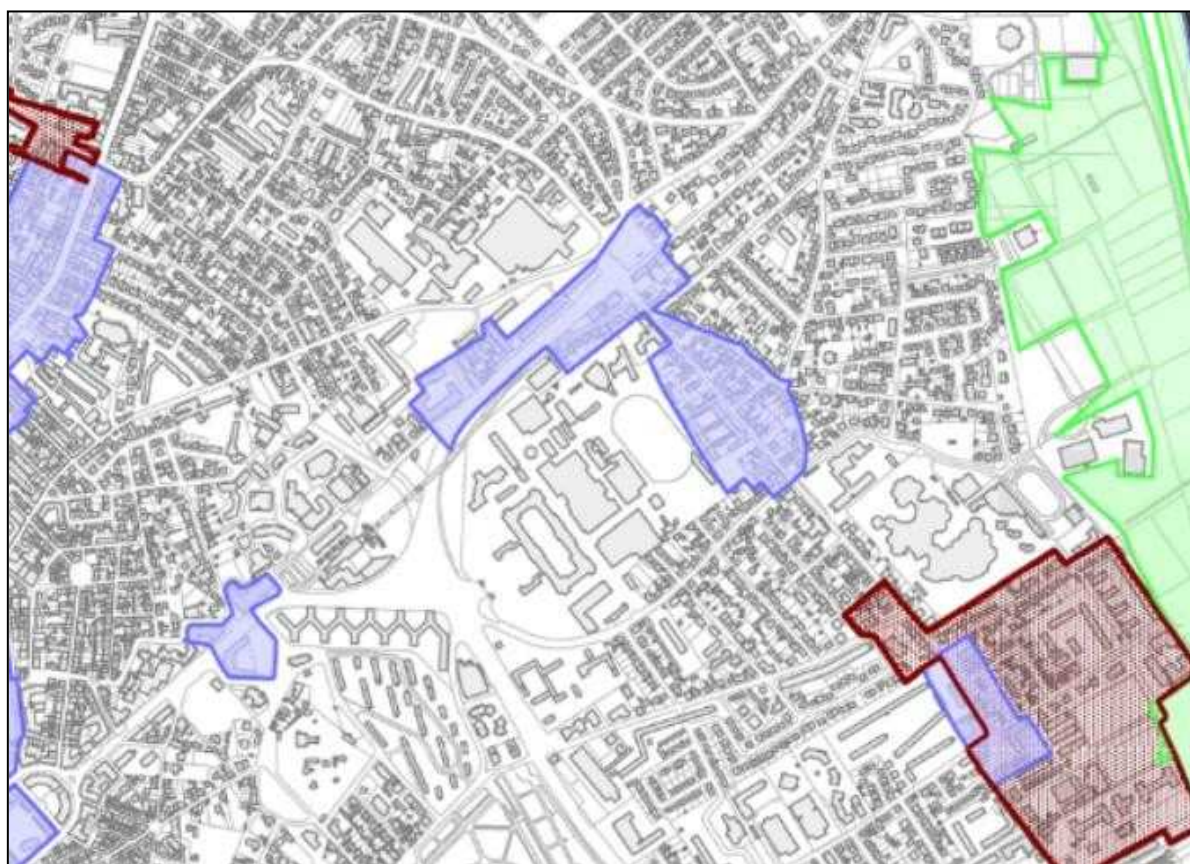


Figure 17 : Extrait du DGR outil d'aménagement et de qualité environnementale au 1/15000^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole

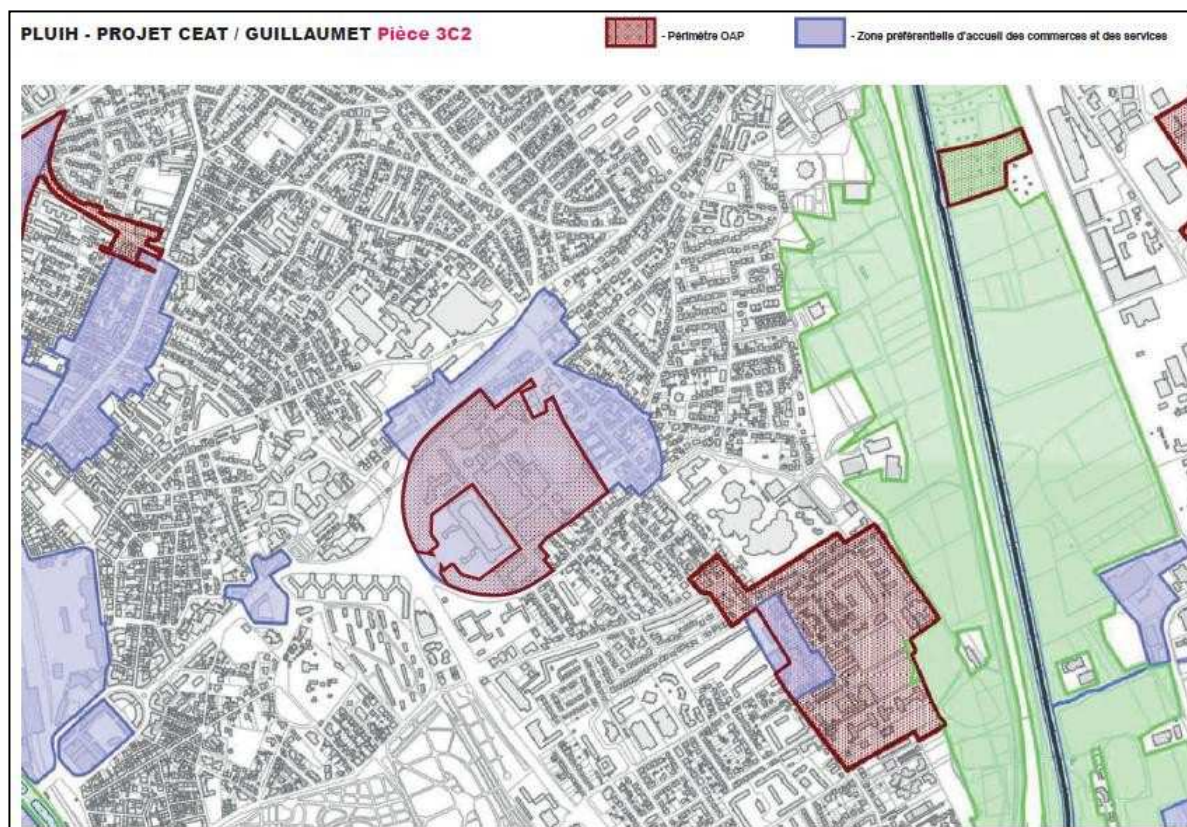


Figure 18 : Extrait du DGR outils d'aménagement et de qualité environnementale au 1/15000^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole après modification

3) Les évolutions apportées au DGR au 1/15000ème (3C4)

Le Document Graphique du Règlement au 1/15000ème relatif aux outils de mixité sociale sera modifié de manière à intégrer le périmètre de l'OAP spécifique à l'écoquartier Guillaumet. L'extrait du nouveau zonage est présenté ci-après.

De plus, il est à noter que les territoires classés en zonage UM4 sont tenus d'appliquer les dispositions communes en faveur de la mixité sociale.



Figure 19 : Extrait du DGR Outils de mixité sociale au 1/15000ème du PLUi-H de Toulouse Métropole

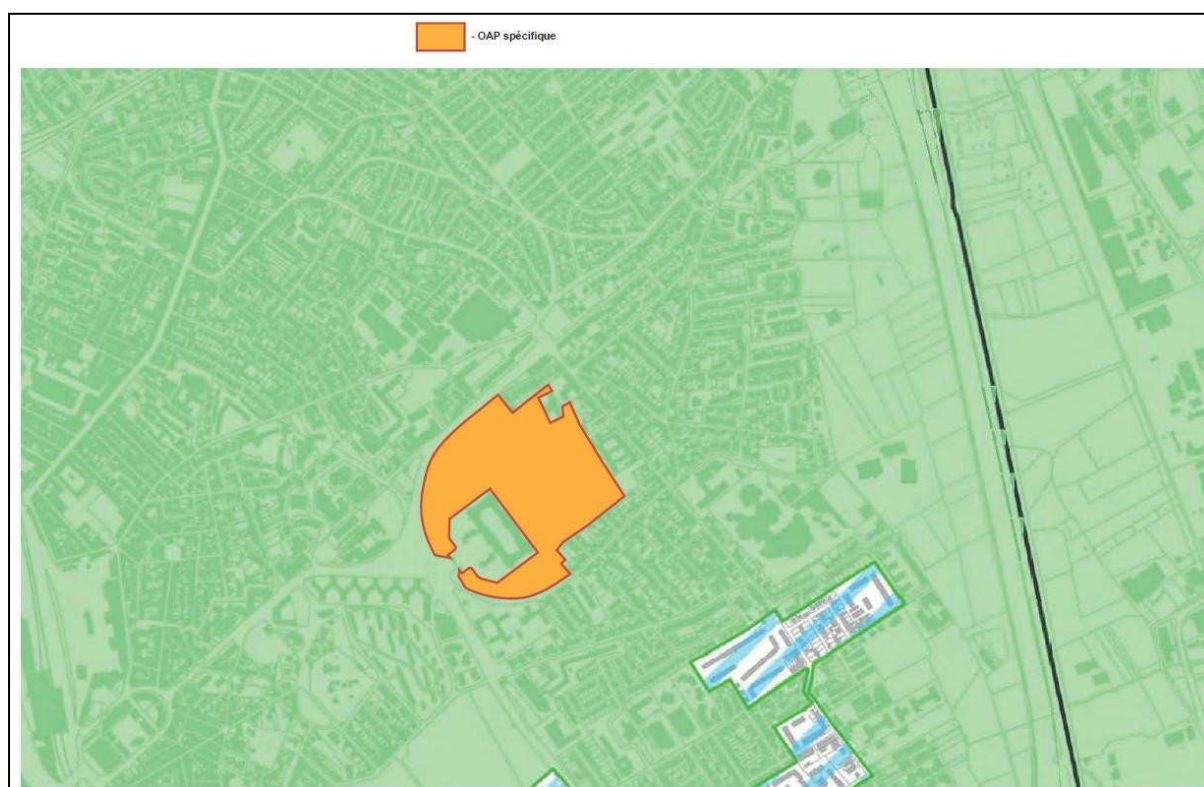


Figure 20 : Extrait du DGR Outils de mixité sociale au 1/15000^{ème} du PLUi-H de Toulouse Métropole après modification

3.2.2.4 Les évolutions apportées aux annexes du document graphique du règlement

1) Annexe 4 : Liste des éléments bâtis protégés (EBP) et fiches associées

Le bâtiment Lemaesquier fera l'objet d'un classement en Élément Bâti Protégé (EBP), hors façade arrière du bâtiment qui pourra elle être détruite puis reconstruite (voir fiche EBP en annexe).

La ligne suivante devra donc être rajoutée au sein de la liste des EBP

Adresse	Dénomination	Référence	Bâti / Élément / Ensemble urbain	PG_RG
Henri Guillaumet (Avenue) 23	Ancienne école nationale supérieure d'ingénieur en construction aéronautique (ENSICA)	31555_260	Bâti	467-468

Tableau 5 : Extrait de la liste des EBP du PLUi-H de Toulouse Métropole à ajouter

Enfin, une fiche spécifique est créée pour le bâtiment Lemaesquier. Celle-ci est présentée au sein des annexes de cette notice.

2) Annexe 7 : Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

Les espaces verts du parc du bâtiment Lemaesquier seront déclassés de la protection Espace Boisé Classé. **Cependant, un zonage en Espaces Verts Protégés sera défini autour du parc du bâtiment Lemaesquier afin de conserver ces végétaux et les préserver.**

La ligne suivante devra donc être rajoutée à la liste des EVP existante au sein du PLUi-H :

Commune	Identifiant	Parcelle	PG_RG
Toulouse	Parc du bâtiment Lemaesquier	310834AD0148	467-468

Tableau 6 : Extrait de la liste des EVP du PLUi-H de Toulouse Métropole à ajouter

Le zonage associé à ces deux zones protégées est présenté sur la figure suivante, et celui-ci est intégré au document graphique du règlement.

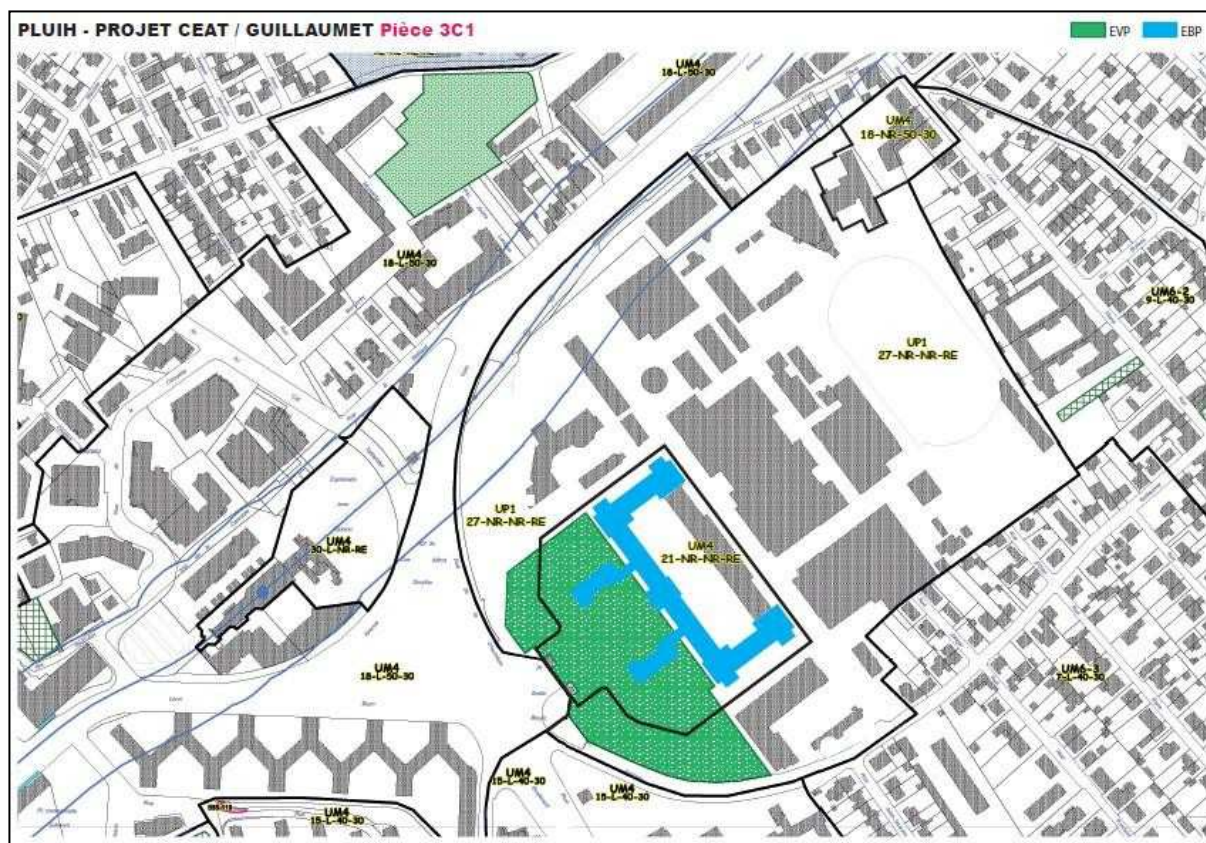


Figure 21 : Extrait du DGR au 1/2500^{ème} intégrant l'EBP et l'EVP (après modification)

3.2.3. Les évolutions apportées aux OAP

Le projet d'OAP complet et illustré est présenté au sein des annexes de cette notice. Seuls les éléments principaux sont présentés ici.

Contexte

Le secteur Guillaumet ne fait l'objet d'aucune OAP au sein du PLUi-H actuellement en vigueur. Cependant, ce futur écoquartier englobe une superficie importante (près de 10 ha de surface de plancher hors bâtiment Lemareshuier existant) et constituera un secteur de mixité sociale regroupant principalement de l'habitat mais aussi diverses activités et équipements, dont des complexes sportifs. Il conservera des structures et bâtiments existants, et de nouvelles liaisons seront créées au sein de l'opération. La définition d'une OAP permet donc de retranscrire précisément au sein du PLUi-H le projet d'écoquartier. Une OAP « Guillaumet » est donc créée dans le cadre de ce projet.

Justification du périmètre

Le périmètre de l'OAP est présenté sur la figure suivante. Il recoupe un territoire de 13,3 ha. Le périmètre englobe une unité foncière principale : le Centre d'Essais Aéronautique de Toulouse (CEAT), ancien site militaire. Les équipements sportifs constitués par un stade, des terrains de tennis, un gymnase, une salle de gym et dojo, sont également présents au sein du périmètre.

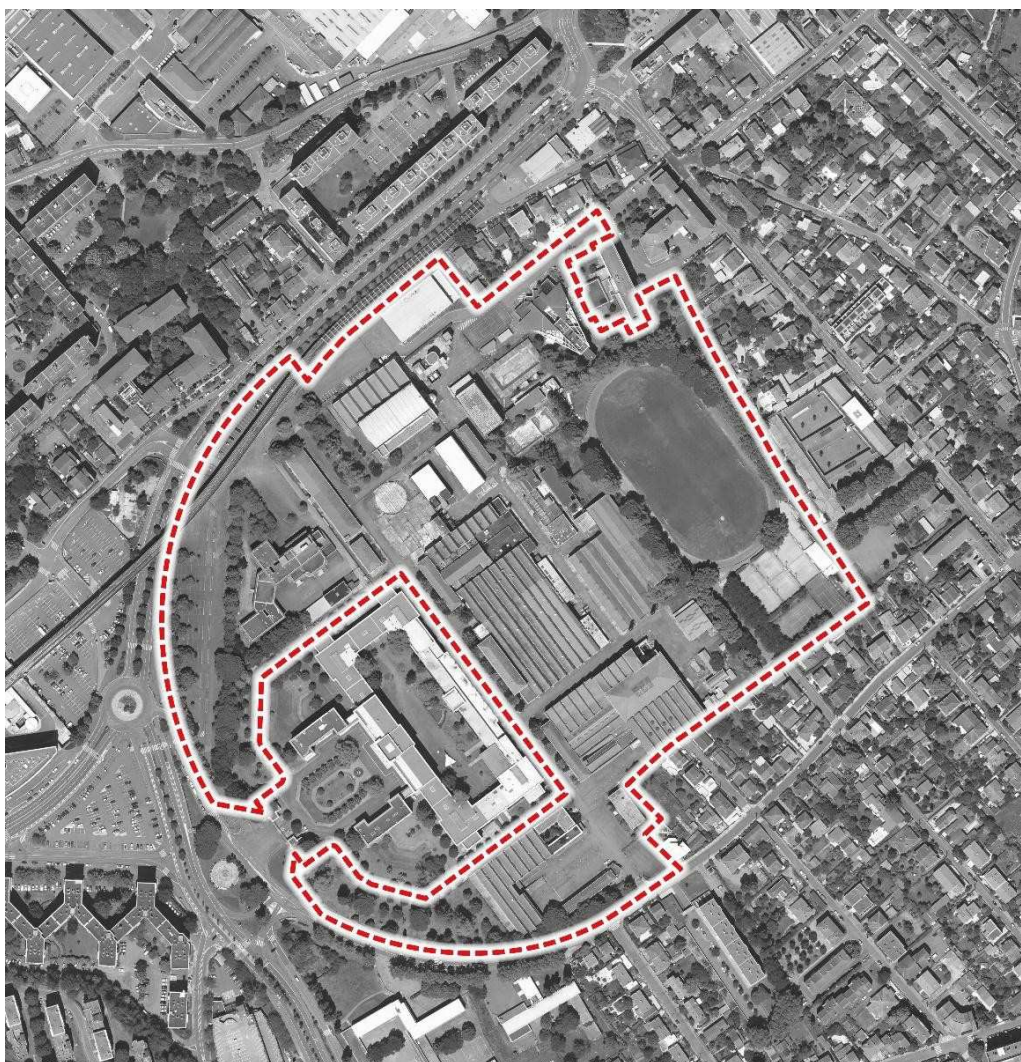


Figure 22 : Périmètre de l'OAP « Guillaumet »

La résidence étudiante et la résidence située au 159 rue Louis Plana localisées au Nord-Est du projet et intégrées à l'heure actuelle au sein du zonage UIC1 du PLUi-H ne seront pas intégrées à l'OAP du projet et ne feront pas non plus l'objet d'une OAP spécifique. De même, la résidence Lemareshquier et ses espaces verts seront exclus de l'OAP et feront l'objet d'un zonage spécifique (cf. précédemment).

Enjeux et principes d'aménagement

Le schéma de principe des orientations est présenté ci-après.

Les enjeux et objectifs du projet sont les suivants :

- Réaliser un quartier de qualité à proximité du centre-ville, relié aux quartiers avoisinants,
- Mise en valeur du patrimoine,
- Limiter / réduire la place de la voiture,

- Maintenir la vocation et les équipements sportifs de ce site,
- Réhabiliter une des entrées majeures du centre de Toulouse, l'axe Jaurès-Balma Gramont,
- Encourager une forme urbaine et architecturale innovante et de qualité, s'insérant au mieux dans le site et intégrant les composantes environnementales,
- Habiter, travailler, se divertir en favorisant le bien vivre ensemble.

Le projet accorde une attention particulière au traitement paysager du site et à la conservation et mise en valeur des structures existantes. Un axe central composé d'espaces verts et sportifs de 9 ha est ainsi présent sur un plan ouest-est comme figuré ci-dessous :

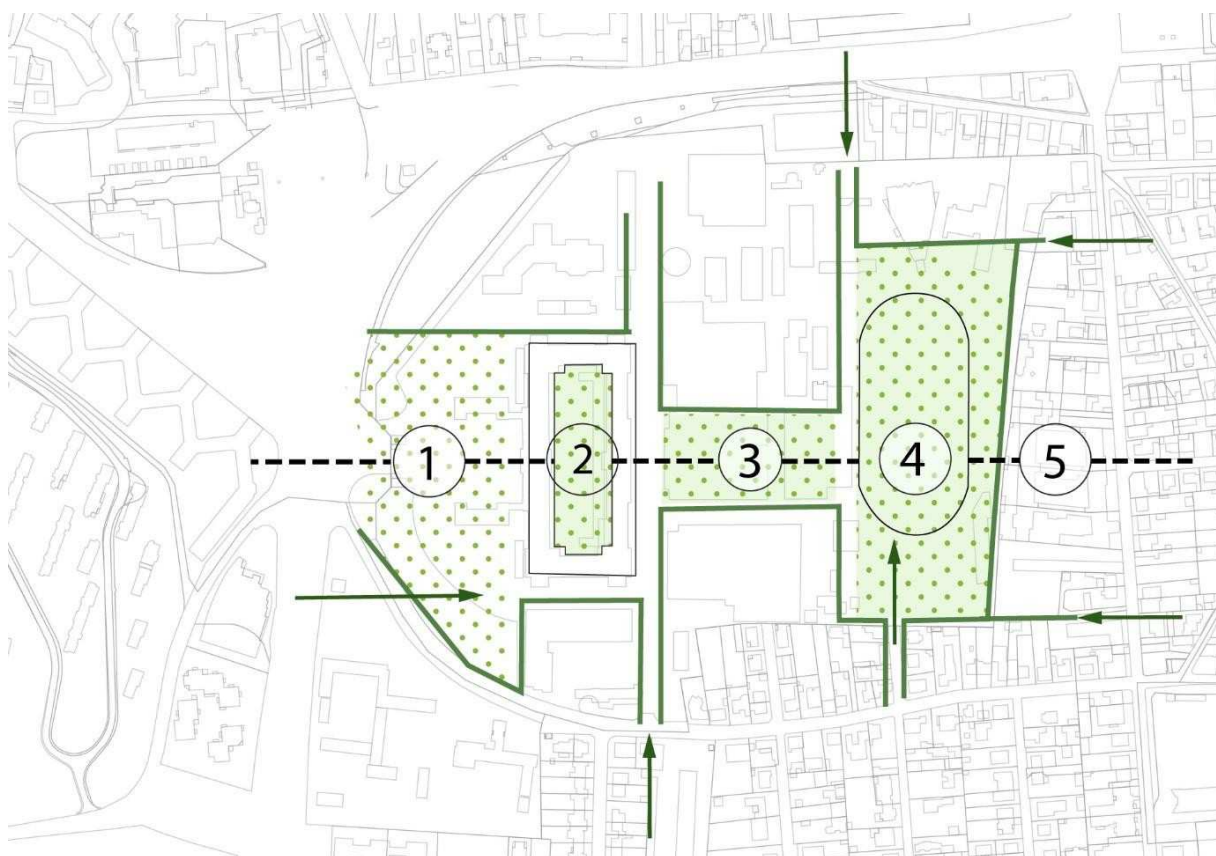


Figure 23 : l'Axe monumental et les trois terrasses

D'autre part, les façades nécessiteront un traitement architectural de qualité, ainsi qu'une cohérence urbaine. Les nouveaux bâtiments seront créés sous forme d'îlots, traversés par des espaces paysagers. Les cheminements doux seront privilégiés sur ce quartier, notamment en limitant autant que possible l'usage de la voiture et en limitant de fait les vitesses de circulation. Cette perspective est envisageable du fait de la proximité des transports en commun.

Les stationnements seront ainsi majoritairement réalisés en sous-sol afin de préserver l'intégration paysagère, architecturale et urbaine du site.

De plus, le projet sera conçu de manière bioclimatique.

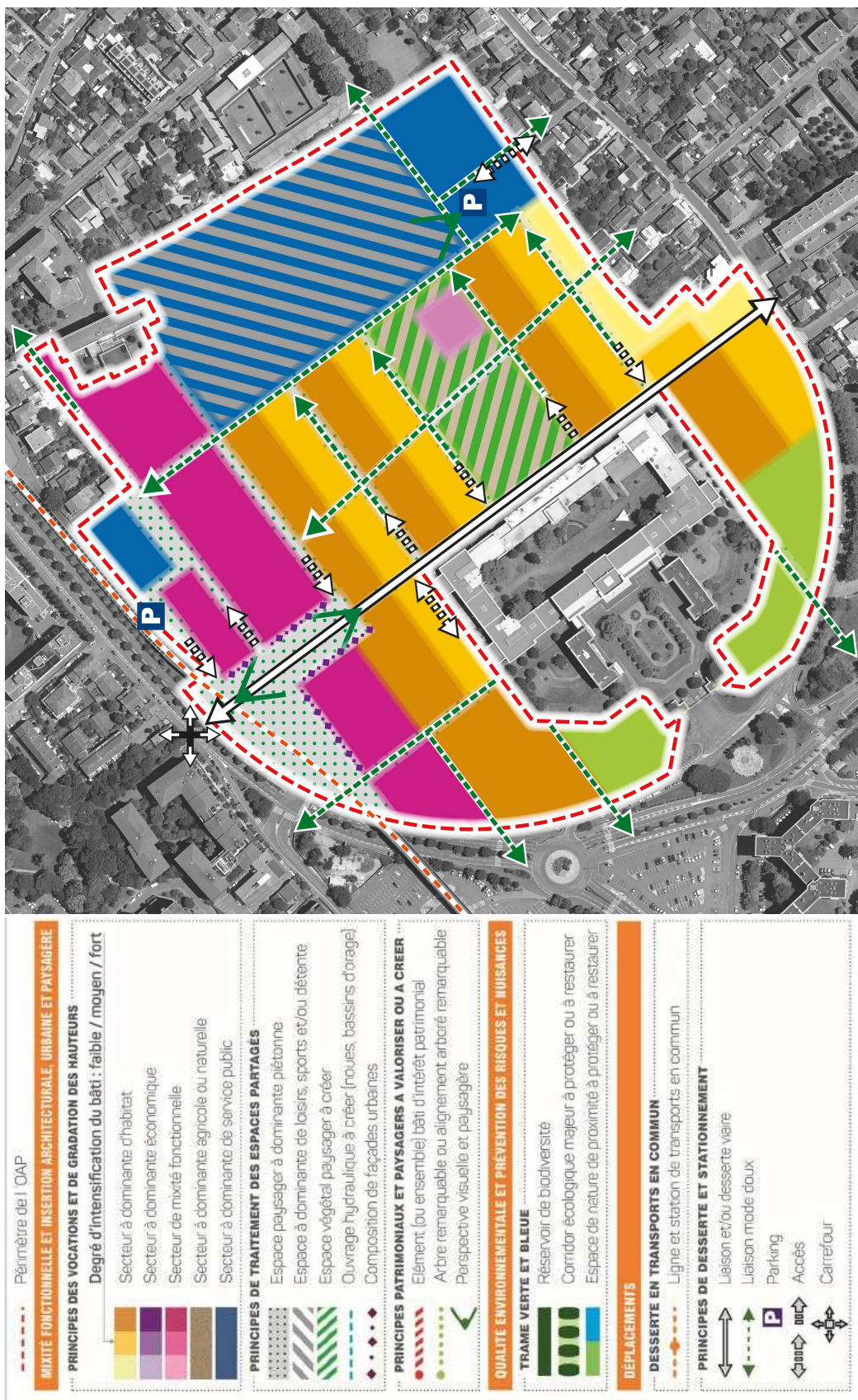


Figure 24 : Schéma de principe de l'OAP Guillaumet

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITE

4.1. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC

4.1.1. Patrimoine bâti et paysages

Sensibilités / Enjeux	Le principal enjeu actuel de la thématique « Patrimoine bâti et paysages » au sein de la modification du PLU est le bâtiment Lemaesquier et son parc. Toutefois l'aile arrière du bâtiment Lemaesquier qui ne présente pas d'intérêt patrimonial pourra être détruite puis reconstruite.
Mesures prises par la mise en compatibilité	La modification du PLU entraîne un classement en Élément Bât Protégé (EBP) du bâtiment Lemaesquier, ainsi qu'un classement en Espace Vert Protégé (EVP) de son parc.
Analyse des incidences résiduelles du projet	Le projet d'aménagement conserve en outre en totalité le bâtiment Lemaesquier et son parc, il n'entraîne ainsi aucune incidence négative sur le secteur à enjeu dans l'état actuel. Le projet amène en outre une très forte revalorisation du site sur ce plan, par le développement d'espaces verts particulièrement qualitatifs, par la préservation des constructions emblématiques du CEAT (Soufflerie, cheminées – étude de structure en cours), et par l'introduction de constructions harmonieuses diversifiées, en lieu et place des alignements industriels historiques.
Pistes d'amélioration possible à intégrer lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, ou dans le cadre de la phase opérationnelle	Cette thématique n'induit pas de proposition d'amélioration liée au projet, dans la mesure où les règles habituelles permettent de garantir sa préservation.

4.1.2. Trame Verte et Bleue (TVB) et consommation d'espace

Sensibilités / Enjeux	<p>Dans l'état actuel, la thématique « TVB et consommation d'espace » induit peu d'enjeu dans l'OAP du projet et les zones associées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ce secteur n'est pas rattaché à la trame verte et bleue de l'agglomération ; - la zone du projet est déjà bâtie, et très densément qui plus est. <p>Cependant, des espaces verts sont présents au droit du bâtiment Lemareshquier.</p>
Mesures prises par la mise en compatibilité	<p>Les espaces verts existants du parc du bâtiment Lemareshquier seront conservés et classés en Espaces Verts Protégés (EVP).</p>
Analyse des incidences résiduelles du projet	<p>Le projet induit une amélioration sur les deux composantes de cette thématique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en apportant 50% d'espaces verts sur une surface aujourd'hui totalement imperméabilisée (hors secteur Lemareshquier et stade) et en permettant un drainage par des circulations douces dans toutes les directions là où l'espace est aujourd'hui totalement clos, le projet permet sinon de rattacher le site à la trame verte de la métropole, mais tout au moins favoriser l'accessibilité des habitants de l'écoquartier et des zones périphériques vers la TVB existante (notamment en direction des Argoulets) . - par la densification raisonnée qu'il amène, le projet constitue un exemple d'utilisation durable de l'espace urbain, à l'opposé du modèle de consommation des espaces vierges par une urbanisation extensive de type logement pavillonnaire.
Pistes d'améliorations possibles à intégrer lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, ou dans le cadre de la phase opérationnelle	<p>Cette thématique n'induit pas de proposition d'amélioration liée au projet, dans la mesure où les règles habituelles permettent de garantir sa préservation.</p>

4.1.3. Ressource en eau

Sensibilités / Enjeux	<p>Dans l'état actuel, la thématique « ressource en eau » n'induit aucun enjeu dans le secteur de l'OAP et les zonages associés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la nappe ne présente pas de potentiel exploitable ; - la zone du projet est distante du réseau hydrographique ce qui n'offre aucune possibilité de captage de ressource dans les eaux superficielles. - Le cycle de l'eau sur le site est actuellement totalement artificialisé : les eaux pluviales s'écoulent sur des surfaces imperméables, puis rejoignent le réseau de collecte métropolitain avant d'être rejetées dans l'Hers Mort qui s'écoule à 1 km du site.
Mesures prises par la mise en compatibilité	<p>Sans objet pour cette thématique dans la zone de l'OAP et les secteurs associés au bâtiment Lemareshquier et son parc, ainsi qu'à la résidence située au 159 rue Louis Plana et la résidence étudiante.</p>
Analyse des incidences résiduelles du projet	<p>Le projet n'a pas d'incidence directe sur la ressource en eau, on peut toutefois souligner deux points d'amélioration par rapport à la gestion des eaux pluviales dans l'état actuel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le verdissement de 50% de la surface permettra de rétablir en partie de cycle naturel de l'eau sur le site ; - la mise en place de rétentions permettra une restitution adoucie de l'eau pluviale au réseau donc une limitation du risque d'érosion du milieu récepteur.
Pistes d'améliorations possibles à intégrer lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, ou dans le cadre de la phase opérationnelle	<p>Cette thématique n'induit pas de proposition d'amélioration liée au projet, dans la mesure où les règles habituelles permettent de garantir sa préservation.</p>

4.1.4. C hoix énergétiques, GES, qualité de l'air

Sensibilités /Enjeux	Le PLU n'identifie pas d'enjeu particulier pour cette thématique dans le secteur du projet, les enjeux en la matière s'étendent à l'ensemble du territoire métropolitain.
Mesures prises par la mise en compatibilité	<p>Dans l'OAP, des mesures sont prises en compte dans le cadre d'une conception bioclimatique générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une implantation du bâti, un positionnement d'ouvertures, de vitrage et baies prenant en compte l'exposition solaire, et permettant une ventilation naturelle dans des appartements traversant, - Des moyens innovants en termes d'apport en énergie et de chauffage, - La lutte contre les phénomènes d'îlot de chaleur.
Analyse des incidences résiduelles du projet	<p>Ainsi, le projet est particulièrement exemplaire sur cette thématique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - par un recours très majoritaire à l'énergie biomasse, aussi bien pour la production de chaleur et potentiellement par la production d'électricité, le projet se tourne résolument vers un choix énergétique durable et en très forte limitation des émissions de gaz à effet de serre. - Le choix de technologies propres pour la production d'énergie et la facilitation du recours aux transports alternatifs à la voiture aussi bien pour les habitants de l'écoquartier que pour ceux des zones environnantes, sont des facteurs favorables à la maîtrise de la qualité de l'air urbain.
Pistes d'améliorations possibles à intégrer lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, ou dans le cadre de la phase opérationnelle	Indépendamment du présent projet, les objectifs de la nouvelle politique énergétique nationale mériteraient d'être sinon retranscrits mais tout du moins cités dans la prochaine version du document d'urbanisme, en cohérence avec le PADD métropolitain.

4.1.5. Mobilités

Sensibilités /Enjeux	Le PLU n'identifie pas d'enjeu particulier pour cette thématique dans la zone du projet, les enjeux en la matière s'étendent à l'ensemble du territoire métropolitain.
Mesures prises par la mise en compatibilité	Sans objet pour cette thématique dans la zone de l'OAP et du projet.
Analyse des incidences résiduelles du projet	<p>Cette thématique est également un des axes d'amélioration forts portés par le projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les circulations internes sont pensées pour favoriser l'usage des transports collectifs, notamment le métro ; - Des systèmes innovants d'usage partagé de véhicules électriques 2 roues/ 4 roues sont intégrées au projet ; - Le recours à la voiture conventionnelle est limité, à la fois par le dimensionnement des stationnements, leur positionnement en souterrain et par le tracé particulièrement économe des voiries circulables en voiture.
Pistes d'améliorations possibles à intégrer lors d'une prochaine Evolution du document d'urbanisme, ou dans le cadre de la phase opérationnelle	La suggestion faite sur la thématique énergétique s'applique aussi à la thématique « mobilités ».

4.1.6. Risques et nuisances

Sensibilités /Enjeux	A l'époque du fonctionnement des installations du CEAT, l'enjeu pour le secteur était de préserver la sensibilité naturellement élevée de l'habitat riverain. Depuis l'arrêt définitif des installations, le niveau de préoccupation sur cette thématique a été ramené au niveau habituel des zones résidentielles.
Mesures prises par la mise en compatibilité	Sans objet pour cette thématique dans la zone de l'OAP et du projet.
Analyse des incidences résiduelles du projet	<p>Le projet aura deux types d'effets sur cette thématique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En assurant la résorption des sources ponctuelles de risques liées aux installations historiques du CEAT (élimination des produits de construction contenant de l'amiante, traitement des points de pollution des sols) le projet amènera une réduction définitive des risques ; - Comme tout chantier, l'opération constituera une source provisoire de nuisances sonores ; les secteurs riverains les plus exposés feront toutefois l'objet d'une surveillance renforcée.
Pistes d'améliorations possibles à intégrer lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme, ou dans le cadre de la phase opérationnelle	Cette thématique n'induit pas de propositions d'amélioration liée au projet, dans la mesure où les règles habituelles permettent de garantir sa préservation.

4.2. NATURA 2000

4.2.1. Rappel du contexte réglementaire et présentation des sites

Le régime d'évaluation des incidences Natura 2000 figure aux articles L. 414-4 et 5 puis R.414-19 à 29 du Code de l'environnement. Le projet de requalification urbaine de l'ancien CEAT, qui est soumis au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, à évaluation environnementale, est également soumis à ce titre, à une évaluation des incidences au titre de l'article R. 414-19 du Code de l'environnement, item n°3.

Les objectifs de l'évaluation d'incidences au titre de Natura 2000 sont multiples. Il s'agit d'apprécier les potentialités d'accueil du site de projet vis-à-vis des habitats ou des espèces à l'origine de la désignation du (ou des) site(s) Natura 2000 concerné(s), d'apprécier les effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, du plan, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, pris individuellement ou cumulés avec d'autres plans, projets, manifestations ou interventions (portés par la même autorité, le même maître d'ouvrage ou bénéficiaire), sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du (ou des) site(s) concerné(s) et sur l'intégrité générale du (des) site(s). Il s'agit encore d'apprécier les incidences cumulées du projet avec d'autres projets vis-à-vis du ou des sites Natura 2000 concernés, afin de définir les mesures d'insertion écologique du projet dans son environnement :

- Mesures d'évitement des effets dommageables prévisibles ;
- Mesures de réduction des effets négatifs qui n'ont pu être évités ;
- Le cas échéant, mesures de compensation des effets résiduels significatifs dommageables (= insuffisamment réduits) ;
- Autres mesures d'accompagnement du projet et de suivi écologique.

L'aire d'étude rapprochée, qui intègre l'emprise initiale du projet d'environ 17 hectares, et la zone d'implantation des variantes du projet, est isolée au sein d'une matrice urbaine très dense et n'intercepte aucun zonage du patrimoine naturel. Elle se situe à 2,6 km du site Natura 2000 FR 7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ». Aucune interaction fonctionnelle régulière ne peut donc être envisagée avec ce site Natura 2000. En conséquence, aucune évaluation des incidences au titre de Natura 2000 n'est requise pour ce projet. Une évaluation simplifiée a toutefois été réalisée.

Type de site, code, intitulé et surface	Localisation et distance à l'aire d'étude rapprochée	Vie administrative
Zone Spéciale de Conservation (ZSC) FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » 9 581 hectares	A 2,6 km au sud-ouest	Date d'enregistrement comme ZSC : 27/05/2009 Structure animatrice : Syndicat Mixte d'études et d'aménagement de la Garonne

Tableau 7 : Présentation de la ZSC la plus proche du projet

Dans l'aire d'étude élargie, d'un rayon de 5 km autour de l'aire d'étude rapprochée, un site du réseau européen Natura 2000 est concerné. Il s'agit d'une Zone de Protection Spéciale (ZPS) désignée au titre de la directive européenne 2009/147/CE « Oiseaux ».

L'aire d'étude élargie intercepte également 5 arrêtés préfectoraux de protection de biotope (APPB) et 4 Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF (3 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2).

3.3.1.1 Analyse du projet sur l'état de conservation des sites incidences

La société Biotope a réalisé une étude des incidences du projet sur le site Natura 2000. Le formulaire complet est présenté au sein des annexes de l'étude d'impact.

Aucun lien fonctionnel n'existe entre le site de l'ex-CEAT et la zone Natura 2000 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (FR 7301822). Aucun habitat d'intérêt communautaire de cette zone Natura 2000 n'est présent sur l'emprise du projet.

Une seule espèce d'intérêt communautaire citée au Formulaire Standard des Données (FSD) est présente, il s'agit du Grand Capricorne. L'espèce est commune et seuls deux vieux chênes sur le site sont favorables à son accueil. Celui-ci sera conservé au sein du parc au droit de la résidence Lemaesquier. De plus, l'emprise du projet se trouve au cœur de l'agglomération encerclée par l'urbanisation dense.

Par ailleurs, la modification de zonage au sein du PLU n'engendrera pas d'impact sur ce site remarquable, étant donné que les espaces verts existants au droit du bâtiment Lemaesquier seront conservés, bien que déclassés d'EBC par la modification du PLU, mais inscrits en EVP.

De ce fait, le projet n'a pas d'incidence significative sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire du site Natura 2000.

5. LISTE DES ANNEXES

- **Annexe 1 – OAP du secteur « Guillaumet » : voir pièce 5B35**
- **Annexe 2 – Documents graphiques modifiés du PLUi-H : voir pièces 3C1, 3C2, 3C4.**
- **Annexe 3 – Fiche EBP « Lemaresquier » - 31555_260 : voir pièce 3D_4b**



IDE Environnement ®

Siège Social :

4, rue Jules Védrières – 31 031 Toulouse Cedex 04
Tél : 05 62 16 72 72 - fax : 05 62 16 72 79

Agence de Bordeaux :

Rue des Terres Neuves Bat 19 – 33130 Bègles
Tél : 05 40 13 03 44 - fax : 05 62 16 72 79