

Plan Local d'Urbanisme



Renouvellement urbain du quartier Reynerie Mise en compatibilité

1 – Rapport de Présentation

1D – Explication des choix retenus ...

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

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
1. PROCÉDURE ET OBJET DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ	5
1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme et articulation des procédures	5
1.2 Cadre réglementaire de la procédure	6
1.2.1 Procédure de mise en compatibilité	6
1.2.1 Saisine et avis de l'autorité environnementale.....	8
1.2.2 Mise à enquête publique	9
1.2.3 Calendrier prévisionnel de la procédure (hors évaluation environnementale)	9
2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET	11
2.1 Contexte	11
2.2 Justification de l'intérêt général du projet.....	12
2.3 Description du projet de modification	12
3. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS	15
MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE TOULOUSE MÉTROPOLE, COMMUNE DE TOULOUSE	15
4. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX IMMEDIATEMENT SUPERIEURS	17
4.1 Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT approuvé le 21 avril 2017)	17
4.2 Compatibilité du projet avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU approuvé le 17/10/2012).....	20
4.3 Compatibilité du projet avec le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET approuvé le 27/06/2019)	20

1. PROCÉDURE ET OBJET DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ

1.1 Rappel de l'évolution du document d'urbanisme et articulation des procédures

Par arrêté préfectoral du 19 septembre 2008, la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse, devenue Communauté Urbaine au 1^{er} janvier 2009 par arrêté préfectoral du 24 décembre 2008, est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU et documents en tenant lieu. En 2012, la Communauté Urbaine du Grand Toulouse devient Communauté Urbaine Toulouse Métropole, puis devient Métropole au 1^{er} janvier 2015 sous la dénomination « Toulouse Métropole ». La Métropole est désormais amenée à gérer tous les POS et PLU communautaires à l'échelle communale des 37 communes-membres qui composent aujourd'hui « Toulouse Métropole ».

La commune de TOULOUSE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dit « Grenelle » approuvé par délibération du Conseil de Communauté en date du 27 juin 2013. Ce PLU a notamment fait l'objet des dernières procédures suivantes :

- 1^{ère} Modification du PLU approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 10 novembre 2016 ;
- 6^{ème} Mise à Jour du PLU approuvée par arrêté du 8 mars 2018 ;
- 1^{ère} Modification Simplifiée du PLU approuvée par délibération du Conseil de la Métropole le 12 avril 2018 ;
- 4^{ème} Mise en Compatibilité du PLU a été approuvée par arrêté du 04 décembre 2018.

Le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, est aujourd'hui amené à évoluer au travers d'une 2^{nde} procédure de modification dont l'arrêté de mise en œuvre a été signé en date du 10 mars 2022 et dont l'approbation est prévue en avril 2023.

Approuvé le 11 avril 2019, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal-Habitat (PLUi-H) de Toulouse Métropole a été annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse des 30 mars et 20 mai 2021. Les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021. Ainsi, l'annulation du PLUi-H a stoppé un certain nombre de projets que la commune de Toulouse avait engagés, dont celui de renouvellement urbain du quartier de Reynerie. Ainsi, les évolutions réglementaires proposées par la présente procédure de mise en compatibilité visent à permettre la réalisation de ce projet dans le cadre de la procédure de DUP, notamment parce que la temporalité de cet objectif est incompatible avec la procédure d'élaboration du futur PLUi-H dont la prescription a été prise par délibération du Conseil de la Métropole en date du 10 février 2022 (DEL-22-0089) et dont l'approbation est prévue en 2025.

Relativement à la présente procédure de mise en compatibilité, et conformément à l'article L.153-56 du code de l'urbanisme, les deux procédures en cours précédemment citées du PLU de Toulouse n'auront aucun impact sur le périmètre opérationnel du PRU de Reynerie.

1.2 Cadre réglementaire de la procédure

1.2.1 Procédure de mise en compatibilité

La mise en œuvre du PRU Reynerie, situé sur la commune de Toulouse, nécessite l'acquisition de propriétés privées sur le périmètre de projet. Aussi, Toulouse Métropole sollicite dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique du projet et d'une enquête parcellaire tranche 1 les arrêtés de DUP et de cessibilité. L'analyse réglementaire a permis d'établir que le Plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, ne permet pas la réalisation de l'ensemble du programme d'aménagement prévu dans le cadre du PRU Reynerie (les points concernés étant présentés au chapitre 3 de la présente notice explicative).

Conformément aux articles L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L. 153-58 du code de l'urbanisme, la DUP doit être compatible avec les dispositions de PLU.

Une mise en compatibilité de ce document d'urbanisme est donc nécessaire à la faisabilité opérationnelle du projet dans le cadre de la DUP.

Il est rappelé qu'en ce cas c'est la DUP qui est l'acte emportant mise en compatibilité du PLU.

La procédure de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) est fixée par la combinaison des dispositions du code de l'expropriation et des articles L.153-54 à L.153-59, ainsi que par l'article R. 153-14 du code de l'urbanisme.

- **L'article L. 153-54 dispose :**

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.

• **L'article L153-55 dispose :**

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

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

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

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

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

• **L'article L153-57 dispose :**

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

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L.300-6-1](#) est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

• **L'article L153-58 dispose :**

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

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

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article [L.300-6-1](#) est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

- **L'article R153-14 dispose :**

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable.

- **La Déclaration d'Utilité Publique**

Dès lors que celle-ci est prononcée, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération approuve les nouvelles dispositions du document d'urbanisme. La DUP mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme, ce dernier devient exécutoire après l'exécution des mesures de publicité (affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent ; l'insertion de la mention de cet affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département - une publication au recueil des actes administratifs de l'Etat lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral ou au Journal officiel de la République française lorsqu'il s'agit d'un décret en Conseil d'Etat).

1.2.1 Saisine et avis de l'autorité environnementale

En application notamment des dispositions des articles L.104-1 à L.104-2, R.104-21 à R.104-25 et R.104-28 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme et du décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs possibles incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'Autorité Environnementale (AE) désignée à cet effet ou la Personne Publique Responsable, et avis conforme de l'AE.

Le dossier transmis pour l'examen au cas par cas a pour objectif de décrire :

- les caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité des zones concernées par la modification du PLU de Toulouse métropole, commune de Toulouse,
- les principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre de cette mise en compatibilité sur ces zones, tout en mentionnant les mesures lorsqu'elles existent pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

Le décret n°2021- 1345 du 13/10/2021 - art. R104-11 questionne la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la MEC du PLU au regard des points suivants :

- Les surfaces concernées représentent une superficie totale inférieure à 5 Ha et 1 millième du territoire communal
- Une absence d'enjeu environnemental sur les zones concernées qui sont situées en dehors des zones à enjeux pour la biodiversité, et qui correspondent à des « pelouses », « petits bois, bosquets » ou « autres espaces verts », avec quelques alignements d'arbres.

Les modifications étant très limitées, avec seulement une modification de certains espaces paysagers, celles-ci ne remettent ni en cause la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), ni les enjeux humains et sociaux pour le quartier et le territoire.

La suppression d'« espaces accompagnant le bâti de type espaces verts » (pièce 4B2 du PLU opposable) ne relève pas de la suppression d'une protection; toutefois, le territoire de Toulouse est concerné par deux zones Natura 2000: ainsi, le projet de renouvellement urbain doit être soumis à une procédure au cas par cas.

En cas de dispense de l'évaluation environnementale, le dossier de DUP - MEC/PLU sera soumis à l'approbation du Conseil Métropolitain (cf. planning ci-dessous). Bien entendu, si l'Autorité Environnementale considérait nécessaire de réaliser une évaluation environnementale, une concertation du public au titre de l'article L103-2c serait organisée préalablement à l'approbation du dossier.

1.2.2 Mise à enquête publique

Le présent dossier correspond au projet présenté à l'enquête publique. L'enquête publique est prescrite par arrêté du Préfet. Le projet de Renouvellement urbain du quartier de Reynerie faisant l'objet d'une étude d'impact, elle sera organisée selon les modalités prévues aux articles L 123-1 à L 123-18 du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête publique unique, portant à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU. Dans le dossier d'enquête publique, un sous-dossier porte plus particulièrement sur la mise en compatibilité du PLU.

1.2.3 Calendrier prévisionnel de la procédure (hors évaluation environnementale)

- Examen au cas par cas : *juin - juillet 2022*
- Approbation des dossiers réglementaires de DUP et d'enquête parcellaire (tranche 1) complétés par la demande de MEC du PLU et sollicitation de l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP emportant mise en compatibilité du PLU et de l'enquête parcellaire conjointe : *Conseil Métropolitain d'octobre 2022*
- Instruction des dossiers par les services de l'Etat : *novembre - décembre 2022*
- Désignation du commissaire enquêteur : *janvier 2023*
- Préparation de l'enquête publique : *février à avril 2023*
- Enquête publique : *avril - mai 2023*
- Remise du rapport d'enquête : *juillet 2023*
- Déclaration de projet : *Conseil Métropolitain d'octobre 2023*
- Arrêtés DUP et cessibilité : *novembre 2023*

2. OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DU PROJET

2.1 Contexte

Le territoire concerné par le projet de MEC du PLU réalisé dans le cadre de la procédure de DUP correspond au quartier de Reynerie, situé au sud-ouest de la commune de Toulouse, sur la rive gauche de la Garonne et à l'ouest de l'autoroute A620 (rocade).

Ceinturé par plusieurs axes routiers importants, il prend la forme d'une alvéole au sein duquel trois espaces peuvent être distingués :

- A l'ouest le secteur d'activités de Basso Cambo,
- Au centre, le parc et le lac de Reynerie,
- A l'est, le quartier Reynerie, objet principal du projet de renouvellement urbain.

Le quartier de Reynerie fait partie des trois quartiers composant le Mirail, avec au sud le quartier de Bellefontaine et au nord celui de Mirail Université.

Le projet du Mirail (« Miroir » en occitan) avait pour objectif, dans les années 1960, de créer rapidement un nouveau quartier de 100 000 habitants pour répondre à l'explosion démographique de l'agglomération toulousaine.

Ancré dans un contexte spécifique d'après-guerre, le Mirail devait incarner un idéal d'urbanisme humaniste attaché à la qualité de vie des habitants.

En 1962, une équipe d'architectes menée par George Candilis est désignée pour concrétiser le projet du Mirail.

Les travaux de construction de Bellefontaine débutèrent en 1964 ; ceux du quartier de Reynerie ont été réalisés dans les années 1970.

Très vite, l'aspect massif des immeubles a rebuté le public, et les premières difficultés sont apparues : dégradations des dalles, difficultés d'accès aux commerces et équipements publics qui n'ont pas permis leur pérennité, enclavement du quartier ceinturé par les larges avenues, problématiques de circulation et d'orientation à l'intérieur du quartier... Cette dépréciation de l'urbanisme de Candilis a été à la source d'un déficit d'attractivité du quartier qui a conduit à une forte concentration des populations les moins aisées sur le quartier. Celui-ci a alors bénéficié de l'ensemble des dispositifs liés à la Politique de la Ville depuis 1985.

Il bénéficie également depuis 2003 d'un projet de renouvellement urbain très ambitieux, porté par Toulouse Métropole et l'ensemble de ses partenaires (Agence Nationale de Rénovation Urbaine, bailleurs sociaux, collectivités territoriales...), qui s'appliquent à résoudre les problématiques urbaines héritées du projet de Candilis, et à répondre aux enjeux de mixité sociale en redonnant une attractivité résidentielle à ce quartier.

2.2 Justification de l'intérêt général du projet

Afin de rendre cessibles les parcelles privées nécessaires à la mise en œuvre du PRU du quartier Reynerie, Toulouse Métropole a lancé en 2019 une procédure de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire partielle du projet de renouvellement urbain de Reynerie. Le dossier constitué rassemblait les éléments relatifs à la demande de DUP, à l'enquête parcellaire tranche 1 désignant les parcelles privées nécessaires à la mise en œuvre du projet, ainsi que l'étude d'impact environnemental du projet.

Après l'instruction du dossier d'enquête publique par les services de l'Etat et autres organismes compétents, une enquête publique a été organisée du 29 mars au 4 mai 2021 afin de recueillir l'avis du public.

Le PRU Reynerie étant compatible avec le PLUi-h de la métropole toulousaine, le dossier ne prévoyait pas de demande de mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Il est souligné que l'avis du commissaire enquêteur émis à l'issue de l'enquête publique sur l'intérêt public du projet était favorable sous réserve du maintien du PLUi-h.

Or, l'annulation du PLUi-h le 30 mars 2021 confirmé le 20 mai 2021 par le Tribunal Administratif de Toulouse a eu une conséquence directe sur les suites à donner à l'enquête publique organisée au printemps 2021. Alors que la quasi-totalité du PRU Reynerie reste compatible avec le PLU approuvé le 04 décembre 2018 relatif au dossier de mise en compatibilité du projet Malepère (redevenu le dernier document d'urbanisme opposable), un point d'incompatibilité a été identifié, qui sera explicité au chapitre 3 de la présente notice justificative.

La procédure de mise en compatibilité est nécessaire pour assurer la conformité du projet de PRU de Reynerie dans le cadre de la DUP de Reynerie.

2.3 Description du projet de modification

Afin de permettre la mise en œuvre de la totalité du projet de renouvellement urbain du quartier Reynerie, Toulouse Métropole doit intégrer au dossier de demande de DUP un dossier de mise en compatibilité du PLU en vigueur.

Ce projet de MEC vise la suppression de 3 « espaces accompagnant le bâti de type espaces verts » qui constituent une incompatibilité du PRU Reynerie avec le PLU approuvé au 04 décembre 2018 relative au dossier de mise en compatibilité du projet Malepère.

Cinq espaces accompagnant le bâti de type espaces verts sont concernés et correspondent :

- à l'espace vert accompagnant les résidences Petit et Grand Varèse, d'une surface de 3 570 m²
- à l'espace vert accompagnant les résidences Poulenc et Messenger, d'une surface de 21 910 m²
- à l'espace vert accompagnant la résidence Grand d'Indy, d'une surface de 2 838 m².

La surface totale concernée est donc de 28 318 m².

Le chapitre II « modalités d'articulations entre certains documents du PLU » de la pièce 4A « règlement écrit » du PLU définit les espaces accompagnant le bâti, de type « espaces verts », comme suit :

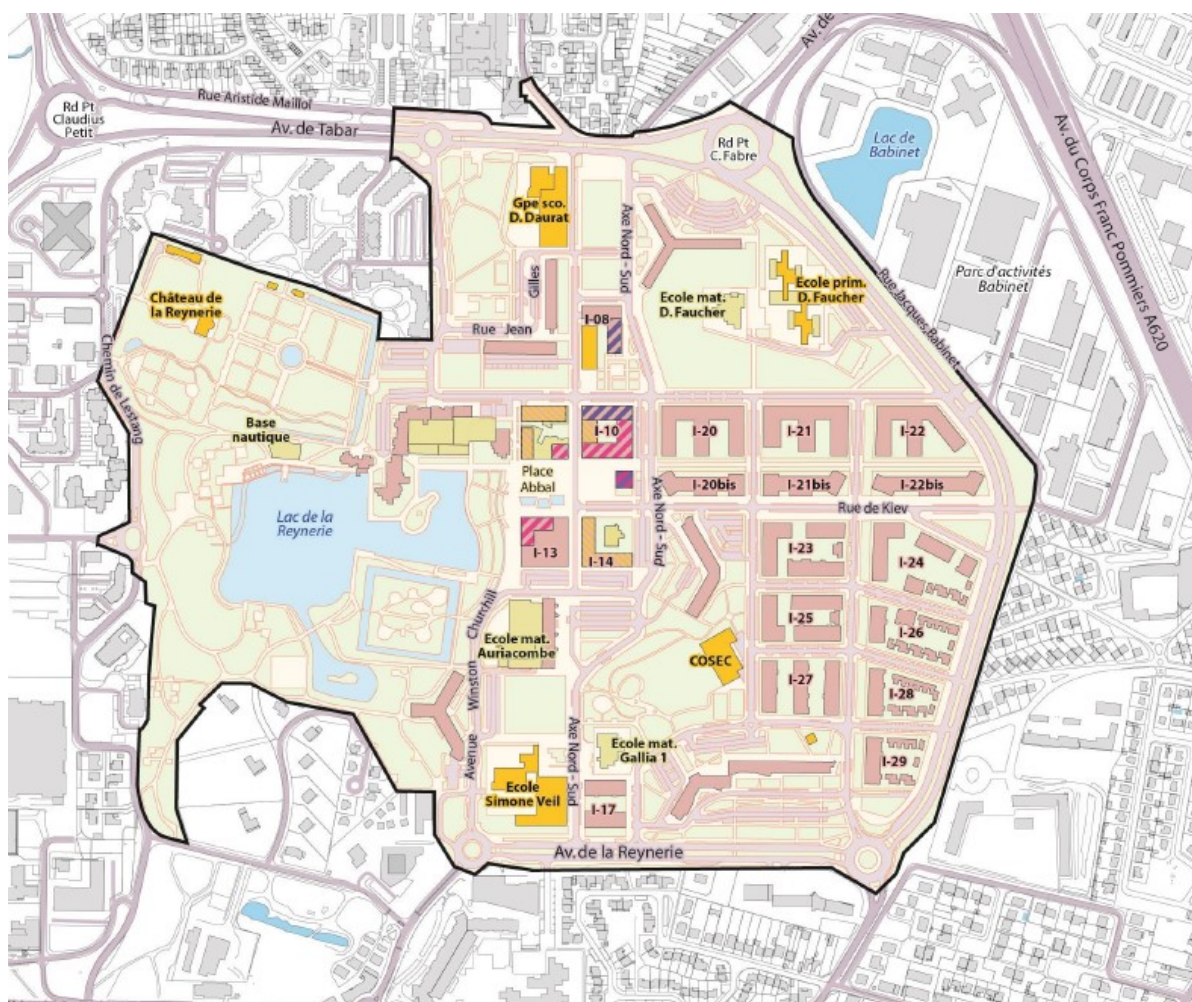
« **Espaces accompagnant le bâti** »

Les « espaces verts » :

Les extensions des constructions existantes ainsi que certains modes d'occupation ou d'utilisation du sol tels que les piscines, les abris de jardin, ..., peuvent être admis dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou dans la limite de 10 % de la superficie des «espaces verts», à la date d'approbation de la révision générale du présent PLU.

La constructibilité de ces « espaces verts » est donc fortement limitée puisque ces espaces, à l'origine de leur création, accompagnaient des polygones de constructibilité (graphiques de type A et de type B) qui ont, soit été réalisés, soit supprimés en fonction de l'évolution des projets.

L'existence de ces graphiques réglementaires dénommés « espaces accompagnant le bâti de type espaces verts » sur le quartier de Reynerie grève une partie de la constructibilité des îlots de reconstruction n°20, 21, 23, 25 (cf. plan de composition urbaine du projet ci-après). Ces « espaces accompagnant le bâti de type espaces verts » interdisent donc des opérations de reconstruction, ainsi que l'aménagement de voiries nécessaires à la desserte de ces îlots de reconstruction. Leur suppression est donc indispensable à la mise en œuvre du projet.



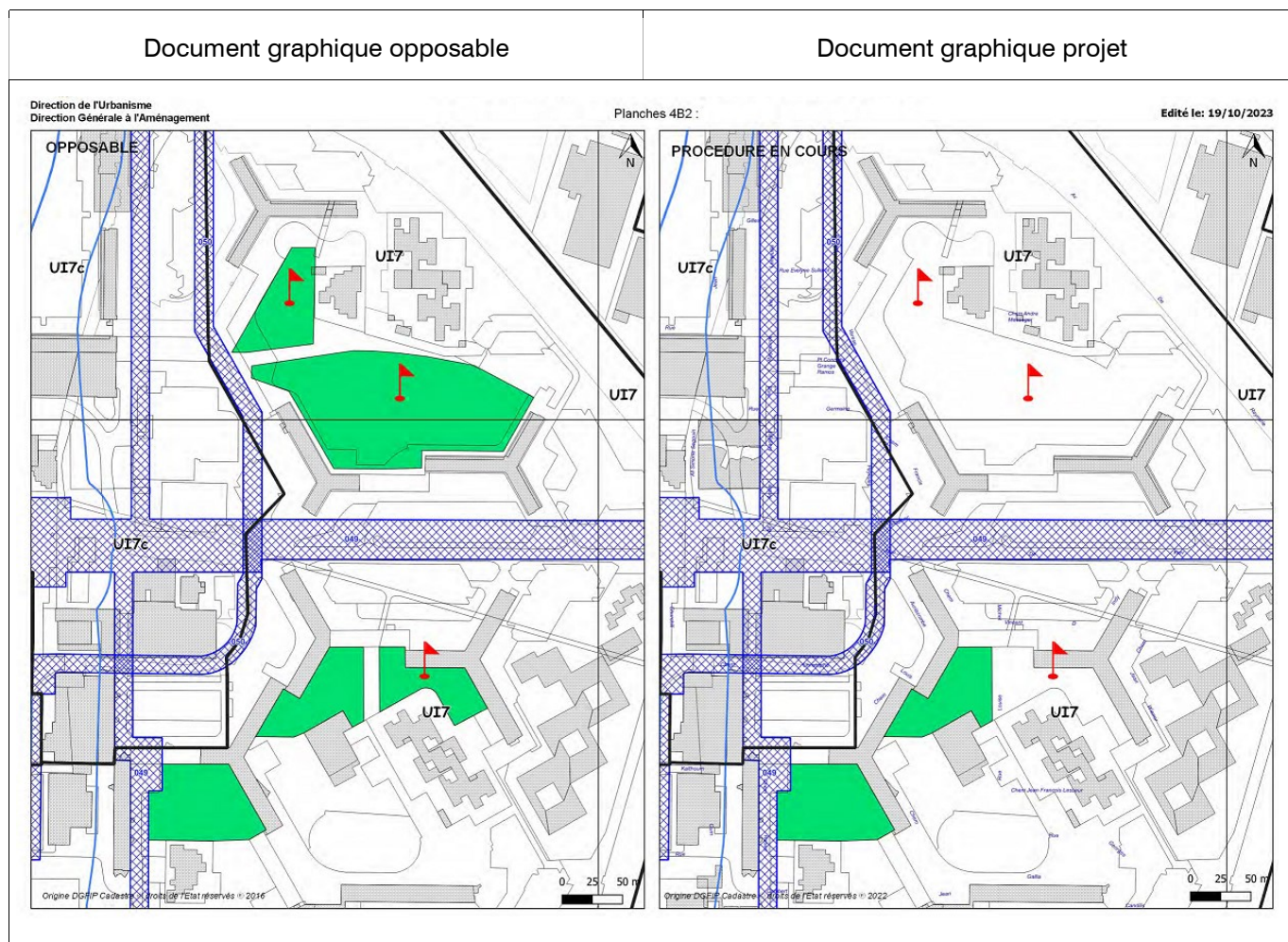
Extrait du plan de composition du PRU Reynerie.

3. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE TOULOUSE MÉTROPOLE, COMMUNE DE TOULOUSE

Les « espaces accompagnant le bâti de type espaces verts » sont positionnés sur le document graphique réglementaire de la pièce 4B2 intitulé « cahier au 1/2500ème » du PLU opposable.

Comme indiqué précédemment la constructibilité limitée de ces espaces nécessite leur suppression. Les planches n°156 et 169 de la pièce 4B2 sont donc modifiées comme suit :



Cette seule évolution réglementaire permettra de répondre aux enjeux du projet de renouvellement urbain de Reynerie. Le zonage UI7c du PLU de Toulouse répond en effet aux besoins du projet de renouvellement urbain. Les servitudes pour équipements (SEP) ayant été réalisées, celles-ci n'entrent pas en contradiction avec la faisabilité du projet.

Par ailleurs, le PRU Reynerie est compatible avec le PADD du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, actuellement en vigueur, et permet de le mettre en œuvre (extrait du volet communal

2.2 de la pièce 2B, révision approuvée le 27/06/2013, page 45) : « *Dans le cadre de ce renouvellement urbain, le programme du Grand Projet de Ville a une place particulière.*

En effet, ces projets ont pour objectif, outre l'aspect quantitatif et qualitatif de la rénovation du parc de logements, de préserver et valoriser l'identité multiculturelle et populaire des quartiers.

Les trois programmes de rénovation urbaine de Reynerie/Bellefontaine, Bagatelle/La Faourette/Papus/Tabar/Bordelongue, et Empalot seront donc poursuivis, et pourront évoluer en fonction de la concertation avec la population. »

En conséquence la présente mise en compatibilité porte uniquement sur le document graphique du PLU (pièce 4B2).

Le projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie étant compatible avec le PADD, le rapport de présentation, les OAP, le règlement écrit, ces pièces font pas l'objet de modification.

4. COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS SUPRA- COMMUNAUX IMMEDIATEMENT SUPERIEURS

4.1 Compatibilité du projet avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT approuvé le 21 avril 2017)

Le SMEAT (Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine) a engagé la première révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine, par délibération du 9 décembre 2014. Cette révision a été arrêtée le 29 janvier 2016 puis approuvée le 27 avril 2017.

Ses 4 objectifs principaux sont :

- accueillir les habitants, répondre à leurs besoins en logements, construire des territoires à vivre,
- accueillir, conforter l'activité économique et l'emploi,
- renforcer l'accessibilité, organiser les échanges et valoriser le patrimoine,
- économiser les ressources, garantir la santé publique.

Le présent projet de renouvellement urbain du quartier de la Reynerie est compatible avec les principes et orientations exposés par le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine en vigueur :

- En préservant et en améliorant le parc et le lac de la Reynerie en tant qu'espace vert naturel et urbain de l'agglomération connecté à la trame verte de la « margelle de Garonne ».
- En développant une trame verte cohérente avec la création d'un maillage écologique important avec des liaisons Est-Ouest venant s'appuyer sur le lac et le parc de la Reynerie et le diffuser à travers le quartier et les quartiers environnants.
- En développant un quartier multifonctionnel et diversifié sur la typologie et le statut des nouveaux logements qui le composeront.
- En améliorant la desserte par les transports en commun (couloirs bus sur les avenues de Tabar et de la Reynerie) et en renforçant le maillage des modes doux.
- En organisant une centralité autour de la place Abbal et la station de métro Reynerie.
- En proposant une offre commerciale adaptée au quartier, tenant compte de la proximité du centre commercial de Basso Cambo.
- En créant de nouveaux équipements tels que la future maison de santé sur l'îlot 10bis, l'équipement culturel dédié aux pratiques de la Danse sur l'îlot 14 notamment.

Le quartier Reynerie est situé dans le secteur « cœur d'agglomération » du SCoT, avec les objectifs suivants en termes de densité : 200 individus par hectares, soit 70 logements/ha, et ce quelle que

soit la desserte en transports en commun. Cette recommandation est à mettre en perspective par rapport au contexte du quartier Reynerie car il est indiqué que cette densité ne se conçoit pas uniformément mais qu'elle s'adapte et se décline selon les contextes urbains rencontrés, qu'elle ménage des transitions avec le voisinage et qu'elle se met en scène pour que les habitants l'acceptent. Elle respecte et valorise donc l'identité des lieux. Elle est aussi l'occasion de créer davantage de mixité fonctionnelle et de promouvoir ainsi le concept d'intensification. La réussite d'un projet d'intensification passe par l'équilibre entre la densité de la ville et la qualité des espaces publics.

Les constructions prévues dans le cadre du PRU Reynerie permettent d'atteindre une densité globale du quartier de 63.8 logements/ha sur un périmètre de 38 ha (excluant le parc de Reynerie et les avenues structurantes de Reynerie et Tabar), se rapprochant ainsi des objectifs énoncés par le SCoT pour les secteurs de Ville Intense (70 logements à l'hectare). Le projet entraîne notamment une mutation profonde du secteur Est du quartier, avec la construction de 1075 nouveaux logements sur un périmètre de 10.3ha soit une densité d'environ 100 logements/ha. Dans ce secteur complètement renouvelé, le projet respecte donc les objectifs de 70 logements à l'hectare du SCoT. En cœur de quartier, la densité sera plus faible du fait de la forte présence d'équipements et espaces publics d'emprise importante (écoles, place Abbai,...).

L'objectif est, tout en s'approchant des préconisations réglementaires, d'adapter le projet aux réalités du territoire. Ainsi, la mise sur le marché progressive de logements en quantité modérée doit permettre de faciliter leur commercialisation et d'amorcer le processus de diversification des statuts d'occupation des logements de la moitié Est de Reynerie, qui n'a pu s'engager durant le PNRU.

Le Comité Syndical du SMEAT a prescrit le 08 janvier 2018 une seconde révision du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, avec les objectifs suivants :

- favoriser l'attractivité du territoire et la préservation de son cadre de vie en renforçant la prise en compte des spécificités des espaces et territoires de la Grande agglomération (rôle des territoires ruraux, diversité de l'armature urbaine, identité des territoires, ajustement des capacités d'accueil, projets des territoires ...) et de leurs interactions ;
- renforcer l'objectif d'optimisation des mobilités en s'appuyant sur des évolutions étroitement imbriquées du système de transports et de l'organisation urbaine, au profit d'une limitation des temps de déplacement ainsi que d'une réduction des pollutions et nuisances induites par ceux-ci ;
- permettre une traduction spatiale et foncière des besoins de la Grande agglomération qui privilégie la mise en valeur des complémentarités entre ces besoins, tout particulièrement en termes : d'accueil et d'attractivité, d'évolution des usages et pratiques des habitants, et de valorisation ou de préservation des ressources locales.

Elle devra aussi, ainsi que l'avait largement amorcé la première révision, prendre en compte l'évolution du cadre législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit le SCoT.

Un bilan de la période 2008-2019 du SCoT a été présenté en Comité syndical du 14 décembre 2020.

Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS), débat prévu par l'article L143-18 du code de l'urbanisme, a eu lieu le 5 avril 2022. Il fixe les 4 objectifs suivants majeurs suivants, en déclinant des sous-objectifs qui sont repris ci-après :

Objectif 1/ Préserver les ressources vitales à la pérennité du territoire

4 sous-objectifs permettent de décliner cet objectif stratégique :

- Améliorer la fonctionnalité écologique des milieux naturels et leur mise en réseau
- Préserver les capacités agricoles et favoriser le développement d'une agriculture de proximité
- Réduire fortement la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
- Atténuer les facteurs et conséquences du changement climatique

Objectif 2/ Organiser le fonctionnement du territoire en articulant l'échelle de la proximité et l'échelle de l'agglomération

3 sous-objectifs permettent de décliner cet objectif stratégique :

- Ancrer le fonctionnement de la grande agglomération toulousaine sur l'armature territoriale
- Développer des solutions de mobilités adaptées à la diversité territoriale
- Rééquilibrer les offres commerciales au service de l'animation des centralités

Objectif 3/ Aménager partout des cadres de vie de qualité

3 sous-objectifs permettent de décliner cet objectif stratégique :

- Développer un parc de logement qualitatif et adapté aux besoins de chacun
- Répondre aux besoins des habitants en équipements et services
- Réduire la vulnérabilité des habitants face aux risques, pollutions et nuisances

Objectif 4/ Conforter le rayonnement de la grande agglomération toulousaine

3 sous-objectifs permettent de décliner cet objectif stratégique :

- Ancrer le développement économique dans tous les territoires
- Coopérer pour continuer à rayonner
- Renforcer la grande accessibilité tous modes au territoire

Le PRU Reynerie s'inscrit pleinement dans ces objectifs du PAS :

- il ne remet pas en cause l'objectif 1 du PAS et préserve les ressources du territoire et ses espaces naturels en conservant à l'identique l'ensemble des protections environnementales existantes seront conservées à l'identique ;
- il améliore la qualité du cadre de vie de ses habitants par ses opérations de démolition/reconstruction, ses aménagements d'espaces publics, la diversité choisie de son habitat, la diversité sociale ;

- le projet se situe, de fait, au cœur d'une zone urbaine très bien desservie par les transports en commun ;
- il ne remet pas en cause le développement économique du secteur et améliore la qualité des services et équipements nécessaires à la vie de quartier.

Les travaux sur le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), sur le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL), et sur le Programme d'Action sont en cours. Ils ne sont pas publiés par le SMEAT.

4.2 Compatibilité du projet avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU approuvé le 17/10/2012)

Le PDU de la Grande Agglomération Toulousaine est construit sur la base de fiches actions

➡ LES FICHES ACTIONS

Le tableau présente, pour chacun des thèmes, les actions à caractère opérationnel du PDU, qui doivent répondre aux orientations et objectifs visés.

A – LIMITER LES INCONVÉNIENTS ET POLLUTIONS, AMÉLIORER LA SÉCURITÉ ET LE CADRE DE VIE <ol style="list-style-type: none"> 1 Résoudre les points noirs bruit 2 Résorber les zones d'insécurité routière 3 Établir un plan de modulation des vitesses sur les voiries 4 Moderniser le parc de bus avec énergies diversifiées et renouvelables 	E – FAVORISER LA PRATIQUE DE LA MARCHÉ ET L'USAGE DU VÉLO <ol style="list-style-type: none"> 22 Conforter et mettre en œuvre un schéma directeur cyclable d'agglomération 23 Poursuivre le développement des systèmes de location vélo humanisés ou automatisés 24 Produire et diffuser des chartes sur les Modes Doux 25 Développer la piétonisation 26 Créer des cartes des itinéraires accessibles aux PMR 27 Élaborer les Plans de mise en Accessibilité de la Voirie et des aménagements des Espaces publics (PAVE)
B – MIEUX ARTICULER TRANSPORTS ET URBANISME <ol style="list-style-type: none"> 5 S'assurer de la cohérence des projets urbains et de la desserte TC 6 Renforcer l'urbanisation sur les axes supports de TCSP et autour des pôles d'échanges 7 Décliner dans les contrats d'axe et PLU des seuils planchers de densité 8 Réaliser une Charte pour la conception des nouvelles zones d'activités 	F – MAÎTRISER L'USAGE DE LA VOITURE <ol style="list-style-type: none"> 28 Soutenir le développement de l'autopartage et du covoiturage 29 Développer une stratégie de stationnement à l'échelle de l'agglomération 30 Développer les zones de circulation apaisées 31 Établir un schéma directeur d'usage des voiries 32 Poursuivre la constitution du réseau de maillage d'agglomération 33 Achever le réseau structurant d'agglomération
C – RÉPONDRE AUX ENJEUX DE DESSERTE TC DES TERRITOIRES <ol style="list-style-type: none"> 9 Programmation TCSP 2015 10 Orientation TCSP 2020 11 Préparer l'extension et le renforcement du réseau métro 12 Constituer un réseau de lignes de bus structurantes à haut niveau de service 13 Renforcer le réseau interurbain et son intermodalité 14 Renforcer la connexion entre réseau ferroviaire et réseau urbain 15 Identifier les axes prioritaires afin d'améliorer les conditions de circulation des bus 16 Autres modes de transports : mode téléporté 17 Produire un schéma d'organisation des centres de maintenance des matériels roulants 	G – PRENDRE EN COMPTE LA LOGISTIQUE URBAINE <ol style="list-style-type: none"> 34 Mettre en place un Atelier transport de marchandises 35 Étendre la Charte livraison sur le périmètre PDU 36 Créer des sites de redistribution de marchandises 37 Concevoir des itinéraires dédiés aux marchandises
D – ACCOMPAGNER LES USAGERS DES TC DANS LEURS DÉPLACEMENTS <ol style="list-style-type: none"> 18 Appliquer les principes des Schémas Directeurs d'Accessibilité 19 Développer les Systèmes d'Aide à l'Exploitation et à l'Information des Voyageurs 20 Améliorer le réseau bus : offre de services et matériel roulant 21 Mettre en place une billetterie et tarification combinées 	H – RÉPONDRE AUX ENJEUX DES DÉPLACEMENTS LIÉS AU TRAVAIL <ol style="list-style-type: none"> 38 Aider au développement des Plans de Déplacement d'Entreprise 39 Labelliser les Plans de Déplacement d'Entreprise 40 Mener des études sectorielles de mobilité
	I – DÉVELOPPER L'INTERMODALITÉ <ol style="list-style-type: none"> 41 Développer l'intermodalité et renforcer les pôles d'échanges 42 Mettre en place une Centrale d'Information Multimodale 43 Développer les services aux personnes

suivantes :

Les points d'objets de la présente mise en compatibilité s'inscrivent dans les principes du Plan des Déplacements Urbains de l'agglomération toulousaine puisqu'ils concernent des secteurs déjà bien desservis par les transports en commun existants (desserte par la ligne A du métro).

4.3 Compatibilité du projet avec le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET approuvé le 27/06/2019)

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable, outil opérationnel de coordination de la mise en œuvre de Transition énergétique, de lutte contre le changement climatique et d'adaptation du territoire.

Pour atteindre les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de production et consommation d'énergie renouvelable, de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique, un programme d'actions 2018-2023 a été approuvé en juin 2018. A la suite de la consultation du public, et après avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), de la Région Occitanie et du Préfet de Région. La version finale du PCAET a définitivement été adoptée par le conseil métropolitain du 27 juin 2019. Ce PCAET vient renforcer le volontarisme de la collectivité en matière de développement durable.

Le PCAET De Toulouse Métropole décline 6 axes stratégiques traduits en 24 objectifs stratégiques et 48 objectifs opérationnels.

AXE 1 : amplifier massivement la rénovation des logements et la qualité des aménagements pour assurer le bien-vivre dans l'éco-métropole

AXE 2 : Favoriser l'écomobilité et faciliter les déplacements pour rendre du temps aux Métropolitains

AXE 3 : développer les productions et consommation d'ENR locales

AXE 4 : Entreprendre, produire et consommer durablement dans une ville intelligente

AXE 5 : Affirmer Toulouse Métropole comme animatrice territoriale de la Transition Énergétique

AXE 6 : Innover pour l'exemplarité et généraliser les pratiques d'excellence

Bien que l'évolution réglementaire du PLU envisagée par la présente procédure ne contribue pas directement à la mise en œuvre des actions du PCAET, celle-ci est compatible avec ces six axes du PCAET de Toulouse Métropole.