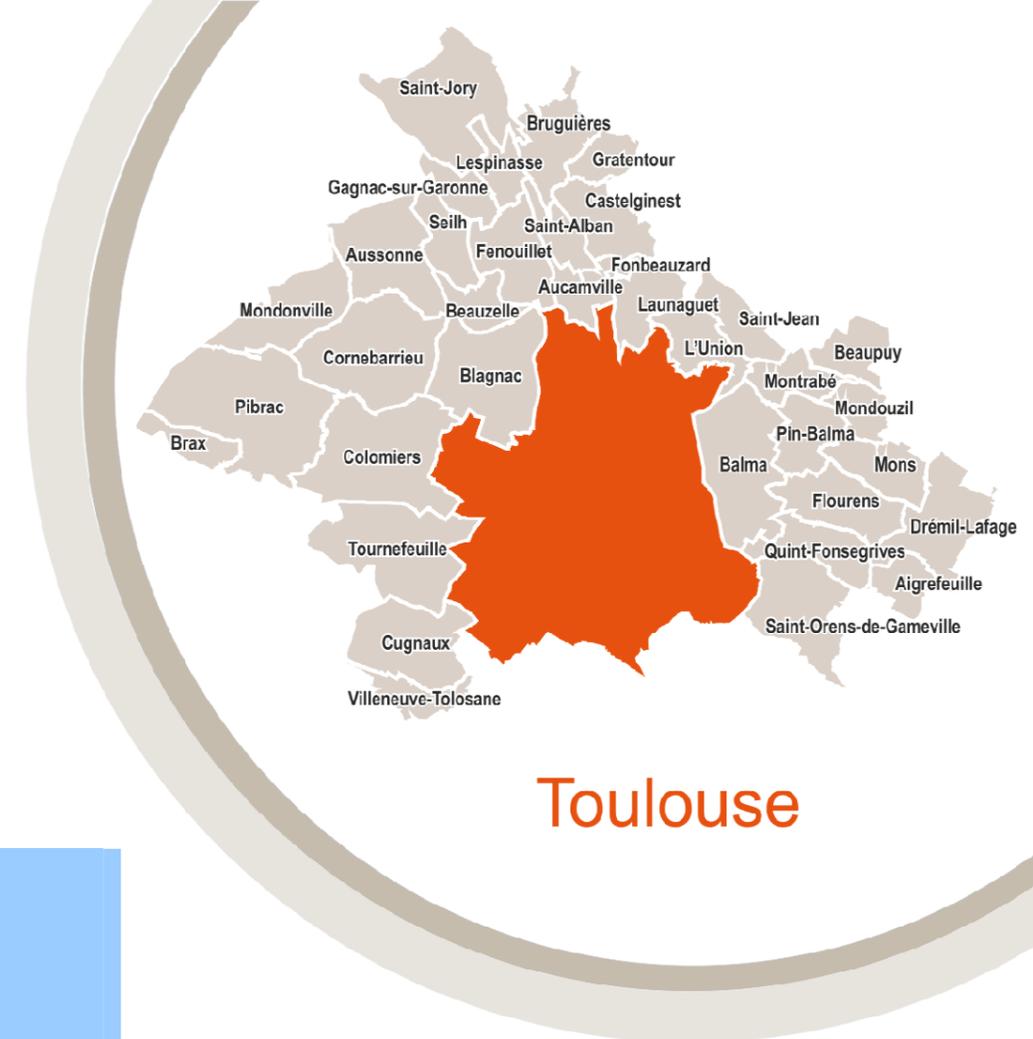


# Plan Local d'Urbanisme



## Quartier des Izards – Trois Cocus Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 07/12/2023

### 1 - Rapport de Présentation

#### 1D - Explication des choix retenus ...

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

toulouse  
métropole

# PROJET TROIS COCUS

VOLUME 3 - DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITÉ DU DOCUMENT D'URBANISME

Pièce I - Dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse

Toulouse Métropole

*23 octobre 2023*

# Table des matières

<b>1. Procédure et contenu du dossier de mise en compatibilité.</b>	<b>4</b>
1.1. Contexte réglementaire	4
1.2. Objet et choix de la procédure	4
1.3. La procédure de mise en compatibilité	4
1.4. Contexte	5
1.5. Description du projet	5
1.5.1 Localisation du projet	5
1.5.2 Enjeux et objectifs du projet	7
1.5.3 Articulation du projet avec les documents supracommunaux (SCOT, Plan de Mobilité, PMH)	8
1.5.4 Programmation	11
1.5.5 Phasage de l'opération	12
1.6. Enjeux environnementaux, état initial de l'environnement et mesures d'évitement et de réduction	14
1.6.1 Rappel du contexte règlementaire	14
1.6.2 Principaux enjeux issus de l'état initial de l'environnement du projet urbain	14
1.6.3 Mesures d'évitement et de réduction	16

<b>2. Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse</b>	<b>18</b>
2.1. Analyse de la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Toulouse Métropole MoD 2 du 12/10/2023, commune de Toulouse	18
2.1.1 Incidences du projet sur le Rapport de Présentation (Pièce 1)	18
2.1.2 Incidences du projet sur le PADD (Pièce 2)	18
2.1.3 Incidences du projet sur les pièces réglementaires (Pièce 4)	19
2.1.4 Incidences sur le Pacte Métropolitain pour l'Habitat (PMH)	21
2.1.5 Incidences sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (Pièce 5)	21
2.2. Modifications apportées au PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse	22
2.2.1 Les évolutions apportées aux pièces réglementaires	22
2.2.2 Les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :	31
<b>Lexique</b>	<b>33</b>



# 1. Procédure et contenu du dossier de mise en compatibilité.

## 1.1. Contexte réglementaire

Le dossier de mise en compatibilité est étudié au regard du document aujourd'hui applicable, afin que le projet de renouvellement urbain Trois Cocus puisse être mené à bien. Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Toulouse Métropole, Commune de Toulouse actuellement applicable a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2013, modifié par délibération du Conseil de la Métropole en date du 12 octobre 2023, modifié de manière simplifiée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 12 avril 2018, mis à jour pour la sixième fois par arrêté du Président de Toulouse Métropole en date du 8 mars 2018, et mis en compatibilité par délibération en date du 22 juin 2023,

Le dossier de mise en compatibilité est étudié au regard du document aujourd'hui applicable, le PLU de 2023 afin que le projet de renouvellement urbain Trois Cocus puisse être mené à bien en fonction du document d'urbanisme applicable.

## 1.2. Objet et choix de la procédure

Le PLU de la commune de Toulouse applicable ne permet pas actuellement la totale réalisation du projet de renouvellement urbain envisagé et doit donc être adapté.

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 d'utilité publique 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 de renouvellement urbain conformément à l'article L.122-5 du code de l'Expropriation.

## 1.3. La procédure de mise en compatibilité

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme est régie par les articles L153-54 à 59 et R153-15 à 17 du Code de l'Urbanisme et les articles L.121-4 et L.122-5 du Code de l'Expropriation.

L'article L153-54 prévoit qu'une « opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, [...] 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».*

À l'issue de l'enquête publique, Toulouse Métropole émettra un avis dans un délai de deux mois, à défaut cet avis sera réputé favorable, conformément à l'article R153-16 du code de l'urbanisme.

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).*

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 :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision ;*

*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 apporte des précisions sur les conditions initiales de l'environnement et l'impact du projet de renouvellement urbain sur cette zone.

La présente pièce consiste donc en la mise en compatibilité des pièces réglementaires et ses annexes, des pièces écrites et des pièces graphiques du dossier du PLU de la commune de Toulouse.

La présente notice s'inscrit dans une procédure commune définie à l'article L.122-14, R. 122-27, 27 et R.122-20 du code de l'environnement et art. R. 104-34 alinéa 2 du code de l'urbanisme pour l'étude d'impact au titre du projet et l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du projet. L'étude d'impact du projet tient lieu du rapport sur les incidences environnementales de la MEC ou de la modification.

## 1.4. Contexte

Dès 2007, la Ville de Toulouse a pris l'engagement de conduire un projet de renouvellement urbain ambitieux sur le quartier La Vache - Les Trois Cocus.

Par sa délibération du 26 mars 2010, le Conseil Municipal a retenu la proposition de l'équipe OBRAS comme lauréate des marchés de définition. Le projet a été déclaré d'intérêt communautaire par le Conseil de Communauté du Grand Toulouse en 2010. En 2012, les Conseils Municipal et de Communauté ont approuvé une convention de projet avec les bailleurs partenaires (Habitat Toulouse et le Nouveau Logis Méridional), qui avait notamment pour objet de définir les orientations générales du projet urbain à l'horizon 2025, le programme et les modalités de réalisation des actions prioritaires, les actions d'accompagnement social dont la concertation.

A ce jour, les actions prioritaires définies dans cette convention de projet sont quasiment toutes achevées. Dès 2012, une première phase de démolition des 100 logements de la Cité Blanche a démarré et la première opération de reconstruction de 35 logements a été livrée en 2014. En 2013-2014, le renouvellement s'est poursuivi avec la démolition des bâtiments A-B-C de la Cité des Izards (place des Faons), soit 106 logements. La première tranche de la place Micoulaud a été livrée en 2014, en lien avec la construction de 93 logements et 1300 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux dans le cadre de la ZAC de Borderouge, constituant la première étape du nouveau « Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus ».

En accord avec la maîtrise d'ouvrage, et conformément à l'article L122-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (DUP), la mise en compatibilité du PLU sera traitée dans le dossier d'enquête préalable à la DUP.

Aux termes du jugement en date du 30 mars 2021, le tribunal administratif de Toulouse a prononcé l'annulation totale du PLUi-H de Toulouse Métropole. Ainsi cette annulation a pour effet de remettre en vigueur le document d'urbanisme antérieur applicable sur le secteur du projet de renouvellement urbain Trois Cocus, c'est-à-dire le Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole approuvé le 27 juin 2013 et modifié le 12 octobre 2023. Le dossier de mise en compatibilité portera sur le PLU.

## 1.5. Description du projet

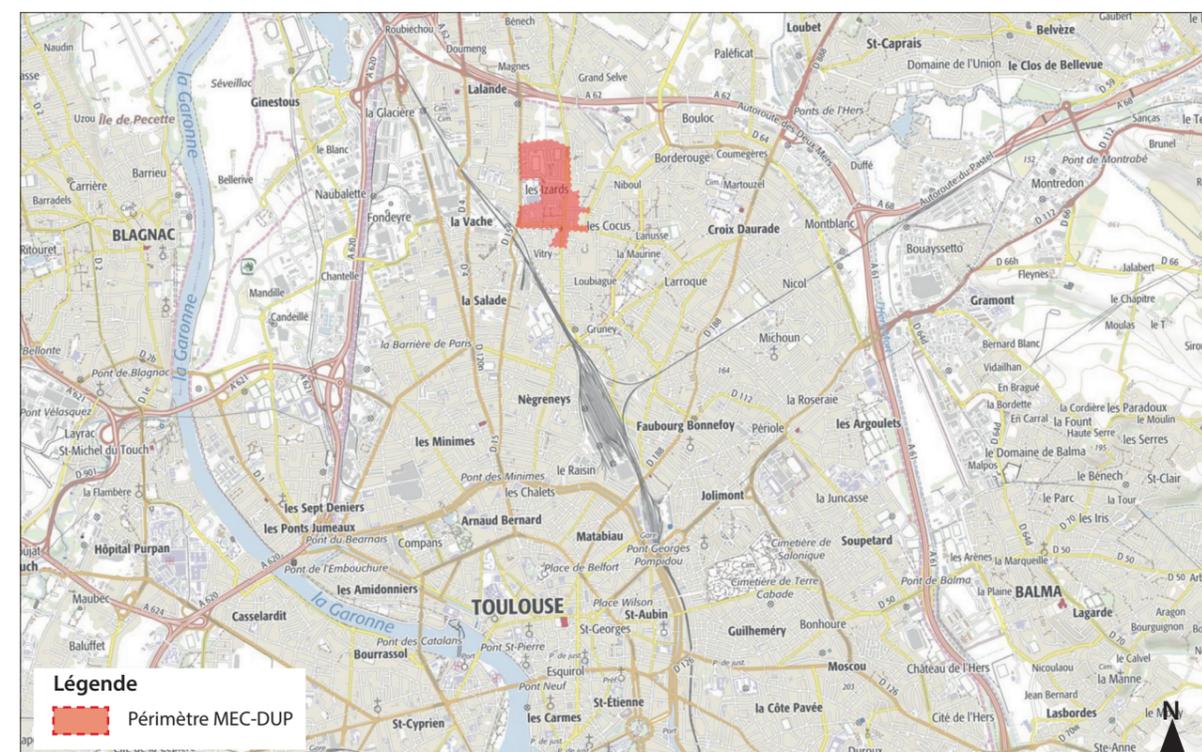
### 1.5.1 Localisation du projet

Le projet de renouvellement urbain se situe dans le département de la Haute-Garonne, sur la commune de Toulouse, dans un quartier résidentiel situé au Nord de la métropole toulousaine entre le périphérique (A62) au nord et la voie ferrée Toulouse – Bordeaux au sud, entre les quartiers de Lalande à l'ouest, de Borderouge à l'est, et de La Vache au sud.

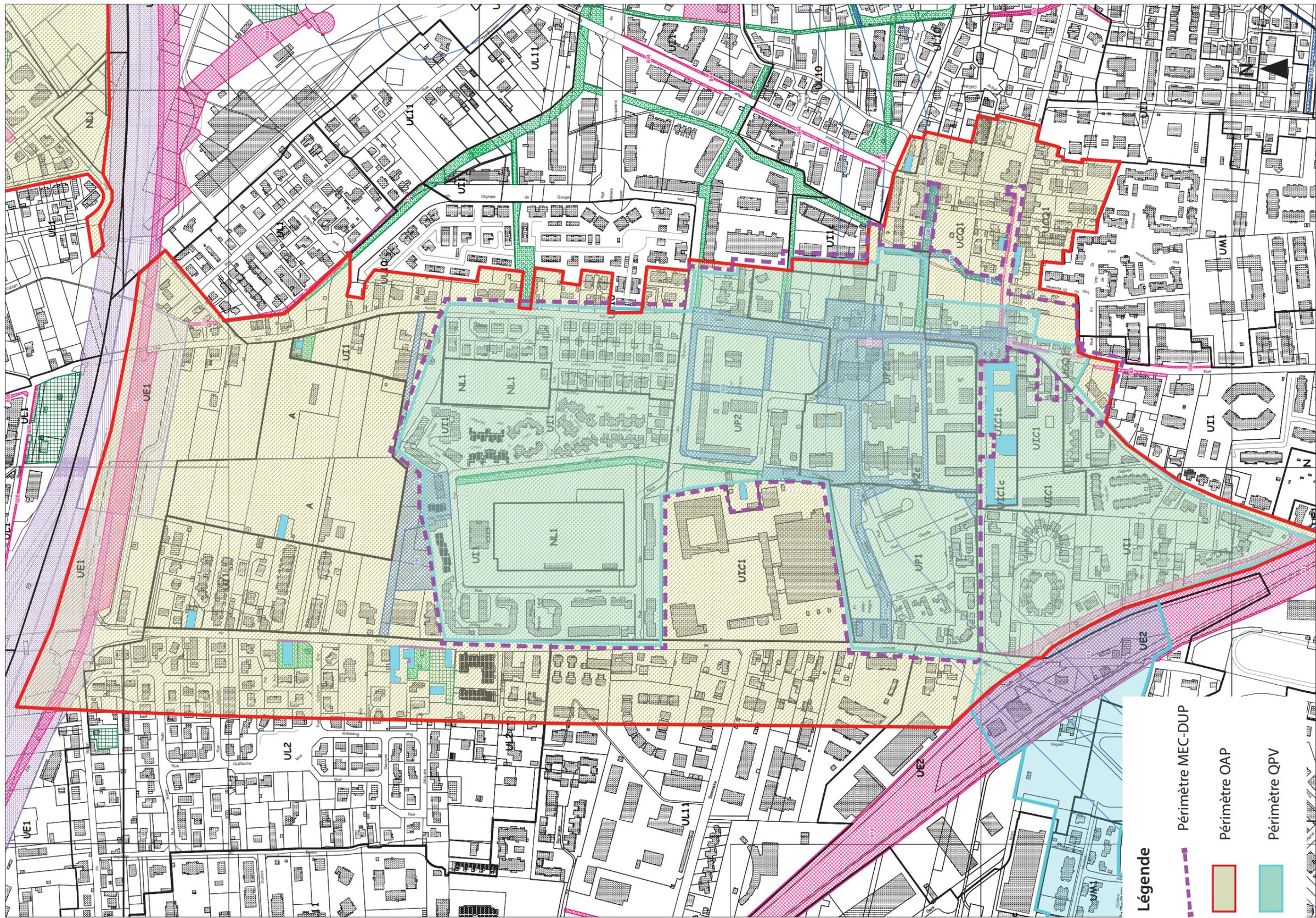
Il est desservi par la station de métro « Trois Cocus » de la ligne B du métro, et à proximité des stations « La Vache » et « Borderouge ». Il est traversé par la route de Launaguet, le chemin des Izards, les rues Van Dyck et des Chamois, la rue du Colonel Paillole, les chemins d'Audibert et de Lanusse.

Le périmètre de projet recouvre le zonage de quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) ainsi que le secteur Maraicher. Le périmètre de l'OAP s'applique sur un secteur plus large qui comprend les franges pavillonnaires, à l'Est et une partie de la Zone d'Aménagement Concerté Borderouge, à l'Ouest. En revanche, le quartier La Vache en est exclu.

Dans le cadre du dépôt de dossier de MEC - DUP, il a été convenu avec la métropole que le périmètre de la MEC - DUP recouvre le périmètre Quartier Politique de la Ville, (QPV) « Izards - La Vache », hors quartier La Vache et pointe Renan. De plus, le périmètre intègre les secteurs opérationnels sur lesquels la métropole a lancé des études de maîtrise d'oeuvre des espaces publics (chemin de Lanusse, débouché sur la rue Edmond Rostand). Le périmètre DUP de 31 ha comprend les opérations à réaliser à échéance 2025 conventionnées par l'ANRU au sein du périmètre du QPV.



• Figure 1 : Périmètre MEC-DUP projet Trois Cocus.  
Source : IGN



• Figure 2 : Périimètres réglementaires des quartier La Vache – Les Trois Cocus –  
 Source : Toulouse Métropole et OBRAS

## 1.5.2 Enjeux et objectifs du projet

**Conduire un projet de renouvellement urbain et de développement social ambitieux sur des quartiers « à taille humaine », intégrés au sein d'un vaste « territoire vécu ».**

Dès le démarrage des études, l'agence OBRAS a proposé de « mettre en œuvre une excellence ordinaire sans déséquilibrer les facteurs sociaux » sur le quartier des Trois Cocus. Aujourd'hui, le projet de renouvellement urbain du quartier Trois Cocus tend vers ce nouvel horizon.

En effet, les difficultés multiples de ces quartiers demandent à être traitées transversalement. Il ne s'agit pas de construire un projet déconnecté de la vie quotidienne et des attentes des habitants qui font la richesse et l'identité de ces quartiers aujourd'hui, et il n'est pas non plus question de faire un projet « a minima ». C'est dans cette dynamique que le projet de renouvellement urbain des quartiers Trois Cocus & La Vache vise à offrir de nouvelles conditions de vie aux habitants actuels et futurs, pour (re)construire un quartier durable et attractif, solidaire et ouvert sur l'extérieur.

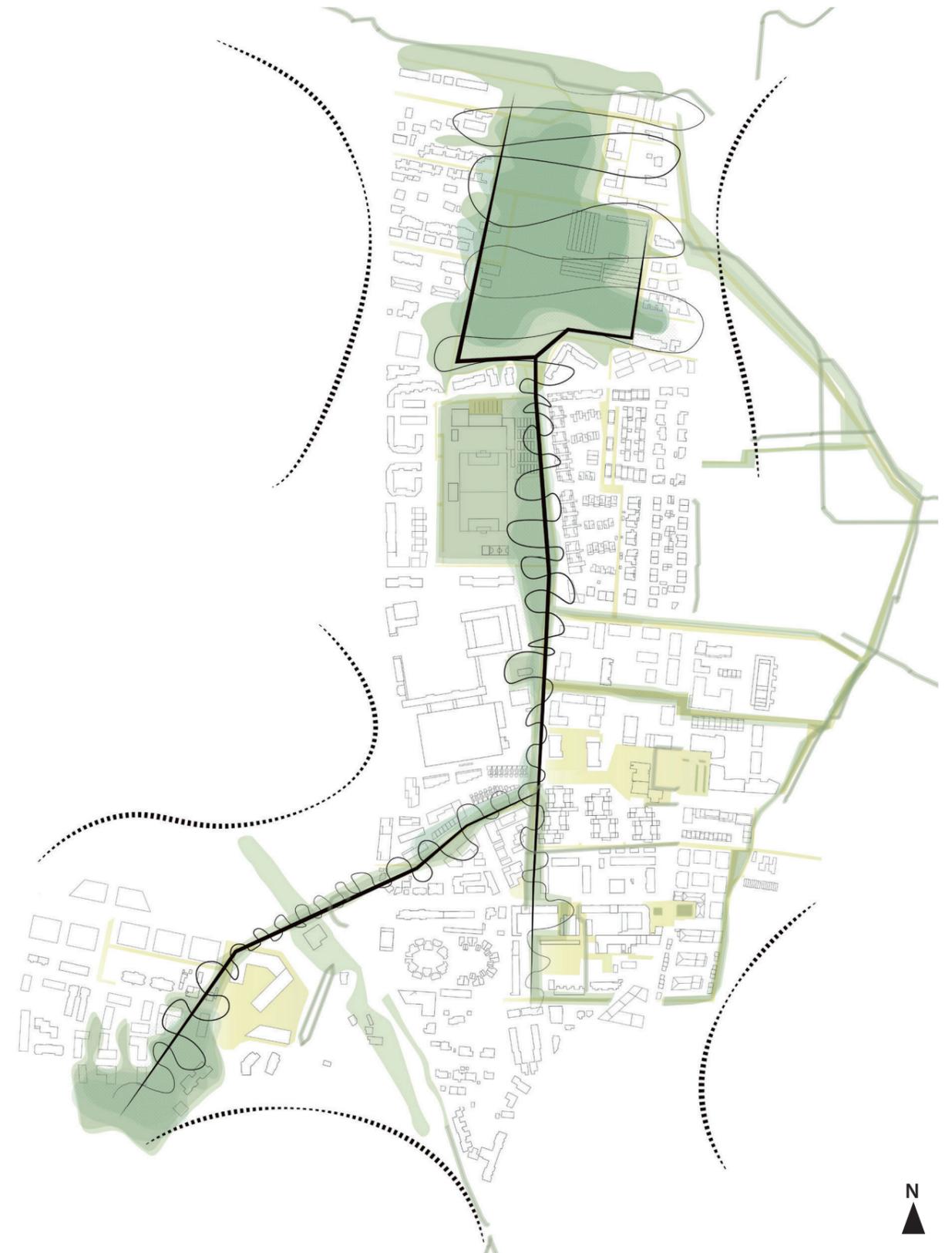
Afin d'asseoir le projet, une OAP « Izards – Trois Cocus » a été créée lors de la révision du PLU de Toulouse approuvée le 27 juin 2013. Elle traduit un projet de renouvellement urbain et de rénovation de cités d'habitat social dégradées, porté par la collectivité et ses partenaires, à proximité d'une zone agricole maraîchère dont le maintien a été garanti par le classement en zone agricole (A). Face à la pression foncière observée sur le secteur Nord toulousain, les politiques publiques de renouvellement urbain et de préservation du patrimoine bâti et naturel motivent un projet urbain global cohérent sur un territoire étendu, pour un développement durable de la métropole toulousaine.

Les enjeux de ce projet sont les suivants :

- Renouveler et réhabiliter les cités d'habitat social, pour les unir au sein d'un même quartier ;
- Maintenir et développer une activité agricole urbaine ;
- Relier le quartier avec les quartiers voisins de Borderouge et Lalande, ménager une transition construite en intégrant le tissu urbain existant ;
- Constituer des continuités entre les différentes parties du quartier, dans la forme urbaine, l'aménagement de l'espace public et le paysage ;
- Considérer l'ossature verte Nord-Sud comme une nouvelle « centralité de nature » du quartier structurant la (TVB) à l'échelle du territoire ;
- Fabriquer un réseau d'espaces publics passants et animés ;
- Réaménager et développer un « cœur de quartier » animé autour des places Micoulaud et des Trois Cocus ;
- Répartir les nouveaux logements de manière diversifiée et équilibrée, pour créer une nouvelle mixité sociale.

En vue de répondre à ces enjeux, un périmètre de quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) « Izards / La Vache » a été défini par décret du 30 décembre 2014. Le projet urbain s'inscrit donc dans le Contrat de Ville de Toulouse Métropole signé le 15 juillet 2015. Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), ce quartier prioritaire a été retenu par l'Agence National de la Rénovation Urbaine (ANRU) comme un Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional (PRIR), qui fera l'objet d'une convention de renouvellement urbain. Selon le cadrage du NPNRU, les porteurs de projet doivent prendre en compte les six objectifs fondamentaux suivants pour concevoir les projets et conduire leur action sur les territoires concernés :

- Augmenter la diversité de l'habitat,
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées,
- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique,
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants,



• Figure 3 : schéma de composition du quartier – en vert la ville nature, en jaune la ville intense – extrait du Plan Guide  
Source : OBRAS Architectes

- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique,
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion.

### Objectifs stratégiques en matière de renouvellement urbain

Découlant du parti d'aménagement proposé par l'agence OBRAS & associés, les objectifs du PRU retenus par la collectivité visent à proposer de nouvelles conditions de vie aux habitants actuels et futurs, dans un environnement durable :

- Un quartier renouvelé entre ville et nature, qui révèle son identité maraîchère : l'alliance de la « Ville Intense » qui, autour du métro, offre les fonctions et les services communautaires de la ville active, et de la « Ville Nature » qui, dans le secteur maraîcher, offrira une respiration essentielle à la qualité de vie des habitants et rayonne à l'échelle métropolitaine. Ces deux entités seront reliées par une « ossature verte » jalonnée d'espaces publics qualitatifs.
  - Un quartier durable et attractif, grâce aux qualités environnementales et d'usages de ses constructions et de ses espaces publics en renforçant la place de la nature en ville, support d'animation et cohésion sociale, confort climatique, identité, biodiversité...
  - Un projet construit avec les habitants, usagers et acteurs locaux du quartier, pour renouer le dialogue entre les habitants des différents secteurs du quartier et les institutions.
  - Un quartier solidaire et ouvert, sur les quartiers voisins de Borderouge, Lalande et la Vache. Conduit en étroite concertation avec les habitants, usagers et acteurs locaux, ce projet concrétise les objectifs du Contrat de Ville sur les quartiers prioritaires du nord toulousain : une prise en compte renforcée de la jeunesse / une image positive des Quartiers Nord / un développement économique favorisé ;
  - Réorganiser l'offre d'équipements publics dans le quartier ;
  - Maîtriser l'urbanisation des franges de quartier ;
- Le projet de renouvellement urbain a pour objectif de désenclaver les différents secteurs du site, initialement refermés sur eux-mêmes. Les démolitions- reconstructions et les aménagements conduiront à un remaillage et un remodelage complet du quartier.

### Objectifs opérationnels du projet de renouvellement urbain à l'horizon 2030

- Réinscrire le quartier des Izards dans le secteur nord toulousain.
- Poursuivre les efforts de pacification du quartier, dans le cadre de la ZSP.
- Redynamiser le lieu de vie central du quartier, en intensifiant la mixité fonctionnelle.
- Poursuivre la requalification des espaces publics majeurs et de proximité, en s'appuyant sur la trame verte Nord-Sud et Est-Ouest.
- Conforter le processus de diversification et de ré-attractivité des logements,
- Poursuivre la remise à niveau des équipements publics existants et en créer de nouveaux pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Définir une programmation d'activités économiques créatrices d'emplois.

## 1.5.3 Articulation du projet avec les documents supracommunaux (SCOT, Plan de Mobilité, PMH)

### 1.5.3.1. Articulation du projet avec 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 de renouvellement urbain La Vache – Les Trois Cocus a été analysé au travers des trois grandes orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

- Maîtriser l'urbanisation ;
- Polariser le développement ;
- Relier les territoires.

### Maîtriser l'urbanisation

Le projet de renouvellement urbain de La Vache – Les Trois Cocus s'accorde avec la volonté de la Grande agglomération toulousaine de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme l'aménagement du quartier et son développement, urbain notamment, mais aussi de redonner toute leur place aux espaces « ouverts » de son territoire.

Comme nous allons le voir, le projet répond spécifiquement aux enjeux environnementaux suivants :

- Préserver et valoriser l'élément eau, en imposant une gestion durable des eaux pluviales.
- Préserver la richesse paysagère des lieux, en valorisant l'ossature verte déjà présente sur le site.
- Enrayer la perte de biodiversité constatée, en confortant les corridors écologiques existants.
- Redonner une nature de proximité aux habitants, en concrétisant les concepts de ville nature.

### Assurer la pérennité des espaces agricoles protégés

**P4** (Évaluation du SCoT de Toulouse - Annexe 1 – Tableau récapitulatif simplifié des prescriptions et recommandations du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT). Pour les espaces agricoles protégés, la vocation agricole est strictement maintenue. Toute urbanisation y est interdite, sauf constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et exceptions prévues à la P96 ou autorisations liées à la P25.

- > Dans le secteur à dominante agricole ou naturelle, et à ses abords l'OAP préconise de : Préserver, pérenniser et développer l'activité maraîchère existante, en assurant la viabilité économique des deux exploitations présentes sur le site.

### Accompagner la diversité des paysages urbains

**P14** Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement protège et intègre les ensembles architecturaux de valeur patrimoniale reconnue (sites classés, sites inscrits, ou autres dispositifs de protection patrimoniale spécifiques), ainsi que les abords des monuments classés ou inscrits. Ils concilient cette protection avec, le cas échéant, une appropriation pour de nouveaux usages.

- > Le projet de renouvellement urbain réhabilite et met en valeur une partie du parc de logement social existant, considéré comme un témoignage de l'histoire du XX<sup>e</sup> siècle (ex : la résidence des Chamois, surnommée « Le tout électrique », à l'architecture typiques des logements sociaux d'avant-garde des années 70). Il préserve et valorise le patrimoine bâti du quartier en protégeant, voire en intégrant, le plus grand nombre possible de constructions de caractère au sein du projet de renouvellement urbain. Dans le schéma de l'OAP, les éléments (ou ensembles) bâtis d'intérêt patrimonial suivants ont été dûment repérés. Enfin, le projet préserve et valorise le patrimoine

paysager existant, par exemple en renforçant les séquences d'alignements d'arbres existants le long de l'ossature verte, les espaces cultivés avec leurs fossés et leurs haies dans le secteur maraîcher, certains ensembles d'arbres au sein de la Cité Blanche ou de la Cité des Izards, ainsi que les jardins de certaines fermes maraîchères.

## **Maîtriser les espaces ouverts à travers le maillage vert et bleu de la Grande agglomération toulousaine**

### Construire le projet environnemental de la Couronne verte

**P21** Au sein des territoires de Développement mesuré, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) délimitent les espaces naturels, agricoles et récréatifs existants ou en projet qui assurent la continuité de la Couronne verte. Cette Couronne destinée principalement au développement de projets de grande nature et/ou agricoles devra garder un caractère majoritairement non urbanisé, sans exclure pour autant des projets urbains mesurés.

-> Le projet de renouvellement urbain préserve et conforte les infrastructures agro-écologiques (haies, bosquets, fossés...), en tant que maillons essentiels de la Trame Verte et Bleue (TVB) à l'échelle du territoire. Il veille en outre à la compatibilité entre les activités agricoles et l'habitat, les équipements ou les activités économiques limitrophes en limitant le morcellement des îlots, permettant la circulation des engins agricoles, travaillant les franges de manière à limiter les nuisances et en assurant une bonne cohabitation entre activités agricoles, habitants, employés et usagers.

## **Maîtriser et préserver les ressources**

### Améliorer la gestion des eaux pluviales

**P22** Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) et les opérations d'aménagement favorisent la maîtrise des débits d'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement par limitation de l'imperméabilisation des sols et/ou par recours à des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales. Dans ce cas, ils définissent les solutions à mettre en œuvre, au travers des dispositifs réglementaires et des techniques alternatives mis à disposition, susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'excès de ruissellement rejeté ne doit pas dépasser les capacités d'évacuation de l'exutoire et des milieux naturels récepteurs. Au regard de ces capacités, la gestion de ces débits de ruissellement sera adaptée et respectera (du moins restrictif au plus restrictifs) un débit maximal équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain, la limitation de débit de 10 litres/seconde/hectare accordée dans les dossiers Lois sur l'Eau, ou enfin un objectif de « rejet 0 ».

-> Le projet prévoit une gestion prioritaire des eaux à la parcelle via des espaces extérieurs paysagés inondables et des tranchées drainantes avec débit de fuite de l'ordre de 10L/s/ha. Les cuves de tamponnement avant rejet ne sont pas considérées comme des techniques alternatives. Il prescrit en outre une maximisation de la pleine terre au sein des îlots et une strate arborée dense afin d'infiltrer au maximum les eaux de pluie. Les parkings devront en outre être intégrés sous le bâti pour limiter le volume d'eaux pluviales à gérer.

## **Lutter contre le changement climatique en contribuant à réduire les émissions de gaz à effet de serre et en adaptant le territoire**

### Réduire les consommations en énergies fossiles et les émissions de gaz à effet de serre

**P28** En vue d'établir une véritable alternative à l'automobile, les transports collectifs et les modes actifs doivent être développés sur le territoire, leur continuité assurée et leur efficacité améliorée ; ils doivent par ailleurs structurer l'urbanisation (cf. Polariser et Relier).

-> Le projet cherche à améliorer ou créer des liaisons piétons-cycles vers les transports en commun existants et futurs (stations de métro « Trois Cocus », « Borderouge » et « La Vache », arrêts de bus, futur pôle d'échange multimodal de la Vache). Il assure en outre la continuité des déplacements des piétons et cycles dans toute création de voie nouvelle ou requalification de voie existante, en intégrant dans les nouveaux profils des trottoirs de 2 mètres de large minimum et des pistes et/ou bandes cyclables conformes à la réglementation en vigueur.

## **Maîtriser et préserver la santé publique**

### Améliorer les performances des réseaux de collecte d'eaux usées et des stations d'épuration

**P37** La part des eaux pluviales rejetée dans le réseau d'assainissement est réduite, par une limitation du taux d'imperméabilisation du sol et une récupération des eaux de pluie encouragée.

-> Le projet de renouvellement ne cherche pas seulement à limiter l'imperméabilisation des sols mais aussi :

Pour les opérations de (re)constructions : assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle et varier les solutions de rétention en mettant en œuvre des techniques alternatives (traitement par phytoremédiation, stockage en toiture, réutilisation de l'eau pour l'arrosage, etc...) privilégiant le raccordement au réseau de collecte superficiel et favorisant l'infiltration dans le sol.

Préserver la ressource en eau à l'îlot : les constructions de logements devront contribuer à optimiser la gestion de l'eau sur l'ensemble du site.

### Protéger l'environnement sonore

**P42** Le développement de zones d'habitat riveraines des axes routiers et ferrés classés bruyants est subordonné à la mise en œuvre de dispositifs adaptés de réduction et de protection acoustique et insérés dans le paysage environnant ; une urbanisation faisant écran phonique (et visuel) au bruit (type bâtiments d'activités) est cependant à privilégier à proximité de ces axes.

->Le projet de renouvellement urbain crée une nouvelle zone d'activités économiques complémentaires avec l'activité agricole existante laquelle s'installera le long de l'autoroute A62. Cette zone permettra de protéger les habitants actuels et futurs des nuisances sonores du périphérique, en s'intégrant et en cohabitant avec le paysage agricole et l'ossature verte créée.

## **Polariser le développement et l'accueil de l'activité économique**

Le projet s'attachera également à être compatible avec les préconisations en matière d'habitat et d'urbanisation prévues par le SCoT. Il respectera notamment les recommandations 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.

-> Dans le secteur de mixité fonctionnelle « Cœur de Quartier Micoulaud - Trois Cocus » seront renforcés l'intensité urbaine et l'animation autour du métro, tout en maintenant et en développant les qualités de la « vie de quartier à échelle humaine » existante ; sera recherché une grande variété d'usages et de fonctions attachés à cette centralité (logements, commerces, services et équipements..., espaces publics animés, partage des usages entre les axes de déplacements structurants et les voies de dessertes plus confidentielles...);

#### Accueillir préférentiellement le développement économique dans des quartiers mixtes

**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). Ainsi, les règles d'urbanisme (POS/PLU/i) doivent permettre d'intégrer l'activité économique dans les zones à vocation principale d'habitat existantes ou en création, en y autorisant tout type d'activités qui n'entraînent pas des risques et des nuisances pour le voisinage.

-> De manière générale, dans les secteurs de mixité fonctionnelle ou à dominante d'habitat identifiés dans le schéma de l'OAP : favoriser l'implantation d'activités économiques « résidentielles » (commerces de proximité, lieux de restauration, circuits courts, services à la personne, artisanat, structures d'insertion / formation, pépinières ou couveuses d'entreprises, espaces de co-working...) en rez-de-chaussée des opérations de reconstruction sur l'ensemble des secteurs opérationnels, en adaptant la programmation au contexte de chaque site pour garantir la viabilité économique de ces activités.

#### Polariser l'implantation des équipements

Le Scot préconise le développement développer les fonctions de centralité dans les territoires bien desservis par un axe de TC performant d'une part, et de renforcer l'identité de la métropole toulousaine dans la compétition internationale d'autre part

A ce titre, le projet prévoit de « Redimensionner et/ou réhabiliter les équipements publics ou d'intérêt collectif existants, et en créer de nouveaux si besoin, pour répondre aux besoins de la population existante et de la nouvelle population à venir. »

#### Relier les territoires

Le projet s'attachera également à être compatible avec les préconisations en matière de déplacement durable, en privilégiant densité et mixité urbaines aux abords des lignes de transports en commun.

#### Prévoir les infrastructures nécessaires au maintien et au renforcement de l'accessibilité métropolitaine

**P104** Améliorer l'accessibilité aux transports collectifs par les modes actifs : cheminements piétons et itinéraires cyclables, garages à vélo sécurisés, jalonnement...

**P110** Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) inscrivent dans leur PADD des orientations destinées à promouvoir l'usage des modes actifs et prévoient la création ou l'amélioration des cheminements en accès aux transports collectifs de sorte que l'attractivité de ces derniers soit favorisée dans les déplacements quotidiens à l'échelle communale.

->Le projet cherche à améliorer ou créer des liaisons piétons-cycles vers les transports en commun existants et futurs (stations de métro « Trois Cocus », « Borderouge » et « La Vache », arrêts de bus, futur pôle d'échange multimodal de la Vache). Il prévoit aussi de mener une réflexion particulière sur les abords du futur pôle d'échange multimodal de La Vache, afin de réorganiser son accessibilité pour tous les modes de déplacements et d'assurer son ouverture sur les quartiers voisins desservis.

Le projet est ainsi compatible avec les orientations du SCoT.

#### 1.5.3.2. Articulation du projet avec le Plan de Mobilité

Le SMTC s'est doté en 2001 de son premier Plan de Mobilité permettant la réalisation du réseau métro, de la première ligne de tramway et des premiers bus en site propre.

Les objectifs portés par le Plan de Mobilité sont :

- La maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme / Transports, en s'inscrivant dans une dynamique de densification le long des axes supports de transports en commun.

*Le projet Trois-Cocus concentre les efforts de densification sur le coeur de quartier, le long des axes existants et en particulier à proximité des lignes de transport en commun.*

- La maîtrise du trafic automobile, dans un contexte de forte croissance urbaine de l'agglomération.

*Le projet vise à maîtriser le trafic automobile notamment en pacifiant les circulations par la réduction de la vitesse et en organisant le report sur les modes actifs. Pour ce faire, des études spécifiques de déplacement sont réalisées.*

- Le développement de l'usage des transports collectifs, dans une logique d'intermodalité

*Le projet urbain est pensé en cohérence avec la politique de développement des transports collectifs de Tisseo.*

- Le développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied.

*Par la requalification et l'extension des sentes cyclo-pietonnes et l'aménagement de pistes cyclables, le projet répond à cet objectif.*

- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération,

*La requalification du réseau existant et son amélioration pour tous les usagers est un objectif central du projet urbain.*

- La mise en place, à l'échelle de l'agglomération, d'une politique globale de stationnement comme l'un des leviers d'un report modal de la voiture vers les transports en commun,

*Le projet urbain intègre des études de stationnement menées avec la collectivité pour définir les besoins et initier le report sur les modes actifs.*

- La réduction du nombre de tués et de blessés graves dans les accidents de circulation,

*Le projet lutte contre l'insécurité routière et met en place les conditions d'une circulation pacifiée pour les automobilistes et les usagers des modes doux.*

- La prise en compte de la logistique urbaine,

*Le projet urbain prend en compte les besoins des commerces et des activités en termes de flux d'approvisionnement et de desserte.*

Ces préconisations font échos aux préoccupations des habitants du quartier entendues lors des concertations réglementaires (26 mars 2018 au 16 juillet 2018 et 22 février au 1 avril 2019) qui ont fait ressortir un sentiment d'insécurité et d'inconfort lors des déplacements piétons du fait d'excès de vitesse fréquents, des trottoirs étroits et du manque de parcours alternatifs « agréables et praticables ».

C'est donc en phase avec les recommandations du Plan de Mobilité et des besoins exprimés par les habitants que le projet de renouvellement urbain des quartiers Trois-Cocus, la Vache s'attache à assurer la continuité

des déplacements piétons et cycles dans toute création de voie nouvelle ou requalification de voie existante, l'aménagement d'un maillage de sentes réservées aux modes doux, le traitement de carrefours de manière adaptée et sécurisée, la réduction des vitesses afin de favoriser un meilleur partage de l'espace public, le développement d'une offre de stationnement public adapté aux besoins des habitants et usagers etc.

Ainsi, le projet est compatible avec le Plan de Mobilité.

### 1.5.3.3. Articulation du projet avec le Pacte Métropolitain pour l'Habitat (PMH)

Aux termes du jugement en date du 30 mars 2021, le Tribunal administratif de Toulouse a prononcé l'annulation totale du PLUi-H de Toulouse Métropole. Cette annulation a provoqué la disparition de son volet habitat, du POA, et sans retour envisageable à l'ancien PLH dont la prorogation n'est plus possible.

En attente de l'élaboration d'un nouveau PLUi-H, le Conseil de la Métropole s'est réuni le jeudi 14 octobre 2021 et a adopté une délibération visant la définition d'un Pacte Métropolitain pour l'Habitat.

Au regard de l'attractivité économique et du dynamisme démographique de la Métropole, ce pacte affirme l'ambition de la politique métropolitaine d'urbanisme et d'habitat de maintenir un haut niveau de production de logements et d'amélioration du parc existant à travers l'objectif de production de 7000 logements par an à l'échelle métropolitaine, répartis entre la commune de Toulouse et trois groupes de communes.

Dans l'intervalle de temps jusqu'au prochain PLUi-H, il est proposé de conserver le «Cap Communal» tel que défini dans la feuille de route du POA de chacune des communes, que ce soit en termes de production globale de logement ou de logement social, et ce malgré les annulations de certaines OAP ou les modifications de constructibilité induites pas le retour aux PLU.

De plus, le PMH renforce l'ambition de production de logements sociaux entrepris depuis plusieurs années et propose de maintenir l'objectif des 35% de logements locatifs sociaux. Cette part de logements sociaux permettra de contribuer à la diversité de production de logements dits « très sociaux » et une part de logements sociaux à loyer plus élevé (PLS), qui restera priorisée sur certains secteurs, selon les critères définis dans l'ancien POA. L'accession sociale à la propriété sera développée par les bailleurs sociaux en complémentarité de l'accession à prix maîtrisé proposée par les opérateurs privés. Certaines communes en retard par rapport au taux de logements sociaux défini par la loi SRU bénéficieront d'un accompagnement des services de la Métropole pour leur permettre d'atteindre leur objectif de production de logement.

Le Conseil de la Métropole énonce 5 articles définissant les objectifs du Pacte Métropolitain pour l'Habitat :

- D'approuver, dans l'attente de l'approbation du nouveau PLUi-H, l'objectif de production de 7 000 logements par an à l'échelle métropolitaine, et sa déclinaison par groupes de communes et communes, tels que défini dans le POA approuvé en 2019, et ce dans la mesure des capacités communales offertes par les documents d'urbanisme remis en vigueur.

- D'approuver, dans l'attente de l'approbation du nouveau PLUi-H, le taux de 35 % minimum de logements locatifs sociaux à l'échelle métropolitaine ainsi que les taux de logements locatifs sociaux tels qu'inscrits dans les feuilles de route du POA approuvé en 2019.

- D'approuver la diversité de la production de logements, tant à l'échelle métropolitaine qu'à l'échelle communale.

- De poursuivre la mise en œuvre des conventions passées avec l'État, l'ANAH, ainsi que l'ensemble des conventions, contrats d'engagement et chartes passées ou à passer avec les acteurs de l'habitat.

- De consacrer les moyens nécessaires, notamment financiers, à l'atteinte de ces objectifs, dans le cadre

la délégation des aides à la pierre et de la Programmation Pluriannuelle d'Investissement Métropolitaine.

- De consacrer les moyens nécessaires, notamment financiers, à l'atteinte de ces objectifs, dans le cadre la délégation des aides à la pierre et de la Programmation Pluriannuelle d'Investissement Métropolitaine.

Identifié comme secteur en renouvellement urbain dans l'ancien POA, il est préconisé une mise à disposition du foncier aux aménageurs/constructeurs au nord avec l'opération Izards-Lauganet, le lancement des études et des acquisitions foncières sur le secteur Trois Cocus-Izards-Lauganet (ce qui a été réalisé depuis) ainsi que la mise à niveau du parc locatif social (actions en cours).

### 1.5.4 Programmation

Le projet de renouvellement urbain du quartier Trois Cocus se décline en 5 volets :

#### Favoriser la mixité fonctionnelle du projet :

En diversifiant autant que possible la programmation des opérations de (re)constructions sur chaque secteur opérationnel : logements, commerces, activités économiques, services, équipements publics ou d'intérêt collectif, locaux associatifs ou pour l'Economie Sociale et Solidaire, « tiers-lieux » ...

- Secteur de mixité fonctionnelle « Cœur de Quartier Micoulaud - Trois Cocus » : Renforcer l'intensité urbaine et l'animation autour du métro ; Rechercher une grande variété d'usages et de fonctions attachés à cette centralité (logements, commerces, services et équipements..., espaces publics animés, partage des usages entre les axes de déplacements structurants et les voies de dessertes plus confidentielles...) ; Concentrer les commerces de proximité en rez-de-chaussée des nouvelles constructions autour de la place Micoulaud, pour assurer leur viabilité économique ; Favoriser l'implantation de services, voire d'activités économiques « résidentielles », en rez-de-chaussée des nouveaux bâtiments sur l'ensemble du « Cœur de Quartier ».

- Secteur de mixité fonctionnelle aux franges du « Secteur Maraîcher » : en complément de l'agriculture, développer des activités diversifiées aux interfaces entre le secteur maraîcher et le tissu urbain existant, de part et d'autre de la route de Launaguet et du chemin des Izards, pour renforcer l'attractivité de ce secteur depuis l'extérieur.

#### Logements :

A terme, le projet souhaite atteindre l'objectif général de mixité sociale fixé par l'Etat dans le cadre du NPNRU, à savoir de passer sous le seuil de 50% de logements locatifs sociaux dans le QPV, en priorité par le biais des opérations de démolitions - reconstructions

- Mettre en œuvre le programme de renouvellement global suivant sur les secteurs opérationnels maîtrisés par la collectivité et ses partenaires : démolition de 375 logements locatifs sociaux, (re) construction d'environ 1300 logements neufs, soit un solde positif d'environ 900 logements.

- Le programme précité ne comprend pas les logements pouvant être construits dans le cadre d'opérations immobilières d'initiative privée en dehors des secteurs opérationnels, aux franges des quartiers voisins (route de Launaguet, chemin des Izards et de Lanusse, rues Rostand et Renan, impasse Vitry...), que la collectivité souhaite encadrer autant que possible, notamment par le biais de l'OAP de secteur Quand a-t-elle été adoptée ?

- Réhabiliter, voire résidentialiser si nécessaire, les logements locatifs sociaux maintenus.

- Favoriser l'accession à la propriété, dont sociale, en produisant des logements avec des prix de commercialisation compétitifs sur le marché local de l'immobilier.

- l'échelle de l'ensemble du quartier, rechercher une mixité de formes urbaines et une diversité de typologies de logements.

#### Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Le projet ambitionne de redimensionner et/ou réhabiliter les équipements publics ou d'intérêt collectif existants, et en créer de nouveaux si besoin, pour répondre aux besoins de la population existante et de la nouvelle population à venir.

- Conforter les équipements publics existants au sud et au centre du quartier, en valorisant leurs espaces publics attenants.
- Compléter le pôle d'équipements publics existants de l'îlot Renan, avec la création d'un Centre Petite Enfance, d'un Accueil Jeunes et de locaux pour la Réussite Educative. Améliorer sa desserte et son accessibilité pour tous les modes de déplacements (élargissement des trottoirs, création de liaisons piétons-cycles, optimisation du stationnement, organisation de la dépose-minute...).
- Mettre en valeur la qualité patrimoniale de certains équipements existants ou programmés aux abords de la place des Trois Cocus : école et salle Ernest Renan.
- Créer un nouvel Espace Seniors au sein de l'opération d'aménagement de la Cité Blanche, aménager les espaces publics attenants en tenant compte des besoins des personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
- Regrouper les activités sportives et d'hébergement et de loisirs au Nord du Stade Rigal, dans un nouvel équipement.
- A l'interface entre les Cités des Violettes / Raphaël et le secteur maraîcher, créer de nouveaux équipements pour répondre aux besoins de la population présente / à venir, en tirant parti du paysage agricole valorisé, et pour créer un point d'attractivité vers cette partie aujourd'hui méconnue du quartier.
- Développer les services à la personne et/ou à vocation médico-sociale dans le « Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus » et dans la Cité Blanche, à proximité des transports en commun existants et futurs.
- Maintenir et développer un ensemble d'activités, services ou équipements d'intérêt collectifs diversifiés pour répondre aux besoins de tous les types de publics, présents ou à venir (locaux associatifs ou pour l'ESS, « tiers-lieux »... à vocation de convivialité, loisirs, sports, culture, animation socio-culturelle, communication autour du projet de renouvellement urbain... à destination des jeunes, personnes âgées, parents...) à intégrer et répartir en rez-de-chaussée des opérations de reconstruction sur l'ensemble des secteurs opérationnels.

#### Activités économiques :

De manière générale, dans les secteurs de mixité fonctionnelle ou à dominante d'habitat : favoriser l'implantation d'activités économiques « résidentielles » (commerces de proximité, lieux de restauration, circuits courts, services à la personne, artisanat, structures d'insertion / formation, pépinières ou couveuses d'entreprises, espaces de co- working...)

- Dans le secteur à dominante économique localisé au nord du quartier, entre le périphérique et le secteur maraîcher : créer une nouvelle zone d'activités économiques complémentaires avec l'activité agricole existante (agro-alimentaire, plateforme « circuits courts », formation / insertion, restauration / hôtellerie, innovation autour de l'agriculture urbaine...).
- Dans le secteur à dominante économique localisé au sud-ouest du quartier, autour du futur pôle d'échange multimodal de La Vache : anticiper sur les mutations foncières pressenties en accompagnement des grands projets d'infrastructure de transport en commun programmés (GPSO-AFNT : Grand Projet du Sud-Ouest - Aménagement Ferroviaire au Nord de Toulouse ; TAE : Toulouse Aerospace Express, troisième ligne de métro dont une station devrait être créée à La Vache, en intermodalité avec le train et la ligne B existante) ; accompagner le renouvellement, voire la reconversion, du tissu économique existant ; créer les conditions pour pouvoir accueillir de nouvelles activités économiques à terme (logistique urbaine, tertiaire...).

#### Activités agricoles :

Préserver, pérenniser et développer l'activité maraîchère existante, en assurant la viabilité économique des deux exploitations présentes sur le site.

- Expérimenter de nouvelles pratiques agricoles, dans le cadre d'un projet pilote au service du territoire, tant dans ses dimensions environnementales, économiques et sociales, traduisant les objectifs du PADD et du Contrat de Ville.
  - Considérer ces deux exploitations comme des activités économiques à part entière, contribuant localement au maintien / à la création d'emplois et au développement de filières alimentaires.
  - S'appuyer sur ce projet pilote pour contribuer à la structuration de la filière maraîchère du secteur Nord toulousain et à l'organisation d'une logistique urbaine dédiée (circuits courts de proximité, unités de transformations locales...), notamment en développant des liens avec le Marché d'Intérêt National.
  - En complément de l'agriculture, développer des usages collectifs à vocation sociale, récréative et éducative, créer des espaces vivriers urbains de type cueillette, vergers, jardins partagés / familiaux / d'insertion ou formation...
- Organiser la desserte et le stationnement en périphérie du site, pour faciliter son accessibilité en voiture pour les usagers extérieurs au quartier, et contribuer ainsi au rayonnement métropolitain du secteur maraîcher.

### 1.5.5 Phasage de l'opération

Les projets de renouvellement urbains sont des projets qui s'échelonnent sur le temps long, ils fluctuent au grès des opportunités foncières et s'adaptent continuellement aux exigences de l'époque. Il est donc difficile d'établir un phasage exact de l'opération mais on peut globalement dégager des temps forts dans l'aménagement du quartier. Dans un premier temps, la priorité a été mise sur le cœur de quartier lors de la mise en œuvre du marché subséquent 3. Cette première phase a permis de doter le quartier d'un centre animé par l'arrivée du métro et organisé autour de la place Micoulaud dont l'achèvement a eu lieu en mars 2020. Actuellement, les efforts se portent sur le sud du quartier (secteur des Trois Cocus) ainsi que sur le renouveau de la Cité Blanche (opération de démolition/reconstruction d'une cité jardin). A terme, les efforts vont progressivement se concentrer vers le nord du quartier, dans les zones résidentielles autour du stade et du secteur maraîcher. Quant au secteur stratégique Adoma, sa mise en chantier devrait avoir lieu en 2022-2023, la consultation promoteur ayant été initiée.

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2030
Aménagement Cité Blanche									
Opérations cœur de quartier (phase 1)									
Opérations cœur de quartier (phase 2)									
Secteur Place des Faons									
Secteur Rigal-Violette									
Secteur pointe Renan et Maraicher									

• Figure 5 : Phasage des opérations prévues sur le quartier  
Source : Toulouse Métropole



## 1.6. Enjeux environnementaux, état initial de l'environnement et mesures d'évitement et de réduction

### 1.6.1 Rappel du contexte réglementaire

#### Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale

Dans le cadre de la procédure PRU Trois Cocus, le Conseil Métropolitain s'était prononcé sur l'engagement de la procédure de DUP pour permettre les acquisitions nécessaires à la réalisation de cette opération de renouvellement urbain. À cet effet, compte tenu des éléments portant sur la mise en compatibilité de ce document d'urbanisme, il y a lieu également de réaliser une évaluation environnementale pour le PLU dans le périmètre de l'opération. Les modifications à apporter rentrent dans le champ d'application de la révision conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Le territoire de la commune de Toulouse faisant l'objet d'une protection Natura 2000, en application des dispositions du code de l'environnement et de l'article R104-9 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité des documents d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

#### La notion de projet :

Le III de l'article L. 122-1 précise que « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrages, afin que ses incidences soient évaluées dans leur globalité ».

Selon le guide Thema relatif au guide d'interprétation de la réforme du 3 août 2016, « *Le projet doit donc être appréhendé comme l'ensemble des opérations ou travaux nécessaires pour le réaliser et atteindre l'objectif poursuivi. Il s'agit des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions qui, sans le projet, ne seraient pas réalisés ou ne pourraient remplir le rôle pour lequel ils sont réalisés.* »

Le guide indique que :

« Concrètement, pour déterminer « le projet », le ou les maîtres d'ouvrage peut (vent) recourir à un « faisceau d'indices », notamment :

- proximité géographique ou temporelle ;
- similitudes et interactions entre les différentes composantes du projet ;
- objet et nature des opérations.

Si, à l'issue de cet examen, les composantes du projet sont collectivement de nature à avoir des incidences négatives notables sur l'environnement, elles sont traitées dans l'étude d'impact du projet, le cas échéant par actualisation/ complément de l'étude d'impact. »

-> Les opérations du quartier les Trois Cocus sont actuellement phasées. Elles peuvent être réalisées de façon indépendante. Les seuls liens fonctionnels identifiés à ce stade sont les aménagements des espaces publics, les aménagements paysagers, les réseaux.

-> Les opérations s'inscrivent dans les objectifs fixés par l'OAP les Trois Cocus : mener le renouvellement urbain, maintenir et développer une activité agricole urbaine dans la commune de Toulouse, relier le quartier et les quartiers avoisinants, constituer des continuités urbaines dans différentes parties du quartier, mettre en valeur les paysages et le patrimoine, etc.

#### Rubrique concernée :

Selon le Décret n° 2016-1110 du 11 août 2016 relatif à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes, le projet urbain est soumis aux rubriques :

- 6°: « Construction d'autres voies non mentionnées au a) mobilisant des techniques de stabilisation des sols et d'une longueur supérieure à 3 km. ». Le projet est également soumis au cas par cas, au titre de l'évaluation environnementale, en vue du réaménagement de rues existantes et de la créa-

tion de voiries sur un linéaire cumulé de 600m.

- 39° : « Travaux, constructions et opérations d'aménagement y compris ceux donnant lieu à un permis d'aménager, un permis sur le secteur boisé n'est pas soumis à étude d'impact (que ce soit sous le régime obligatoire ou au cas par cas).
- Le projet ne prévoit pas la création d'équipements sportifs ou de loisirs et aménagements associés susceptibles d'accueillir plus de 5 000 personnes. Il n'est pas soumis à la rubrique 44°.
- Le projet ne prévoit pas le défrichement d'espaces boisés. Il n'est pas soumis à la rubrique 47°.

#### Contexte réglementaire de l'autorisation environnementale

L'autorisation environnementale a été introduite par l'ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017. Elle constitue une autorisation environnementale unique rassemblant l'autorisation IOTA ou ICPE ainsi qu'une douzaine d'autres autorisations relevant de l'Etat (défrichement, espèces protégées, code de l'Energie, etc.). Sont soumis à autorisation environnementale :

- les installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation au titre de la loi sur l'eau, y compris les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les projets soumis à évaluation environnementale relevant d'un régime déclaratif lorsque l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation est le préfet (par exemple, projets IOTA soumis à déclaration et évaluation environnementale). A noter que pour les projets soumis à PC ou PA, il n'y a pas d'autorisation prise par le Préfet, le PC/PA contenant l'ensemble des mesures environnementales à respecter.
- projet soumis à évaluation environnementale ne relevant d'aucun régime particulier d'autorisation ou de déclaration, autorisé par le préfet, soit tout projet soumis à évaluation environnementale selon l'article R122-2 et autorisé par le préfet.

L'autorisation environnementale inclut les équipements, installations et activités figurant dans le projet du pétitionnaire que leur connexité rend nécessaires à ces activités, installations, ouvrages et travaux ou dont la proximité est de nature à en modifier notablement les dangers ou inconvénients.

-> Le mode d'aménagement des quartiers se fait par permis de construire. La création d'une ZAC ou d'un permis d'aménager n'est pas envisagée. A ce stade nous considérons que le projet n'est soumis qu'à étude d'impact ; aussi le projet n'est pas soumis à autorisation environnementale : le PC reprend toutes les mesures de la séquence ERC.

-> Au vu de l'avancement des études de conception, certaines procédures ne peuvent pas être réalisées à ce stade : dossier Loi sur l'eau, dossier CNPN. A contrario la procédure d'étude d'impact (ou cas par cas) exigée par le code de l'environnement, sera réalisée.

### 1.6.2 Principaux enjeux issus de l'état initial de l'environnement du projet urbain

#### Hydrogéologie

Les eaux souterraines sont vulnérables aux pollutions. Les masses d'eau FRFG083 et FRFG082 ont un état qualitatif bon alors que la masse d'eau FRFG020 moins profonde a un état qualitatif mauvais. Elle est plus sensible aux pollutions des sols du fait de sa plus faible profondeur. Cet état qualitatif mauvais est dû à la présence de pesticides dans les sols agricoles. Le projet n'aura pas d'incidence directe sur les écoulements, néanmoins il devra prendre en compte la sensibilité des nappes aux pollutions.

#### Cours d'eau et risques naturels

L'aire d'étude est située hors zone d'aléa défini par le plan de prévention des risques d'inondation de

Toulouse. L'aire d'étude est concernée par le risque de rupture du barrage de la Ganguise.

### Trame verte et bleue (TVB)

Concernant le ScoT de Toulouse, il n'y a pas de grands enjeux de continuité écologique identifiés dans le périmètre d'étude du fait d'un milieu très urbanisé. Sur la zone d'étude, la TVB du SRCE Midi-Pyrénées est peu développée du fait des nombreux obstacles dus aux infrastructures qui bordent le site.

### Les espèces recensées

Les inventaires naturalistes ont conclu à l'absence d'espèces protégées dans l'aire d'étude. La trame bleue est donc présente mais peu développée. Les études spécifiques : Inventaires faune-flore sur un cycle biologique complet, ont été menés entre avril 2019 et juillet 2020

### Qualité de l'air

La pollution du site d'étude se concentre principalement au niveau des axes routiers tel que l'Avenue de Fronton et la Route de Launaguet où les seuils réglementaires de NO2 et de PM2.5 sont dépassés. La pollution en NO2 ne dépasse pas les seuils réglementaires dans les zones résidentielles. L'aire d'étude est donc une zone de pollution modérée voire faible.

### Risques technologiques et industriels

Trois établissements classés SEVESO sont répertoriés sur la commune de Toulouse, sans concerner la zone d'étude d'après le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé en juin 2017. Cependant, après consultation du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Haute Garonne (juin 2015), ce dernier met en évidence que la commune de Toulouse est concernée par le risque de transport de matières dangereuses, par route, rail et canalisations.

### Ambiance acoustique

Les principales sources de nuisances acoustiques de l'aire d'étude sont le trafic routier avec l'Avenue de Fronton, la Route de Launaguet et le chemin des Izards comme axes structurants et du trafic ferroviaire avec la voie Bordeaux-St-Jean à Sète-Ville.

### 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.

#### 1.1.1 Synthèse des enjeux

Le tableau suivant permet de lister les enjeux environnementaux recensés au niveau du périmètre d'étude. Le niveau d'enjeu est défini par le code couleur ci-dessous.

Légende :

Nul	Faible	Modéré	Fort
-----	--------	--------	------

Thématiques	Composantes de l'environnement	Enjeux identifiés	Hierarchisation de l'enjeu	
Milieu physique	Topographie	Le secteur étudié est relativement plat avec des altitudes variant de 130 m NGF au niveau du périphérique Toulousain à 140 mètres NGF au niveau de la voie ferrée avec une pente douce orientée vers le Nord	Faible	
	Contexte Climatique	Le climat du périmètre d'étude élargi est relativement clément avec une température moyenne annuelle voisine des 14°C et une durée d'insolation supérieure à 2 000 heures par an. a. Les températures sont douces en hiver et chaudes en été. Le nombre moyen de jour de pluie est de 95,7 jours/an. Les vents les plus fréquents proviennent de l'Ouest ou du Nord-Ouest.	Faible	
	Géologie	Le périmètre d'étude est situé sur des terrasses alluviales de composition pétrographique assez homogène. C'est un limon d'inondation à éléments fins, parfois décalcifé, mais le plus souvent un peu calcaire qui repose directement sur la molasse ou la marne du substratum.	Faible	
	Eaux souterraines	Le périmètre d'étude s'inscrit dans le périmètre des masses d'eau souterraines suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>La nappe libre des alluvions de la Garonne moyenne et du Tam aval, la Save, l'Hers mort et le Girou (FRFG020), il s'agit de la masse d'eau de niveau 1 référencé par le BRGM ;</li> <li>La nappe captive des calcaires et sables de l'oligocène à l'Ouest de la Garonne (FRFG083) ;</li> <li>La nappe captive des sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif Sud Adour-Garonne (FRFG082).</li> </ul> L'état quantitatif des masses d'eau FRFG020 et FRFG083 est bon alors que la masse FRFRG082 a un état quantitatif mauvais. Les masses d'eau FRFG083 et FRFG082 ont un état qualitatif bon alors que la masse d'eau FRFG020 moins profonde a un état qualitatif mauvais dû à la présence de pesticides dans les sols agricoles. Elle est plus sensible aux pollutions des sols du fait de sa profondeur moins importante Aucun captage en eau potable dans le périmètre d'étude.	Moyen	
	Eaux superficielles	Le périmètre d'étude est à proximité des masses d'eau superficielles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>le Canal Latéral à la Garonne inscrit sous le code FRFR910, masse d'eau artificielle ;</li> <li>l'Hers Mort du confluent du Marès au confluent de la Garonne, inscrite sous le code FRFR164.</li> </ul> Quelques cours d'eau temporaires sont également présents au sein du périmètre d'étude	Faible	
	Alimentation en eau potable et assainissement	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par un périmètre de protection de captages AEP. Les captages les plus proches sont situés à 3 km au Nord-Ouest du périmètre d'étude. Ce sont les captages de la station AEP de Lacourtenourt qui a été déconnectée en novembre 2020. La sensibilité vis-à-vis des usages d'eau souterraine est faible. Des prélèvements d'eau souterraine sont présents dans le périmètre d'étude et aux alentours. Ces prélèvements sont de nature agricole (puits dans le secteur maraicher au Nord) et industrielle (BETON VICAT au Nord du périmètre d'étude) ou permettent le suivi de la qualité de la nappe (forage dans le secteur de la place des 3 Cocus).	Faible	
	Risques naturels	Le périmètre d'étude n'est pas concerné par le risque inondation. Le risque d'inondation de cave c'est-à-dire une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol est présente au sein du périmètre d'étude. La commune de Toulouse est munie d'un PPR Sécheresse. L'aléa au niveau du périmètre d'étude est d'intensité faible à moyenne. Aucun mouvement de terrain n'a été répertorié par le BRGM sur le périmètre d'étude. Le périmètre d'étude s'inscrit en zone 1 de sismicité très faible. Il n'y a donc pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal.	Faible	
	Milieu naturel	Sites Natura 2000 et zonages de protection	Aire d'étude rapprochée déconnectée d'un point de vue fonctionnel des différents zonages d'inventaires et réglementaires.	Faible
		Zonages d'inventaires		Faible

Thématiques	Composantes de l'environnement	Enjeux identifiés	Hierarchisation de l'enjeu
	Habitats naturels	L'aire d'étude urbanisée dans sa grande majorité	Faible
	Flore	Présence de deux stations de Mousse fleurie, espèce protégée, qui ont une conséquence réglementaire	Faible
	Faune	Insectes : Seul le vieux chêne au nord de l'aire d'étude mérite une attention particulière du fait de la présence potentielle du Grand Capricorne, espèce protégée	Faible
		Amphibiens : l'absence d'habitats de reproduction favorables et de la forte urbanisation du secteur.	Faible
		Reptiles : deux espèces de reptiles très communes pour la région ont été recensées (Couleuvre verte-et-jaune et lézard des murailles).	Faible
		Oiseaux : Secteur nord, où subsistent encore quelques haies, friches, vieux bâti et cultures raisonnées favorables à certains oiseaux menacés comme le Moineau friquet. Quelques couples de ce passereau nichent dans des anciens cabanons de jardins ou dans les maisons qui les bordent.	Moyen
		Mammifères terrestres : d'habitats dégradés et de la forte urbanisation du secteur	Faible
Présence de 2 espèces protégées mais très communes dans la région : l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe.	Faible		
Chiroptères : présence d'éléments intéressants concernent les quelques arbres à cavités potentiellement favorables au gîte de quelques espèces arboricoles, dont certaines patrimoniales (Noctule de Leisler, Noctule commune, Pipistrelles de Nathusius, Pipistrelle commune) ainsi que quelques bâtiments favorables.	Moyen		
Trames verte et bleue & continuités écologiques	Les éléments locaux les plus important sur l'aire d'étude concernent le secteur nord (cultures maraichères, friches et prairies) ainsi que les quelques bâtis favorables et le réseau de haie/bosquets/arbres/fourrés.	Faible	
Paysage	Perceptions paysagères du site	Le périmètre d'étude présente des enjeux paysagers axés sur la mise en valeur de l'eau (réseau hydrographique) et la connexion des espaces verts ainsi que leur multiplication.	Moyen
	Aucun site classé ou inscrit n'est compris dans le périmètre d'étude.		
Patrimoine culturel et archéologique	Patrimoine culturel	Le périmètre d'étude inclut plusieurs Eléments de Bâtis Protégées (EBP) identifiés dans le PLU-H.	Faible
	Vestiges archéologiques	Selon la Direction Régionale DRAC, la zone d'étude est hors zones de présomption de prescription archéologique.	Nul
Milieu humain, socio-économique	Utilisation du sol	Le périmètre d'étude est un quartier résidentiel majoritairement urbanisé, un héritage historique a permis le maintien de quelques parcelles maraichères (environ 6 ha) au Nord. Quelques espaces verts sont présents, ce sont majoritairement des alignements d'arbres ou des jardins individuels urbains Ce quartier est desservi par la station de métro « Trois Cocus » de la ligne B du métro, et à proximité des stations « La Vache » au Sud-Ouest et « Borderouge » à l'Est. Il est traversé par la route de Launaguet, le chemin des Izards, les rues Van Dyck et des Chamois, la rue du Colonel Paillole, les chemins d'Audibert et de Lanusse.	Moyen
	Démographie et emploi	Le quartier des Izards 3 Cocus compte 5 479 habitants en 2016 pour une surface de 96 ha. 53% de la population du quartier sont des actifs avec un taux de chômage de 27%. Un tiers des actifs (33%) travaillent en tant qu'employés, 24% en tant qu'Ouvriers et 24% dans la profession intermédiaire.	Fort
	Habitat et bâti	Le périmètre d'étude est un quartier résidentiel avec 2 891 logements en 2016, 90% des logements sont des résidences principales. Plus d'un tiers des logements sont des logements sociaux. La trame urbaine actuelle du quartier en mutation est la suivante : du pavillonnaire au Nord, les anciennes « clés HLM » au centre (en friches ou en reconstruction), et de part et d'autre, une offre importante de logements récents.	Moyen
	Activités économiques locales et équipements	Le périmètre d'étude toutes les commodités de quartier nécessaires aux riverains. Située en cœur du quartier (principalement sur le chemin des Izards), l'offre commerciale actuelle repose sur une quinzaine de commerces, dont un tiers d'offre alimentaire. L'activité agricole maraichère est un héritage historique du secteur Nord. Le périmètre d'étude est concerné par des parcelles où l'enjeu agricole est très fort et où le maintien de l'activité agricole et la conservation des parcelles associées sont primordiaux. Le quartier possède également de nombreux « équipements tel que des crèches, des établissements scolaires et des équipements sportifs et socio-culturels. Certains équipements sont récents (accueil jeunes, crèche, bibliothèque) mais que d'autre souffrent d'un fort vieillissement (centre d'animation des chamois, salle Rigal et stade Rigal).	Moyen
	Document d'urbanisme	Le périmètre d'étude est concerné par plusieurs zonages du PLU-H (voir <b>Erreur ! Source du renvoi introuvable.</b> et <b>Erreur ! Source du renvoi introuvable.</b> pages suivantes) : <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone urbaine à vocation mixte : Zone UM ;</li> </ul>	Moyen

Thématiques	Composantes de l'environnement	Enjeux identifiés	Hierarchisation de l'enjeu
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Zone urbaine à vocation d'activité : Zone UA ;</li> <li>Zone urbaine de projet : Zone UP ;</li> <li>Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif ou de services publics : Zone UIC ;</li> <li>Zone naturelle : Zone N ;</li> <li>Zone Agricole : Zone A.</li> </ul> Le périmètre d'étude est recoupé par plusieurs servitudes d'équipement public. Le périmètre d'étude est recoupé par plusieurs servitudes d'utilité publique. 5 emplacements réservés sont situés dans le périmètre d'étude. Plusieurs éléments bâtis protégées sont localisés au sein de le périmètre d'étude. Plusieurs espaces boisés classés sont localisés au sein de le périmètre d'étude. Plusieurs espaces verts protégés sont localisés au sein de le périmètre d'étude.	
	Réseaux	Les principaux réseaux (aériens et souterrains) du quartier sont les suivants : AEP (diamètre supérieur à 200 mm) ; Électricité : HTA ; Gaz : Moyenne pression C.	Faible
	Risques technologiques	Le périmètre d'étude est situé à proximité de site SEVESO, cependant aucune ICPE n'est située directement dans le périmètre d'étude. Le risque industriel est donc présent mais modéré. La commune de Toulouse est soumise au risque de transport de matières dangereuses. Le périmètre d'étude est encadré par le périphérique toulousain au nord et par la voie ferrée TER Midi-Pyrénées – Train Express Régional au Sud, le risque de TMD est présent.	Faible
	Sites et sols pollués	Le passé industriel de Toulouse est important mais se concentre au centre-ville. Le périmètre d'étude n'est pas directement concerné par les sites référencés dans la base de données BASOL. Cependant deux sites sont situés à proximité (environ 1 km minimum). Toutefois, quatre sites référencés BASIAS sont présents à l'intérieur du périmètre d'étude	Faible
Infrastructures de transport	Infrastructures routières	Le quartier Trois Cocus est bien desservi (périphérique, voies de circulation structurantes, voie ferrée, deux stations de métro, lignes de bus...) et des projets de transports en commun structurants vont améliorer cette situation à long terme (3 <sup>e</sup> ligne de métro, aménagement ferroviaire du nord toulousain). Malgré tout, l'intensité du trafic automobile et l'usage de la voiture individuelle sont très importants sur ce territoire.	Moyen
	Infrastructures ferroviaires	Le périmètre d'étude est longé au sud par une voie ferrée mais n'est pas desservi par une gare.	Faible
	Transports commun en Modes actifs	Le périmètre d'étude dispose d'une relativement bonne desserte en transport en commun urbain avec la présence l'arrêt de métro trois cocus de la ligne B et la présence de plusieurs lignes de bus. De nombreux cheminements piéton existent dans le quartier mais sont peu qualitatifs, peu lisibles et manque d'accessibilité. Les cheminements manquent également de continuité. Quelques voies cyclables permettent de cheminer dans le quartier.	Fort
Cadre de vie et santé publique	Ambiance sonore	Les principales sources de nuisances acoustiques du périmètre d'étude sont le trafic routier avec l'avenue de Fronton, la route de Launaguet et le chemin des Izards comme axes structurants et du trafic ferroviaire avec la voie Bordeaux-St-Jean à Sète-Ville.	Moyen
	Vibrations	Le périmètre n'est pas traversé par une voie ferrée de plus la ligne de métro B passe en souterrain dans ce secteur, le risque vibratoire est faible.	Faible
	Qualité de l'air	La qualité de l'air observée sur la zone d'étude est globalement bonne en zone urbaine notamment pour les particules PM10 pour lesquelles l'ensemble des réglementations est respecté en fond urbain et en proximité du trafic routier. De même, les niveaux de NO2 respectent la valeur limite pour la santé en fond urbain. En revanche, les niveaux en PM2,5 ne respectent pas l'objectif de qualité en proximité de trafic et en fond urbain. En outre, en bordure des grands axes de circulation, notamment à proximité de l'A62 qui borde le périmètre d'étude au Nord, les niveaux en NO2 dépassent la valeur limite pour la santé.	Moyen

Thématiques	Composantes de l'environnement	Enjeux identifiés	Hierarchisation de l'enjeu
	Pollution lumineuse	Le centre-ville de Toulouse constitue la source lumineuse la plus importante du périmètre d'étude. Le périmètre d'étude se situe en milieu urbanisé et dense. Le projet est donc situé dans une zone dont la luminosité est forte.	Faible

Tableau 1 : Synthèse des sensibilités environnementales du périmètre en projet

- Figure 7 : synthèse des enjeux environnementaux du projet  
*Source : Arcadis*

### 1.6.3 Mesures d'évitement et de réduction

Le tableau ci dessous est issu de l'Évaluation Environnementale.

Nota : les effets du projet ne nécessitent pas de mesures compensatoires.

### Synthèse des effets du projet et des mesures envisagées en phase chantier

Thèmes	Sous-thèmes	Mesures d'évitement et de réduction	Mesures d'accompagnement, de suivi
Environnement physique	Climat	Respect de la réglementation	Sans objet
	Topographie	Utilisation d'engins adaptés. Réutilisation des déblais et terres végétales Limitation des dépôts de déchets Etudes géotechniques complémentaires Gestion des pollutions (traitements et recyclage) Remise en état après travaux	Sans objet
	Géologie	Travaux en période climatique favorable. Réutilisation des déblais et terres végétales Etudes géotechniques complémentaires Gestion des pollutions (traitements et recyclage)	Sans objet
	Eaux souterraines	Collecte des eaux météoriques et évacuation dans le réseau Mesures de prévention en phase chantier Respect du règlement d'assainissement de Toulouse Métropole	Sans objet
	Eaux superficielles	Respect des dispositions du SDAGE Adour Garonne et du règlement d'assainissement de Toulouse Métropole seront respectées. Mesures de prévention en phase chantier pour la diffusion diffuse Protocole en cas de pollution accidentelle Présence de kit anti-pollution	Sans objet
	Risques naturels	En phase travaux, les besoins en eaux seront assurés via le réseau d'adduction d'eau potable communal Aucune mesure n'est envisagée	Sans objet
Environnement naturel		Balisage et mise en défens des zones écologiquement sensibles Protection des arbres favorables aux Coléoptères et aux chauves-souris Evitement des travaux nocturnes Adaptation du calendrier des travaux aux sensibilités faunistiques Limitation des emprises travaux, zones d'accès et installations de chantier au strict minimum Protection des chauves-souris gîtant dans les bâtis du secteur maraîcher Protection des chauves-souris arboricoles Maintenance et restauration des continuités hydrauliques en phase chantier Mise en place de dispositifs de prévention et de traitement des pollutions accidentelles et diffuses en phase travaux Restauration des habitats d'espèces et de la continuité écologique par plantations Gestion du secteur maraîcher Limiter la propagation et l'introduction d'espèces exotiques envahissantes Proscrire les traitements sur tout le site Installation de nichoirs favorables au moineau friquet Installation de nichoirs favorables aux chiroptères arboricoles	Plan d'identification des zones écologiquement sensibles et diffusion auprès des entreprises. Cahier des charges environnement et choix des entreprises. Assistance environnementale et/ou maîtrise d'œuvre en phase chantier par un écologue. Sensibilisation des populations locales. Transplantation des stations de mousse fleurie.
Environnement patrimonial et paysager	Paysage	Mise en place de mesures préventives pour assurer la propreté du chantier	Sans objet
	Patrimoine Historique et culturel	Aucune mesure n'est envisagée.	Sans objet
	Patrimoine archéologique	Respect de la réglementation sur l'archéologie	Sans objet
Environnement humain	Foncier	Les acquisitions à l'amiable seront faites en priorité. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est engagée pour permettre les autres acquisitions. Les indemnités viendront réparer les préjudices causés au propriétaire par le projet.	Sans objet
	Démographie	Respect de la charte de logement du PNRRU.	Sans objet
	Emploi et activités	Aucune mesure n'est envisagée.	Des clauses d'insertion sociales sont prévues dans le marché de travaux relatifs aux espaces publics visant à favoriser l'accès ou le retour à l'emploi de personnes rencontrant des difficultés sociales ou professionnelles particulières.
	Equipements	Les accès aux équipements seront maintenus. Campagne d'information sur le projet	Sans objet
	Activités touristiques	Aucune mesure n'est envisagée.	Sans objet
	Agriculture	Les accès aux parcelles agricoles seront maintenus	Sans objet
	Infrastructure de transport	Campagne d'information sur le projet. Mise en place d'itinéraires optimisées et de zone de stationnement temporaire. Circulation des engins de chantier dans l'emprise du projet. Mise en place d'un plan de circulation. Mise en place d'une mission d'OPCIC pour veiller à la bonne cohabitation des différents chantiers, au phasage des différents travaux.	Sans objet
	Sureté du quartier	Mise en place d'une signalétique et d'une communication auprès des riverains. Mise en place de dispositifs généraux de prévention.	Sans objet
	Risques industriels	Aucune mesure n'est envisagée.	Sans objet
	Sites et sols pollués	Réalisation de diagnostic déchets. Respect de la réglementation. Mise en place de bonnes pratiques sécurité sur le chantier. Protocole en cas de pollution accidentelle. Présence de kit anti-pollution? Gestion des pollutions (traitements et recyclage).	Sans objet
Cadre de vie et à la santé humaine	Environnement sonore et vibratoire	Mesures de bonnes pratiques en phase chantier Respect de la réglementation Campagne d'information sur le projet	Sans objet
	Qualité de l'air	Mise en place de panneaux de signalisation de la présence de poussières pouvant diminuer momentanément et très localement la visibilité. Maintenance du chantier dans un état de propreté permanent. Mesures permettant de limiter les rejets de particules dans l'air ambiant seront mises en œuvre. Respect de la réglementation.	Sans objet
	Environnement lumineux	Les travaux seront réalisés en période diurne. L'éclairage lié au chantier sera limité et ponctuel.	Sans objet
	Gestion des déchets	Mise en place d'un Plan de Respect de l'Environnement et au Schéma d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED) en conformité avec la réglementation applicable. Mise en place de bonne pratique sur le chantier. Respect du Plan Régional de Prévention et de Gestion des déchets.	Sans objet
	Energie	La phase chantier fera preuve d'exemplarité en matière de limitation des consommations énergétiques. Mise en place d'une charte chantier.	Sans objet

## Synthèse des effets du projet et des mesures envisagées en phase exploitation

Thèmes	Sous-thèmes	Mesures d'évitement et de réduction	Mesures d'accompagnement, de suivi
Environnement physique	Climat	Aménagement des ilots en espaces de fraîcheur. Maximiser les surfaces de pleine terre et la végétalisation de la parcelle. La configuration des bâtiments prend en compte la circulation de l'air : circulation des vents au niveau des rues et des fossés et ouverture des ilots par les bâtiments en quinconce. Mise en place de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Le projet prévoit l'aménagement de sentes et itinéraires modes doux permettant de réduire l'usage de la voiture.	
	Topographie	Recherche d'un équilibre déblais/remblais	
	Géologie	Réalisation d'étude géotechniques	
	Eaux souterraines	Limitation au maximum des surfaces imperméabilisées. Mise en place de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Respect du règlement d'assainissement pluvial de Toulouse Métropole. Présence de nombreux espaces verts diversifiés pour limiter le ruissellement et de favoriser l'infiltration des eaux de pluie. Respect du règlement d'assainissement pluvial de Toulouse Métropole. L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts sera proscrit. Protocole en cas de déversement accidentel. Envoi des eaux usées vers le réseau d'assainissement de la commune reliée.	
	Eaux superficielles	Mise en place d'une rétention globale à l'échelle du bassin versant Nord de 1470 m3 pour une pluie de période de retour 20 ans. Mise en œuvre de stockage pour les aménagements des espaces public du bassin versant Sud (volume de 190 m³). Mise en place d'ouvrages de rétention d'eaux pluviales permettant d'améliorer la qualité des eaux rejetées par rapport à l'état actuel au réseau métropolitain.	
	Risques naturels	Aucune mesure n'est envisagée.	
Environnement naturel		Mettre en place un plan lumière limitant la pollution lumineuse. Gestion des espaces verts et boisés. Gestion du secteur maraîcher. Limiter la propagation et l'introduction d'espèces exotiques envahissantes. Proscrire les traitements sur tout le site.	Suivi de l'efficacité des mesures d'atténuation et des espèces/habitats impactés
Environnement patrimonial et paysager	Paysage	Réflexions sur l'intégration architecturale et paysagère (hauteur des bâtiments, matériaux, végétation). Les principales mesures paysagères du projet sont les suivantes : • Développer le principe de ville-jardin • Mettre en place une gestion durable des eaux pluviales • Utiliser le végétal pour constituer des filtres, des transitions, des protections • Planter des arbres caducs à haut développement pour ombrer les façades (sud) ensoleillées en été et conserver la luminosité en hiver. • Sélectionner des essences végétales adaptées : Proposer une palette de végétaux endémiques, peu consommateurs d'eau, adaptés au sol et aux différentes localisations • possibles (soleil mi ombre ou ombre, présence d'eau régulière dans les fossés, exposition au vent ...) • Favoriser les toitures végétalisées : La structure végétale du toit agit comme une couche isolante supplémentaire, et permet ainsi une régulation des fortes amplitudes thermiques. Par ailleurs, elle offre aussi un abri supplémentaire de la biodiversité et une possibilité d'amélioration de la qualité de l'air (polluants fixés par les plantes)...	
	Patrimoine Historique et culturel Patrimoine archéologique	Aucune mesure n'est envisagée. Respect de la réglementation sur l'archéologie	
Environnement humain	Foncier	Les acquisitions à l'amiable seront faites en priorité. Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique est engagée pour permettre les autres acquisitions. Les indemnités viendront réparer les préjudices causés au propriétaire par le projet.	
	Démographie	Aucune mesure n'est envisagée	
	Emploi et activités	Aucune mesure n'est envisagée	
	Equipements	Aucune mesure n'est envisagée	
	Activités touristiques	Aucune mesure n'est envisagée	
	Agriculture	La mesure suivante s'inscrit dans à la fois dans une logique paysagère et d'agriculture urbaine : • Développer le principe de ville-jardin	Le projet de renouvellement urbain permettrait ainsi de valoriser plusieurs parcelles dans le quartier pour le confortement ou le développement de projets d'agriculture urbaine : • Emprises existantes (BordeBio et EDENN) : 3,2 ha • Projets développés : 2,33 ha (situés intégralement en dehors du zonage A)
	Infrastructure de transport	Aucune mesure n'est envisagée.	Une réflexion est en cours pour la réalisation d'une voie de maillage supplémentaire au Nord du projet en prolongement de la rue Raphael
	Sureté du quartier Risques industriels Sites et sols pollués	Aucune mesure n'est envisagée. Aucune mesure n'est envisagée.	
Cadre de vie et à la santé humaine	Environnement sonore et vibratoire	Afin de diminuer ces impacts, des aménagements pour apaiser les vitesses de circulation (zone 30, zone de rencontre) seront mis en place.	
	Qualité de l'air	Aménagement du bâti sur l'espace public ponctuellement poreux, avec des implantations des bâtiments dites « en peigne » limitera l'effet « canyon » qui enferme les polluants au niveau de la rue et favorisera la dispersion. Utilisation d'un aménagement qui réduit la vitesse de circulation (zone 30, zones de rencontre). La conception des bâtiments prendra en compte le risque sanitaire lié à la qualité de l'air. Le choix des espèces végétales sera conduit en prenant en compte les risques allergiques. Mesures de prévention pour limiter la pollution de l'air intérieur.	
	Environnement lumineux	Les éclairages seront implantés de façon à optimiser au maximum les émissions tout en veillant à assurer une continuité lumineuse pour les usagers, afin d'assurer les conditions de sécurité optimales : voies de circulations, accès aux bâtiments, cheminements... L'ensemble des candélabres du secteur d'étude sera déposé et remplacé par du matériel neuf. Le cas échéant les services de Toulouse Métropole confirmeront si les équipements déposés peuvent être récupérés. Dispositions pour limiter les sources de nuisances pour la biodiversité. Des dispositifs présentant des consommations énergétiques réduites (LED, basse consommation) seront utilisés.	
	Gestion des déchets	Mise en place d'un système de gestion des déchets efficace. Traitement paysager des aires de collecte des déchets et des points d'apport volontaire sera réalisé. Valoriser les biodéchets. Optimiser les déchets d'exploitation.	
	Energie	Conception bioclimatique des bâtiments. Mise en place d'un éclairage peu consommateur sur l'espace public.	Réalisation d'une étude de faisabilité potentiel de développement en énergies renouvelables

## 2. Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse

L'ensemble des modifications a fait l'objet d'une évaluation dans l'Etude d'Impact du Dossier de Déclaration d'Utilité Publique du projet Trois Cocus : *Volume H - Evaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 - chap. 5.3.7.7*

Secteur concerné	Zone initiale	Changement proposé PLU	Catégorie de changement						
			Changement d'affectation	Servitude	Modification d'étiquette	Outils de protection		Incidences sur OAP	
					Déclassement	Extension			
<b>Secteur Rigal-Violettes</b>									
	Zone UI1	Création d'une zone permettant d'accueillir le Centre d'Accueil d'Hébergement et de Loisirs (zone UIC1).	X						X
	Zone NL1	Modification de la zone NL1 du Stade Rigal.	X						
	Zone NL1	Changement d'affectation de la zone Naturelle Loisirs du stade des Violettes en zone UL10.	X						X
	Zone UI1	Déclassement partiel d'un espace vert protégé au carrefour de la rue Raphaël et de la rue Van Dyck (voir SIG).					X		
	Zone UI1	Extension d'un EVP (voir SIG) au carrefour de la rue Raphaël et de la rue Van Dyck.						X	
<b>Secteur Cœur de quartier</b>									
	Zone UP2	Modification de la surface de la servitude pour équipement public (SEP 088).		X					X
	Zone UP2	Extension de la zone d'Espace Vert Protégé (voir SIG) à l'emplacement du Jardin n°15						X	
	Zone UP2	Evolution de l'étiquette de la zone UP2 en UP9.			X				
	Zone UCQ1	Déclassement d'un élément architectural protégé (IA31104066) au 164 Chemin de Lanusse situé dans l'emprise de la nouvelle voie projetée.					X		
<b>Secteur Pointe Renan</b>									
	Zone UIC1	Evolution du périmètre de la zone UIC1 sur foncier 2 Impasse Vitry	X						
	Zone UI1	Modification du zonage (Mod1), extension de la zone UCQ1.	X						

• Figure 8 : modifications engagées par la mise en compatibilité  
Source : Obras Architectes

### 2.1. Analyse de la mise en compatibilité du projet avec le PLU de Toulouse Métropole MoD 2 du 12/10/2023, commune de Toulouse

Pour rappel, la présente notice de mise en compatibilité représente un addendum au rapport de présentation du PLU en vigueur, afin d'expliquer les choix retenus dans le cadre de ce projet. Pour les pièces réglementaires, un avant/après du dossier est présenté dans cette notice.

#### 2.1.1 Incidences du projet sur le Rapport de Présentation (Pièce 1)

La présente notice de mise en compatibilité du PLU constituant un additif au rapport de présentation, aucune évolution de ses pièces n'est à prévoir.

#### 2.1.2 Incidences du projet sur le PADD (Pièce 2)

Le PADD fixe les orientations générales pour l'évolution du territoire, définit et localise les grands projets, présente les choix stratégiques opérés pour planifier l'avenir du territoire à l'horizon 2030. Ce document, dont le contenu est fixé par l'article L 151-5 du CU, n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme mais représente la clef de voûte du PLU. En effet, l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec le PADD et toutes les dispositions réglementaires édictées dans le PLU doivent être rendues nécessaires pour sa mise en œuvre. Cela confère une place centrale au PADD dont les orientations ne peuvent évoluer que dans le cadre d'une révision du document d'urbanisme.

Il est fait référence au projet urbain Trois-Cocus p. 53 : «Redonner une place à certains espaces agricoles existants dans le tissu urbain (les Izards, la Glacière, Domaine de Candie, Pouvourville...)».

Le projet s'inscrit dans cet objectif en confortant l'activité agricole sur le secteur Maraichers et en intégrant des programmes de jardins partagés dans la requalification du Parc Rigal.

## 2.1.3 Incidences du projet sur les pièces réglementaires (Pièce 4)

### 2.1.3.1. Pièce 4C : Liste des emplacements réservés et des Servitudes pour Équipements Publics (SEP)

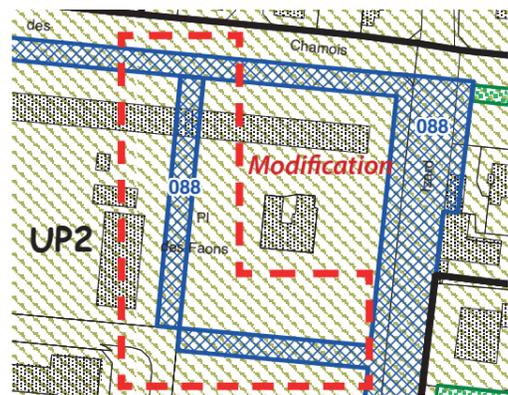
#### Modification de la servitude pour équipement public sur la Place des Faons (088)

Superficie initiale : 35 819,134 m<sup>2</sup>  
 Superficie modifiée : 36 131,776 m<sup>2</sup>

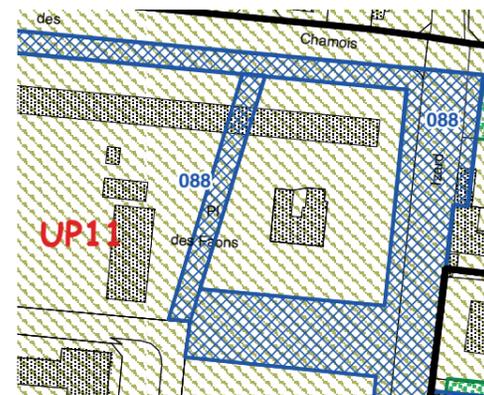
**Objectif :** Les besoins du projet entraînent une recombinaison des servitudes pour équipement public. La voie nouvelle Nord-Sud prévue au titre de la servitude pour équipement public (088) passant au pied du bâtiment F, plutôt que de déboucher perpendiculairement sur la rue des Chamois (carrefour en T), débouche de biais pour rattraper la rue Honoré Fragonard.

Le Cœur de Quartier doit se doter d'espaces verts collectifs. Le futur square de la Place des Faons obéit à cet objectif. Pour réaliser cet espace vert public, l'actuelle servitude pour équipement public devrait être élargie.

**Bénéficiaire :** Toulouse Métropole



Extrait du DGR - PLU Mod 2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du DGR MEC modifié

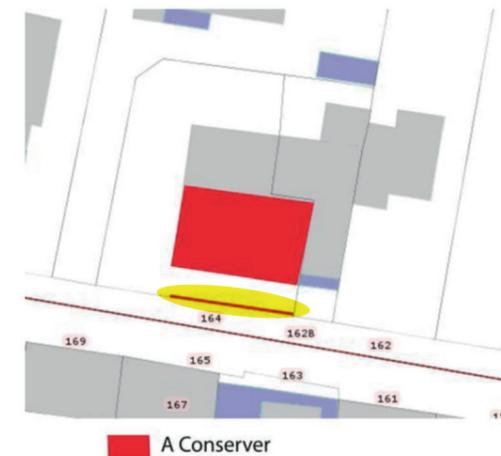
88	Aménagement des espaces publics de la centralité Izards - Trois Cocus	TOULOUSE METROPOLE	36132 35820	33
----	---	--------------------	-------------	----

• Figure 9 : Pièce 4, Annexe 4C à modifier p.26  
 Source : PLU Toulouse

### 2.1.3.2. Pièce 4D : Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP)

#### Déclassement d'un élément bâti protégé : élément architectural (EBP IA31104066 Elément)

Suite aux concertations de 2012 et 2017, il a été mis en évidence que le réaménagement des espaces publics « Cœur de Quartier Micoulaud – Trois Cocus » devait faciliter et sécuriser les déplacements (voiture, piétons, cycles) et améliorer l'accès aux équipements publics, commerces et services. Pour ce faire, les trottoirs étroits feront l'objet d'un élargissement (à minima 2 mètres), les parcours cycles seront assurés et une offre de stationnements sera mise en place.



**Intérêt :** architectural et culturel

Cette ferme, construite à la fin du 19<sup>e</sup> siècle ou au début du 20<sup>e</sup> siècle, reprend les principales caractéristiques des fermes de type maraîchère. Elle en est un représentant modeste, ne possédant ni cordon séparant le rez-de-chaussée du comble, ni corniche moulurée. Quelques remaniements ont eu lieu au milieu du 20<sup>e</sup> siècle (mur de clôture, marquise en béton au dessus de l'entrée). Elle reste cependant un témoin important de l'histoire architecturale du quartier.

#### Préconisations spécifiques :

Les caractéristiques principales de la maison sont à préserver (emplacement, forme et encadrement des ouvertures), **de même que le mur de clôture et le portillon.**

#### Autre illustration



Mission Inventaire du Patrimoine 2012

• Figure 10 : Pièce 4 Annexe 4D à modifier p.252  
 Source : PLU Toulouse

Ces orientations de projet induisent une augmentation de l'emprise de la voirie, notamment au niveau du chemin de Lanusse sur lequel se trouve au n° 164 la ferme (IA 31104066) identifiée lors de la Mission Inventaire du Patrimoine de 2012 comme étant un bien d'intérêt architectural et culturel (figurant au sein de « l'annexe 4 : Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP) et fiches associées »). Or, la clôture de cette maison se trouve actuellement dans l'emprise de la nouvelle voie projetée, laquelle est identifiée dans le DGR 2500 en tant qu'Emplacement Réservé (846). Étant dans l'impossibilité de conserver ladite clôture, qui se retrouve de fait sur le trottoir, il conviendrait de la déclasser, étant entendu que le corps de ferme sera conservé et mis en valeur.

Lanusse (chemin de) 164	ferme	B	42	IA31104066
<del>Lanusse (chemin de) 164</del>	<del>ferme</del>	<del>E</del>	<del>42</del>	<del>IA31104066</del>
Lanusse (chemin de) 165, 167	maison	B	42	IA31104068

- Figure 12 : Pièce 4 Annexe 4D à modifier p.49  
Source : PLU Toulouse Métropole

Cela modifiera en conséquence la pièce 4D :  
Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP) et fiches associées allant de Toulouse à Villeneuve-Tolosane, fiche FERME( IA31104066) / Lanusse (chemin de) 164 / Propriété privée.

### 2.1.3.3. Pièce 4E : Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)

#### Modification de deux espaces verts protégés (EVP) – Carrefour Van Dyck - Chamois (voir SIG)

La nécessaire régularisation du réseau viaire dans le secteur Rigal Violette, la réduction des carrefours complexes (giratoire) au profit de croisements simples, ainsi qu'un dessin plus cohérent des abords du stade Rigal impliquent le déclassement d'une portion d'espace vert protégé (EVP) longeant la rue Raphaël. Le Rapport de Présentation p.87 précise les conditions d'un déclassement « dans le cadre d'un projet d'intérêt général. Dans ce cas précis, la compensation de l'EVP déclassé est toujours recherchée avec le classement en EVP ou EBC de nouveaux espaces à proximité.»

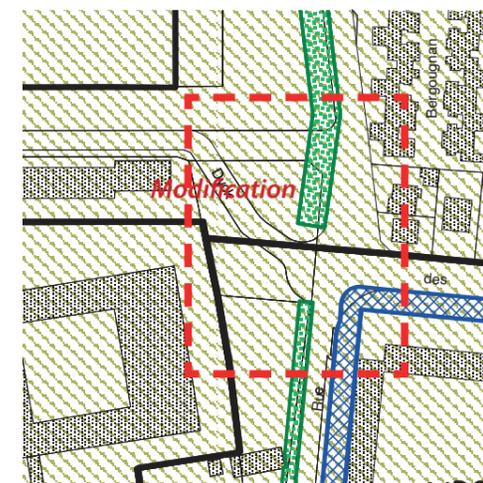
Le nouveau dessin du carrefour de la rue Raphaël, de la rue Van Dyck et de la rue des Chamois permet l'extension du square Jacky Boquet qui compensera la perte des arbres coupés (la majeure partie d'entre eux seront conservés étant situés à la pointe du terrain) et permettrait l'extension de l'EVP de 367 m<sup>2</sup>.

Superficie initiale : 2 696 m<sup>2</sup>  
Superficie projetée : 2580 m<sup>2</sup>

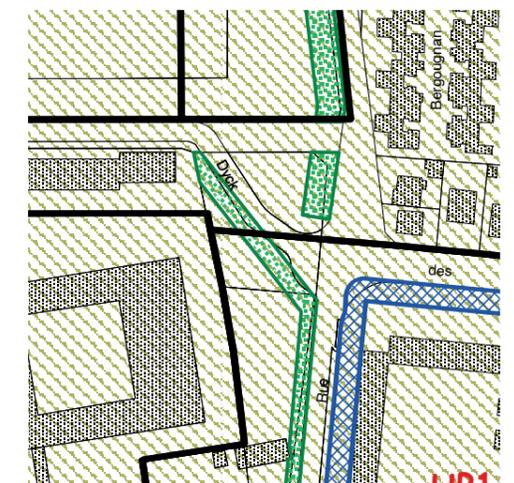
Superficie initiale : 506 m<sup>2</sup>  
Superficie projetée : 870 m<sup>2</sup>

32	Pénétrante Nord-Sud Izards - Trois-Cocus (OAP Izards - Trois Cocus)	<del>-506</del> 870
32	Pénétrante Nord-Sud Izards - Trois-Cocus (OAP Izards - Trois Cocus)	2696 <del>-2580</del>

- Figure 13 : Pièce 4 Annexe 4E à modifier p.3  
Source : PLU Toulouse



Extrait du DGR - PLU Mod 2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du DGR MEC modifié

### Extension d'un espace vert protégé (EVP) – Jardin n°15 (Voir SIG)

Au nord-est du quartier, au croisement du chemin des Izards et de la rue des Bouquetins, une association de quartier a engagé un projet de jardin participatif nommé « Adopte une plante ». Cette démarche, contribue au lien social, à la préservation de la nature en ville, à l'amélioration du cadre de vie et paysager (cf. PADD, p.35) et doit être renforcée et pérennisée. C'est pourquoi, l'espace vert protégé (555-247), véritable armature verte devrait être poursuivi en élargissant son extrémité ouest. L'espace vert de plus de 700m<sup>2</sup> ainsi créé, donnera toute sa cohérence au quartier en proposant un contrepoint au square Jacky Boquet situé à l'extrémité de la rue et formera un espace vert le long du chemin des Izards.

Superficie initiale : 6 712 m<sup>2</sup>

Superficie projetée : 7 330 m<sup>2</sup>

33	Continuum écologique entre les rues Durand, Olympe de Gouge et Rostand (OAP Izards - Trois Cocus)	6712
		7330

- Figure 14 : Pièce 4 Annexe 4E à modifier p.3  
Source : PLU Toulouse Métropole



Extrait du DGR - PLU Mod 2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du DGR MEC modifié

### 2.1.4 Incidences sur le Pacte Métropolitain pour l'Habitat (PMH)

La délibération pour l'adoption d'un Pacte Métropolitain pour l'Habitat a été votée le jeudi 14 octobre 2021 (cf. 1.5.5.3. *Articulation du projet avec le Pacte Métropolitain pour l'Habitat (PMH)*). Au regard des éléments mentionnés dans la délibération du Conseil de la Métropole et des articles énoncés, le projet Les Trois Cocus n'a pas d'incidences et s'inscrit en cohérence avec le document.

### 2.1.5 Incidences sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (Pièce 5)

Telles qu'elles ont été développées, les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent être graphiques et/ou textuelles et s'appliquent, sans distinction, aux domaines publics et privés.

D'un point de vue graphique, les OAP définissent les principes des vocations à conforter ou à créer, dans l'esprit des destinations définies à l'article R-123-9-16° du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- secteur à dominante d'habitat pour la destination habitation
- secteur à dominante économique pour les destinations bureau, hôtel, industrie, fonction d'entrepôt ou commerce et artisanat,
- secteur à dominante agricole ou naturelle, pour la destination exploitation agricole ou forestière élargie aux caractéristiques des zones A et N, agricoles et naturelles, du règlement ; ces secteurs étant davantage définis par des espaces que des constructions,
- secteur à dominante de service public pour la destination service public et d'intérêt collectif,
- secteur de mixité fonctionnelle, de l'habitat avec toute autre vocation.

Elles peuvent reposer sur des principes de qualité architecturale et de formes urbaines en précisant :

- une composition de façades urbaines, caractérisant un traitement particulier des façades, de par, notamment, l'implantation ou la forme du bâti, et caractérise le rapport entre domaine privé et domaine public.
- un principe d'intensification urbaine différenciée, pour les secteurs à dominante d'habitat, économique et les secteurs de mixité fonctionnelle. Les secteurs à dominante agricole ou naturelle – définissant davantage des espaces non bâtis – ainsi que les secteurs à dominante service public ou d'intérêt collectif, en raison d'une réglementation particulière autorisée en vertu de l'article R-123-9-16°, ne font pas l'objet de ce principe.

Elles peuvent définir des principes d'aménagement et de traitement des espaces qui, intègrent le traitement des interfaces, des dessertes, des espaces partagés.

Ces principes d'aménagement et de traitement des espaces peuvent, en outre, intégrer des principes patrimoniaux et paysagers.

Les évolutions programmatiques du projet urbain nécessitent une mise à jour de l'OAP Trois-Cocus concernant les vocations des fonciers du stade des Violettes, du stade Rigal et du centre de loisirs Chamois. Les sentes traversant la résidence Chamois ainsi que la sente reliant le chemin de Lanusse à la rue Ernest Renan sont supprimées.

*Détails des modifications partie 2.2.3.*

## 2.2. Modifications apportées au PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse

### 2.2.1 Les évolutions apportées aux pièces réglementaires

Les pièces réglementaires, opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité sont, d'une part, le règlement écrit et, d'autre part, les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

#### 2.2.1.1. Les évolutions apportées au règlement écrit (4A)

Le règlement écrit fixe les dispositions générales relatives au règlement du PLU, les dispositions communes à l'ensemble des zones et les dispositions spécifiques à chacune des zones.

Afin d'encourager des aménagements paysagers qualitatifs, le développement de la biodiversité pour renforcer la qualité paysagère du site tout en garantissant des coûts d'entretien limités ainsi qu'une réduction du volume d'eaux pluviales à gérer notamment en ce qui concerne les parkings, le plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier Les Trois Cocus / La Vache préconise d'aller au-delà de la prescription du PLU énoncé à l'article 7 (UP) avec au moins 80 cm d'épaisseur de terre végétale.

En complément de l'OAP et afin que le projet n'ait pas d'incidence sur l'ensemble des dispositions spécifiques de la zone UP, il est proposé de **créer une zone UP11 «LES IZARDS-FAONS»** propre au quartier Les Trois Cocus afin d'appliquer cet objectif d'aménagement. Le document graphique précise l'application de ce zonage (cf. 2.2.1.4. Les évolutions apportées au DGR au 1/2500e (4B)) et la modification du règlement écrit de la zone UP (Extrait p 36) en précise les conditions.

L'article 7 de la zone UP réglemente cette disposition ainsi :

#### - Extrait du règlement (4A) du PLU en vigueur :

L'article 7 de la zone UP devient :

#### **ARTICLE 7 (UP) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

Toute construction peut être implantée :

- 7.1.** - soit sur limite séparative,
- 7.2.** - soit à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 2 m ( $D \geq H/2$ , **min. 2 m**).
- 7.3.** - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 2 m de ces limites séparatives.
- 7.4. - Secteurs UP9 et UP10 :**
  - soit sur les limites séparatives,
  - soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

#### - Extrait du PLU mis en compatibilité :

#### **ARTICLE 7 (UP) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

Toute construction peut être implantée :

- 7.1.** - soit sur limite séparative,
- 7.2.** - soit à une distance minimale par rapport aux limites séparatives égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée, conformément aux définitions situées dans l'annexe « Lexique – Définitions » du présent règlement avec un minimum de 2 m ( $D \geq H/2$ , **min. 2 m**).
- 7.3.** - Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 30 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 2 m de ces limites séparatives.

**7.3.1 - Secteur UP11 :** Les constructions à usage de stationnement des véhicules et de locaux techniques ou de stockage dont la couverture est traitée en espaces verts d'une épaisseur d'au moins 80 cm de terre végétale et dont la hauteur hors tout ne dépasse pas 1,50 m au dessus du terrain naturel, peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à une distance minimale de 2 m de ces limites séparatives.

#### **7.4. - Secteurs UP9 et UP10 :**

- soit sur les limites séparatives,
- soit en retrait d'une ou plusieurs limites séparatives.

#### **ARTICLE 8 (UP) - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

#### **ARTICLE 9 (UP) - EMPRISE AU SOL**

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

#### **ARTICLE 10 (UP) - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

#### **10.1. - Hauteur absolue**

##### **10.1.1. - Secteur UP 1**

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 20m

##### **10.1.2. - Secteurs UP 2 et UP11**

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 25m

##### **10.1.3. - Secteurs UP 3 et UP10**

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 30 m.

##### **10.1.4. - Secteur UP 4**

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 35 m.

##### **10.1.5. - Secteurs UP 5 et UP9**

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 40 m.

##### **10.1.6. - Secteur UP 6**

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 50 m.

#### 10.1.7. - Secteur UP 7

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 60 m.

#### 10.1.8. - Secteur UP 8

La hauteur absolue de toute construction ne peut excéder : 100 m.

#### ARTICLE 11 (UP) - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

#### ARTICLE 12 (UP) - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

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

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

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

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

Le nombre d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés exigées est calculé et arrondi au nombre entier le plus proche en fonction des normes suivantes :

#### 12.1 – En zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :

##### 12.1.1. - Pour les constructions à destination d'habitation :

##### 12.1.1.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :

##### 12.1.1.1.1 – pour les constructions à destination d'habitat locatif, aidé par l'Etat :

0,5 place par logement (application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme).

##### 12.1.1.1.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation)

0,3 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l'Urbanisme).

##### 12.1.1.1.3 - Pour les autres constructions à destination d'habitation :

1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec 1 place par logement (application de l'article L151-36 du Code de l'Urbanisme)

##### 12.1.1.2. Secteur UP6:

##### 12.1.1.2.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :

##### 12.1.1.2.1.1 – habitat locatif, aidé par l'Etat :

0,5 place par logement (application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme).

##### 12.1.1.2.1.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation)

0,3 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l'Urbanisme)

##### 12.1.1.2.1.3. - Pour les autres constructions à destination d'habitation :

au minimum 1 place pour 116 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 12.1.2. - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

##### 12.1.2.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :

au minimum 1 place pour 84 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 12.1.2.2. Secteur UP6:

au minimum 1 place pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 12.1.3. - Pour les constructions à destination de bureau :

##### 12.1.3.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :

au minimum 1 place pour 48 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 12.1.3.2. Secteur UP6 :

au maximum 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 12.1.4. - Pour les constructions à destination de commerce :

##### 12.1.4.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :

**12.1.4.1.1** - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

**12.1.4.1.1.1** - Pour les commerces de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 48 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 190 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4.1.1.2** - Pour les commerces de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 36 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 12.1.4.2. Secteur UP6:

**12.1.4.2.1** - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

**12.1.4.2.1.1** - Pour les commerces de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 125 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 190 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.4.2.1.2** - Pour les commerces de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 94 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 12.1.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :

##### 12.1.5.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :

**12.1.5.1.1** - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

**12.1.5.1.1.1.** - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 49 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 194 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.5.1.1.2.** - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 36 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

##### 12.1.5.2. Secteur UP6:

**12.1.5.2.1** - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

**12.1.5.2.1.1.** - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 128 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 194 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.5.2.1.2.** - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 96 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.6. - Pour les constructions à destination industrie :**

au minimum 1 place pour 121 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.7. - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :**

au minimum 1 place pour 183 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt :**

au minimum 1 place pour 121 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.9 - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :**

**12.1.9.1. - Au sein des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information :** au minimum 1 place pour 179 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.1.9.2. - Hors des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information :**

à déterminer en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre de zone d'influence des transports en commun défini au plan 4.B.3. du PLU.

Le nombre de places est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

**12.2 - Hors zone d'influence des stations de TCSP (cf. plan 4B3) :**

**12.2.1 - Pour les constructions à destination d'habitation :**

**12.2.1.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :**

**12.2.1.1.1 –pour les constructions à destination d'habitat locatif, aidé par l'Etat :**

1 place par logement (application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme).

**12.2.1.1.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation)**

0,5 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l'Urbanisme).

**12.2.1.1.3 - Pour les autres constructions à destination d'habitation :**

- de 0 m<sup>2</sup> à 100 m<sup>2</sup> (inclus) de surface de plancher : 1 place
- au dessus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place pour 48 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec minimum 1 place par logement.

**12.2.1.2. Secteur UP6:**

**12.2.1.2.1 – pour les constructions à destination d'habitat locatif, aidé par l'Etat :**

1 place par logement (application de l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme).

**12.2.1.2.2 – pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées (L312-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles) ou pour les résidences universitaires (L631-12 du Code de la Construction et de l'Habitation)**

0,5 place par logement (application des articles L151-35 et R123-9-1 du Code de l'Urbanisme).

**12.2.1.2.3 - Pour les autres constructions à destination d'habitation :**

au minimum 1 place pour 93 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.2 - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

**12.2.2.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :**

au minimum 1 place pour 67m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.2.2. Secteur UP6:**

au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.3. - Pour les constructions à destination de bureau :**

**12.2.3.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11:**

au minimum 1 place pour 38 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.3.2 Secteur UP6:**

au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.4. - Pour les constructions à destination de commerce :**

**12.2.4.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :**

**12.2.4.1.1** - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

**12.2.4.1.1.1.** - Pour les commerces de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 38m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 190 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.4.1.1.2.** - Pour les commerces de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 29 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.4.2. Secteur UP6 :**

**12.2.4.2.1** - Pour les constructions à destination de commerce de plus de 190 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

**12.2.4.2.1.1** - Pour les commerces de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 190 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.4.2.1.2** - Pour les commerces de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.5. - Pour les constructions à destination d'artisanat :**

**12.2.5.1 Secteurs UP1, UP2, UP3, UP4, UP5, UP7, UP8, UP9, UP10, UP11 :**

**12.2.5.1.1** - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

**12.2.5.1.1.1.** - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 39m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 194 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.5.1.1.2.** - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

au minimum 1 place pour 29m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créée plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.5.2. Secteur UP6 :**

**12.2.5.2.1** - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 194 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière :

**12.2.5.2.1.1.** - Pour les constructions à destination d'artisanat de moins de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 102 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-dessus de 194 m<sup>2</sup> étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.5.2.1.2.** - Pour les constructions à destination d'artisanat de plus de 625 m<sup>2</sup> de surface de plancher existante et projetée sur l'unité foncière : au minimum 1 place pour 77 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.6. - Pour les constructions à destination industrie :**

au minimum 1 place pour 97 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.7. - Pour les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière :**

au minimum 1 place pour 146 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.8. - Pour les constructions à destination d'entrepôt :**

au minimum 1 place pour 97 m<sup>2</sup> de surface de plancher, étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.9 - Pour les constructions à destination de service public ou d'intérêt collectif :**

**12.2.9.1. - Au sein des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information :** au minimum 1 place pour 143 m<sup>2</sup> de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être créé plus d'une place pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.2.9.2. - Hors des deux périmètres de projet de renouvellement urbain de « Trois Cocus » et « Reynerie » faisant l'objet d'une procédure de DUP valant MEC, inscrits au plan 5C-Graphiques d'information :**

à déterminer en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un périmètre hors zone d'influence des transports en commun défini au plan 4.B.3. du PLU.

Le nombre de places est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.

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

**Rappel : Les « dispositions générales » et les « dispositions communes » ainsi que le chapitre II et les annexes du règlement s'appliquent.**

ARTICLE 14 (UP) - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- **SANS OBJET**

### 2.2.1.3. Les évolutions apportées aux annexes du règlement écrit (3B)

Les annexes au règlement écrit, également opposables aux autorisations d'urbanisme, apportent des précisions sur certains points : la définition des termes utilisés (lexique et table des sigles et abréviations), la palette végétale, les retraits spécifiques sur certaines voies, les conditions d'accès sur certaines infrastructures routières, les clôtures, les implantations des piscines, la prise en compte du risque inondation Touch Aval.

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

### 2.2.1.4. Les évolutions apportées aux documents graphiques du règlement (4B)

Les documents graphiques du règlement (DGR), appelés aussi plans de zonage, délimitent les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Ils comportent également un certain nombre d'outils offerts par le Code de l'urbanisme en faveur de la qualité du cadre de vie et de la préservation des espaces naturels (espaces verts protégés, espaces boisés classés, secteurs de biodiversité, éléments bâtis protégés...), en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle (secteurs à pourcentage de logements sociaux, linéaires artisanaux et commerciaux protégés...) ou encore assurant la réalisation d'équipements publics (emplacements réservés, servitudes pour équipements publics...).

Les documents graphiques du règlement (DGR) attaché au PLU sont consultables dans deux documents :

- 4B1 - Plan de zonage au 1/15 000e
- 4B2 - Cahier au 1/15 000e

### 2.2.1.2. Les évolutions apportées au DGR au 1/2500e (4B)

Dans le présent chapitre, les évolutions apportées au DGR au 1/25000° sont présentées par secteur du nord vers le sud.

#### Secteur Violettes Rigal :

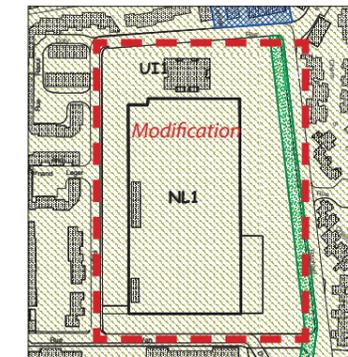
#### **Création d'une zone pour l'implantation du Centre d'accueil et de loisirs Rigal (zone UIC1) :**

Le renouvellement du stade Rigal passera par l'aménagement d'un city stade, d'une tribune de 1500 places, d'un gymnase ainsi que des infrastructures d'accueil de scolaires. Cette programmation ambitieuse, ainsi que la volonté de réduire la consommation de pleine terre aux abords du stade entraînera la création d'un équipement mutualisé.

L'équipement sera implanté sur la partie sud de parcelle. Cette localisation implique le déplacement du terrain de football vers le nord et la reconstruction de la tribune. Des espaces de pratiques sportives seront inclus dans ce zonage. L'espace disponible donnera la possibilité d'un phasage du projet bâti et l'aménagement de stationnements nécessaires au fonctionnement de l'équipement.

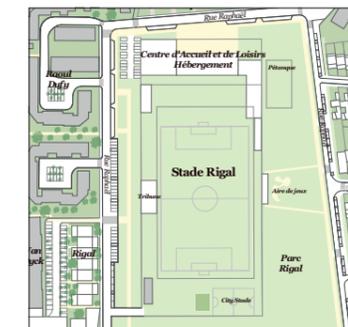
Enfin, le changement de zonage aura un impact sur l'OAP (cf. 2.2.3. Les évolutions apportées à l'OAP p 56). Une zone à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sera donc ajoutée.

Extrait du DGR - PLU MoD2  
approuvé le 12/10/2023

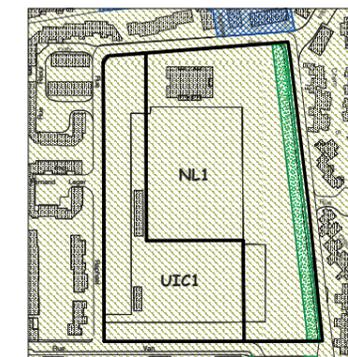


Extrait du Plan Guide projet 2030

Suite aux derniers arbitrages sur la localisation de l'équipement mutualisé, sa localisation a été déplacée au Sud du stade Rigal.



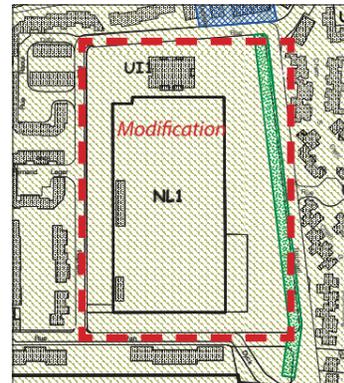
Extrait du DGR MEC modifié



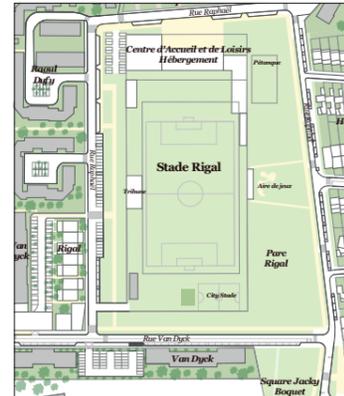
**Modification et déplacement de la zone naturelle loisirs du stade Rigal (zone NL1) :**

La zone NL est modifiée afin de permettre l'implantation de l'équipement mutualisé au Sud de la parcelle. La forme du périmètre de la zone NL comprend le futur parc Rigal et permettra l'implantation d'une aire de jeux, de terrains de pétanque et d'un club house.

La modification et le déplacement de la zone NL aura un impact sur l'OAP (cf. 2.2.3. Les évolutions apportées à l'OAP).

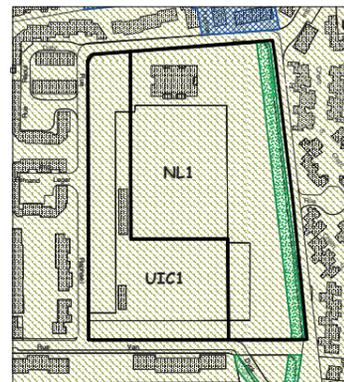


Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du Plan Guide projet 2030

Suite aux derniers arbitrages sur la localisation de l'équipement mutualisé, sa localisation a été déplacée au Sud du stade Rigal.



Extrait du DGR MEC modifié

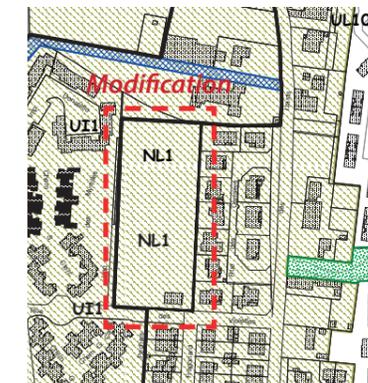
**Changement d'affectation de la zone naturelle loisirs du stade des Violettes (zone NL1) :**

En renforçant l'offre sportive du quartier autour du stade Rigal, le stade des Violettes, actuellement sous-utilisé n'aura plus vocation à accueillir du public. Il est projeté d'y développer une offre de logements individuels. Or, sont interdits dans la zone NL1 « les nouvelles occupations et utilisations du sol à destination d'habitat et d'hébergement » ou bien les « extensions et changements de destination à destination d'habitation et d'hébergement ».

Le zonage de l'actuelle zone Naturelle Loisirs (NL1) doit évoluer vers un zonage plus favorable à ce nouveau programme. Afin de ne pas trancher avec les maisons bordant la rue des Cerisiers à l'est de l'unité foncière, il est préférable de ne pas dépasser les 9 mètres de hauteur maximum.

Nous préconisons une étiquette UL10.

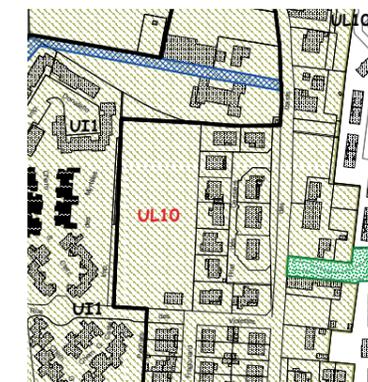
Le changement d'affectation de la zone NL du stade des Violettes aura un impact sur l'OAP (cf. 2.2.3. Les évolutions apportées à l'OAP).



Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



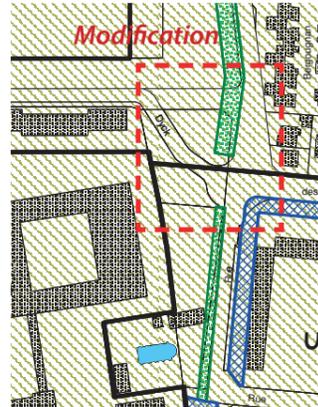
Extrait du Plan Guide projet 2030



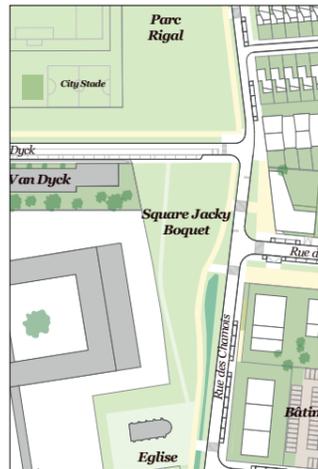
Extrait du DGR MEC modifié

**Modification de deux espaces verts protégés – Carrefour Van Dyck - Chamois (Voir SIG) :**

Cf : Incidences du projet sur la Pièce 4E : Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) (2.1.3.3)



Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du Plan Guide projet 2030

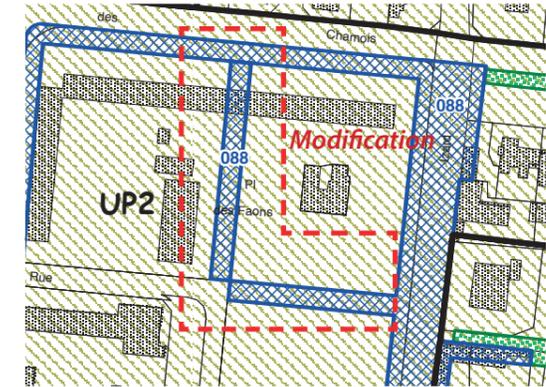


Extrait du DGR MEC modifié

**Secteur Cœur de quartier – Place des Faons**

**Modification de la servitude pour équipement public (088)**

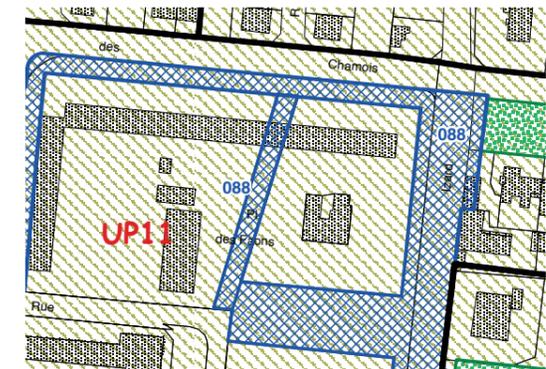
Cf : Incidences du projet sur la Pièce 4C : Liste des Emplacements réservés et des Servitudes pour Équipements Publics (SEP) (2.1.3.1)



Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du Plan Guide projet 2030



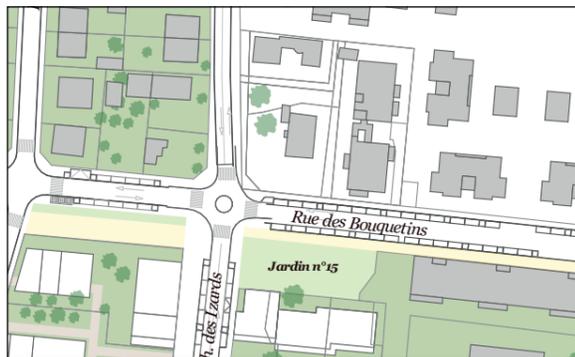
Extrait du DGR MEC modifié

**Extension d'un espace vert protégé – Jardin n°15 (Voir SIG) :**

Cf : Incidences du projet sur la Pièce 4E : Liste des Espaces Verts Protégés (EVP) (2.1.3.3)



Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du Plan Guide projet 2030



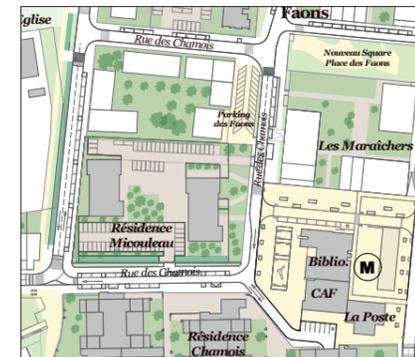
Extrait du DGR MEC modifié

**Création d'une zone UP11 :**

Cf : Les évolutions apportées aux pièces réglementaires ; Les évolutions apportées au règlement écrit (4A) (2.2.2.1)



Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



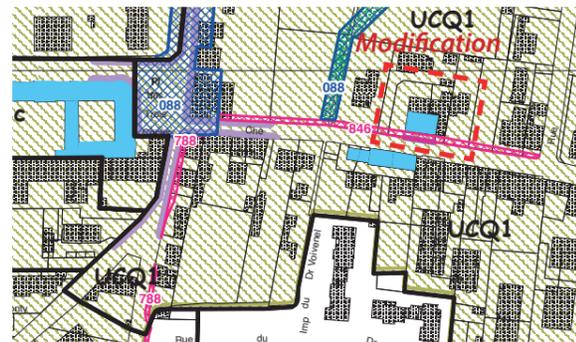
Extrait du Plan Guide projet 2030



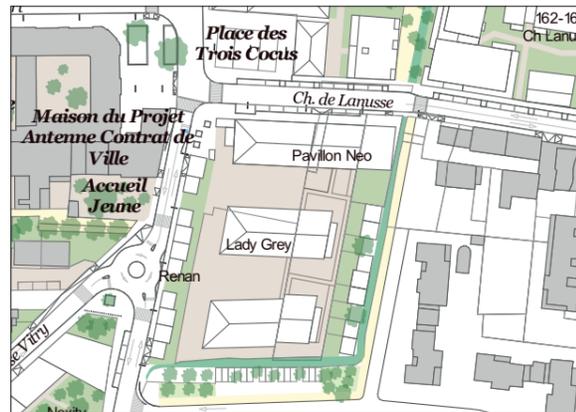
Extrait du DGR MEC modifié

**Déclassement d'un élément bâti protégé : élément architectural (IA31104066) :**

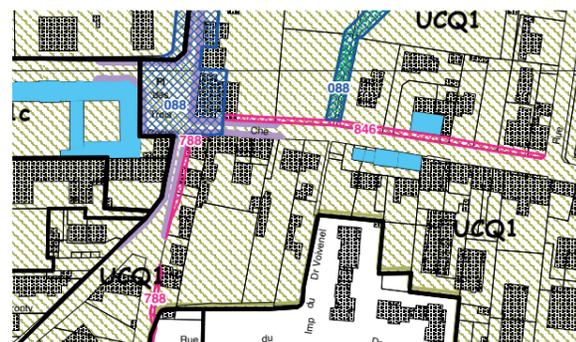
Cf : Incidences du projet sur la Pièce 4D : Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP) (2.1.3.2)



Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du Plan Guide projet 2030

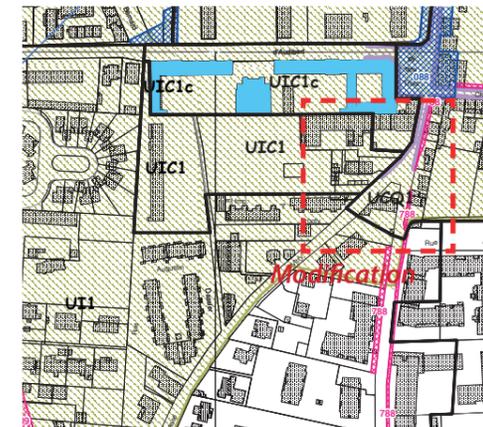


Extrait du DGR MEC modifié

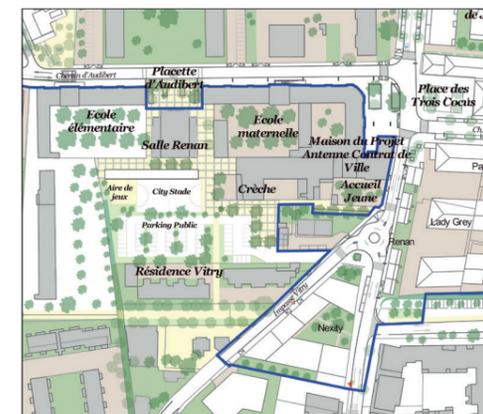
**Secteur Pointe Renan :**

**Evolution du périmètre de la zone UIC1 :**

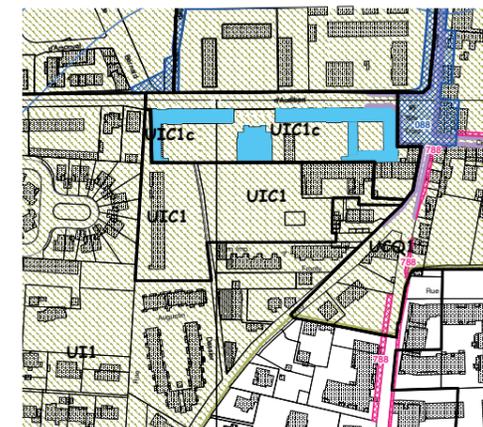
La zone UIC1 est une zone urbaine d'intérêt collectif. Située à proximité du groupe scolaire Ernest Renan, cette parcelle a été identifiée dans l'OAP comme un secteur à urbaniser faisant l'objet d'un degré moyen d'intensification. Or, la zone UIC1 n'autorise pas la construction de logements, excepté si ceux-ci ont pour vocation « à être affectés au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements autorisés ». Situé dans la continuité de l'Impasse de Vitry, ce foncier s'inscrit dans la dynamique résidentielle qui anime la rue. L'ensemble des parcelles concernées, à savoir les parcelles 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265 (feuille cadastrale AM) actuellement occupées par du logement et des places de stationnement font partie d'une zone à dominante résidentielle ce qui invite à un reclassement, dans la continuité de la zone UI1 adjacente.



Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du Plan Guide projet 2030

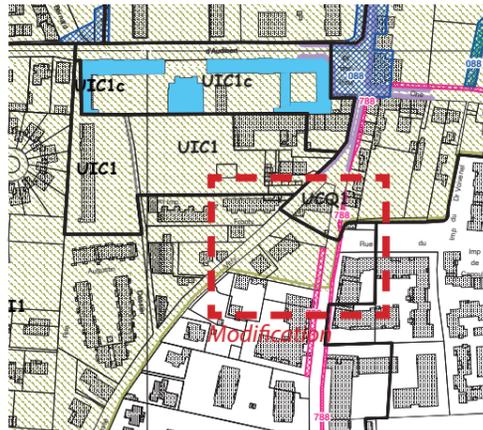


Extrait du DGR MEC modifié

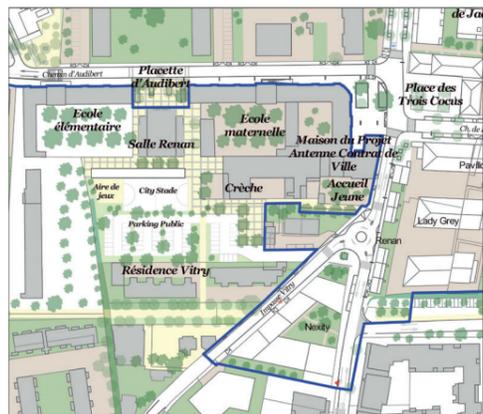
**Modification du zonage (Mod1) par l'extension de la zone UCQ1 :**

L'extension du périmètre de la zone UCQ1 permet d'uniformiser la réglementation applicable sur une même assiette foncière. La parcelle est actuellement intégrée dans deux zones urbaine à vocation mixte, mais n'ayant respectivement pas les mêmes dispositions d'implantation (UIC1 et UI1).

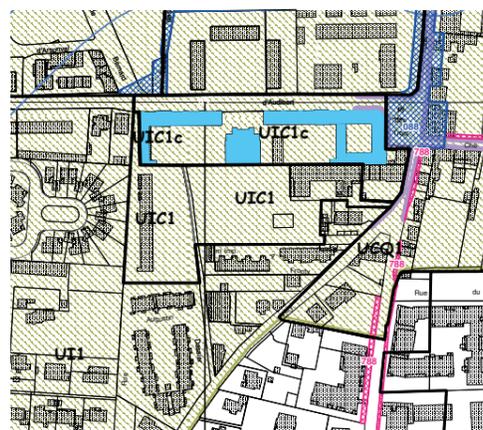
La zone UICQ1, qui est étendue vers le sud, sur les parcelles 266, 288, 289, 290 et 291 (Feuille cadastrale AM).



Extrait du DGR - PLU MoD2 approuvé le 12/10/2023



Extrait du Plan Guide projet 2030



Extrait du DGR MEC modifié

**2.2.2 Les évolutions apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont :

1. Le stade des violettes, espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente, devient un secteur à dominante d'habitat. cf : *changement d'affectation de la zone naturelle loisirs du stade des Violettes (zone NL1)*.
2. Création d'une zone à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, au sud du stade Rigal. cf : *création d'une zone pour l'implantation du Centre d'accueil et de loisirs Rigal (zone UIC1)* :
3. Modification de la vocation du foncier centre de loisirs Chamois, en secteur à dominante d'habitat. Le centre de loisirs mutualisé implanté au sud du Stade Rigal accueillera les activités du centre des Chamois. Il est prévu de développer une offre de logement sur cette parcelle.
4. Suppression des sentes de la résidence des Chamois. La résidentialisation de la résidence des Chamois n'a pas permis l'aménagement de voies piétonnes publiques entre les bâtiments.
5. Suppression de la liaison mode doux reliant le chemin de Lanusse à la rue Ernest Renan. La requalification du chemin de Lanusse et de la place des Trois-Cocus améliorera les cheminements piétons-cycles entre le chemin de Lanusse et Ernest Renan. Les bénéfices tirés par la réalisation de cette liaison douce sont insuffisants pour justifier le maintien de ce principe à l'OAP.

Les modifications ne concernent que le document graphique, le texte n'est pas modifié.

--- Périimètre de l'OAP

**MIXITÉ FONCTIONNELLE ET INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE**

**PRINCIPES DES VOCATIONS ET DE GRADATION DES HAUTEURS**  
Degré d'intensification du bâti : faible / moyen / fort

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante économique
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Secteur à dominante agricole ou naturelle
- Secteur à dominante d'équipements d'intérêt collectif et de services publics

**PRINCIPES DE TRAITEMENT DES ESPACES PARTAGÉS**

- Espace paysager à dominante piétonne
- Espace à dominante de loisirs, sports et/ou détente
- Espace végétal paysager à créer
- Ouvrage hydraulique à créer (noues, bassins d'orage)
- Composition de façades urbaines

**PRINCIPES PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS A VALORISER OU A CREER**

- Élément (ou ensemble) bâti d'intérêt patrimonial
- Arbre remarquable ou alignement arboré remarquable
- Perspective visuelle et paysagère

**QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE ET PRÉVENTION DES RISQUES ET NUISANCES**

**TRAME VERTE ET BLEUE**

- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique majeur à protéger ou à restaurer
- Espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer

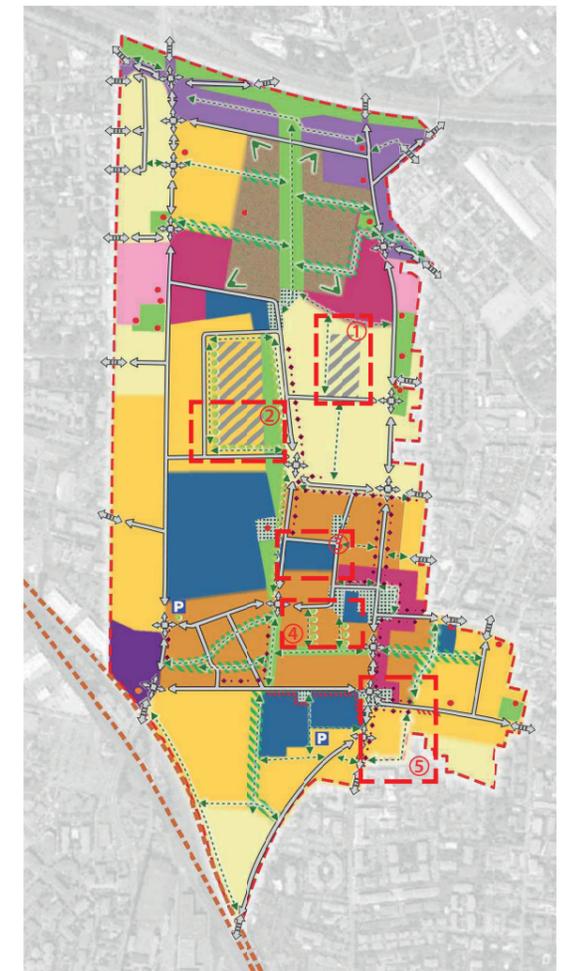
**DÉPLACEMENTS**

**DESSERTE EN TRANSPORTS EN COMMUN**

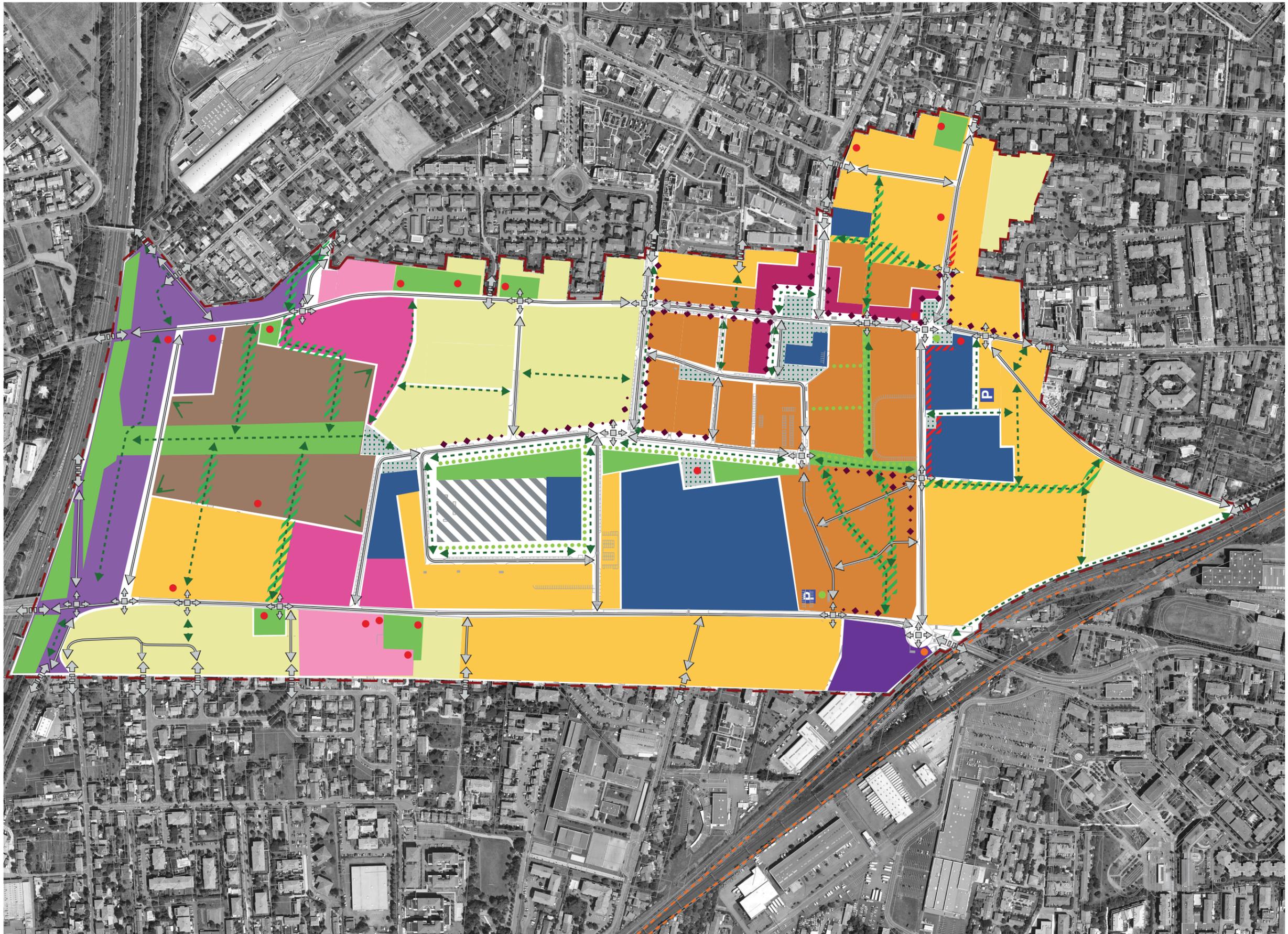
- Ligne et station de transports en commun

**PRINCIPES DE DESSERTE ET STATIONNEMENT**

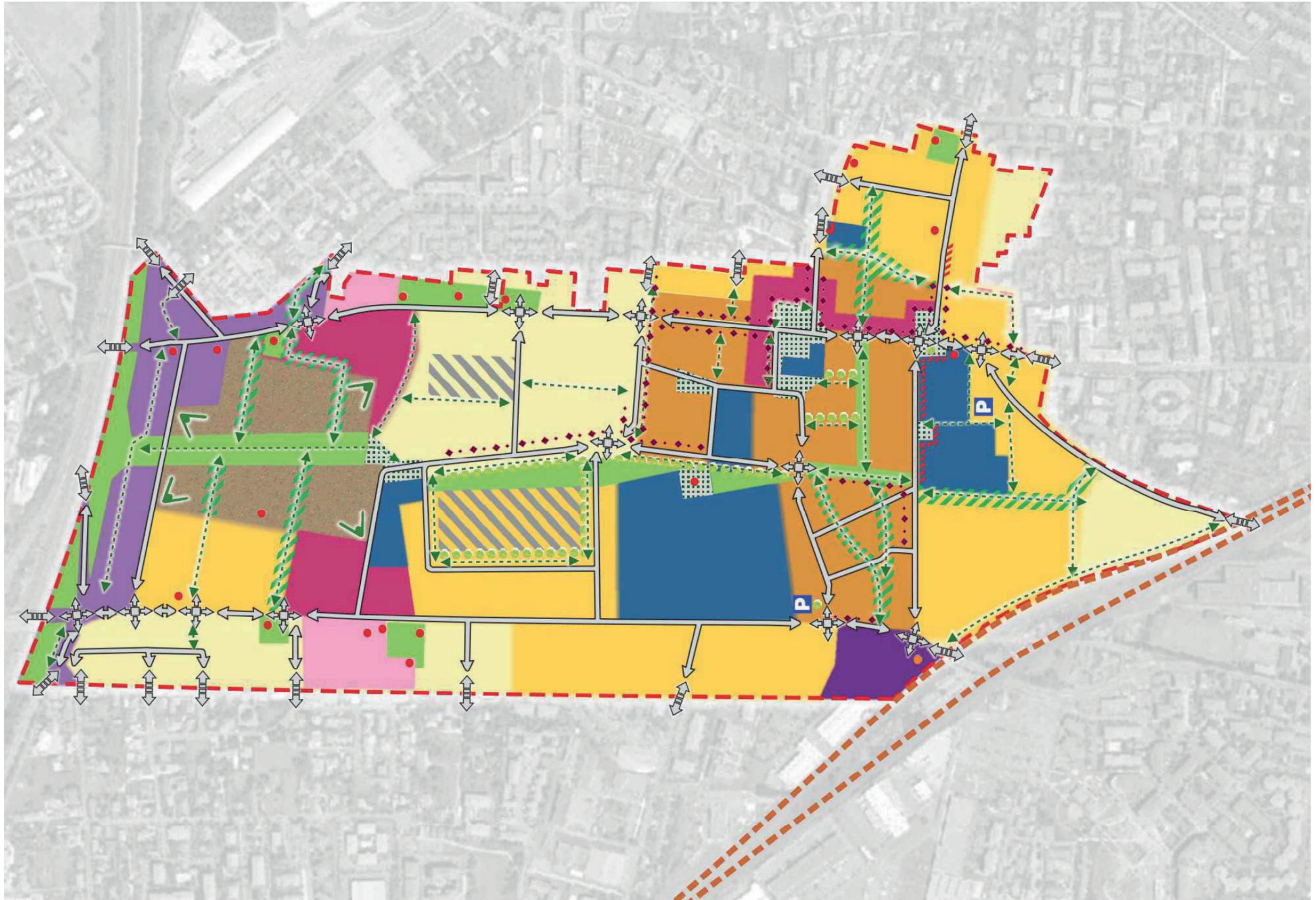
- Liaison et/ou desserte viaire
- Liaison mode doux
- Parking
- Accès
- Carrefour



OAP - 2017



OAP mise à jour



## Lexique

<b>ANAH :</b>	Agence Nationale de l'Habitat
<b>ANRU :</b>	Agence National de la Rénovation Urbaine
<b>CNPN :</b>	Conseil National de la Protection de la Nature
<b>DDRM :</b>	Dossier Départemental des Risques Majeurs
<b>DGR :</b>	Document graphique du Règlement
<b>DOO :</b>	Document d'Orientat ion et d'Objectifs
<b>DUP :</b>	Déclaration d'Utilité Publique
<b>EBP :</b>	Éléments Bâti s Protégés
<b>ERC :</b>	Éviter, Réduire et Compenser
<b>ESS :</b>	Économie Sociale et Solidaire
<b>EVP :</b>	Espaces Verts Protégés
<b>GPSO-AFNT :</b>	Grand Projet du Sud-Ouest - Aménagement Ferroviaire au Nord de Toulouse
<b>ICPE :</b>	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
<b>IOTA :</b>	Nomenclature des Installations, Ouvrages, Travaux et Activités
<b>MEC :</b>	Mise En Compatibilité
<b>MECDU :</b>	Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme
<b>MEC-DUP :</b>	Mise En Compatibilité de la Déclaration d'Utilité Publique
<b>NPNRU :</b>	Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
<b>OAP :</b>	Orientat ion d'Aménagement et de Programmation
<b>PA :</b>	Permis d'Aménager
<b>PADD :</b>	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<b>PC :</b>	Permis de Construire
<b>PDU :</b>	Plan de Déplacement Urbain
<b>PLH :</b>	Programme Local de l'Habitat
<b>PLU :</b>	Plan Local d'Urbanisme
<b>PLUI :</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
<b>PLUi-H :</b>	Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et d'Habitat
<b>PMH :</b>	Pacte Métropolitain pour l'Habitat
<b>POA :</b>	Programme d'Orientat ions et d'Actions
<b>POS :</b>	Plan d'Occupation des Sols
<b>PPRT :</b>	Plan de Prévention des Risques Technologiques
<b>PRIR :</b>	Projet de Renouvellement d'Intérêt Régional
<b>PRU :</b>	Plan de Renouvellement Urbain
<b>QPV :</b>	Quartier Politique de la Ville
<b>SCoT :</b>	Schéma de Cohérence Territoriale
<b>SEP : s</b>	Servitude pour Équipements Public
<b>SMEAT :</b>	Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine
<b>SRCE :</b>	Schéma Régional de Cohérence Écologique
<b>TAE :</b>	Toulouse Aerospace Express
<b>TC :</b>	Transport Collectif
<b>TVB :</b>	Trame Verte et Bleue
<b>ZAC :</b>	Zone d'Aménagement Concertée
<b>ZSP :</b>	Zone de Sécurité Prioritaire



