Commune 3504

TOULOUSE 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne

Toulouse Métropole /Enquête publique

1-Plan Local d'Urbanisme intercommunal

2-Révision du Schéma d'Assainissement

Procès-Verbal de Synthèse
Mémoire en réponse

---

16 observations

@147-1 Françoise - Toulouse 3

R178 – 2 Anonyme - Toulouse 3

R178 – 3 Anonyme - Toulouse 4

R178-4 Anonyme - Toulouse 5

@296-1 FABRIÈS Henri - Toulouse 5

@677-1 Anne-Marie - Toulouse 6

@872-1 Geneviève - Toulouse 7

@1514-1 FIDAHOUSSEN Jenoudin - Toulouse 8

R2035-2 Anonyme - Toulouse 8

[Tapez ici]

R2035-3 Anonyme - Toulouse 9
R2035-4 Anonyme - Toulouse 9
@2345-1 MEBAOUDJ Richard - Toulouse 10
@2804-1 GOT Florent - Toulouse 11
@2805-1 SORET Cédric - Toulouse 11
@2820-1 GOT Florent - Toulouse 12
@3139-1 DARGEGEN Gilbert - Toulouse 13

@147-1 Françoise - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Autres
Orientation :

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse. Ne comprend pas pourquoi la densité de construction des 2 rues Jolimont et Dessales, qui sont proches d'une station de métro, est ramenée de 10 % par rapport au document d'urbanisme actuellement opposable alors que l'accueil au plus près des transports en commun est une orientation du PADD.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

La cohérence urbanisme-mobilité est un des piliers du projet d'aménagement et de la territorialisation de l'accueil. Le PADD fixe comme objectif de prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs les mieux desservis en transports en commun.

Le PLUi-H s'appuie ainsi sur les transports en commun les plus performants, programmés et financés à échéance 2030 pour instaurer des périmètres d'influence dont la circonférence dépend du niveau de desserte.

Dans ces périmètres, les droits à construire ont été définis afin d'encourager le renouvellement urbain de manière à répondre au besoin d'accueil, tenant compte non seulement du niveau de desserte mais aussi de la présence de centralités mais également du contexte urbain en terme de formes urbaines existantes, de patrimoine bâti et végétal ou encore de nuisances et de risques.

Ainsi, au regard des intentions du Projet Urbain Toulousain sur ce secteur « à préserver » et de la proximité de secteurs de projet plus prioritaires pour accueillir à l'échelle de la commune (Guillaumet, Latécoère, P+R Jolimont), Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H et donc de maintenir les droits à construire tels que prévus sur ce secteur.

Avis CE - Argumentation :

La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole.

R178 – 2 Anonyme - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Sectorielles
Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse 4. Regrette que la phase 2 de l'aménagement de l'ancienne usine Latécoère ne fasse pas l'objet d'une OAP.

Question CE au MO :

[Tapez ici]

Mémoire en réponse :

La cohérence urbanisme-mobilité est un des piliers du projet d'aménagement et de la territorialisation de l'accueil. Le PADD fixe comme objectif de prioriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs les mieux desservis en transports en commun. Le PLUi-H s'appuie ainsi sur les transports en commun les plus performants, programmés et financés à échéance 2030 pour instaurer des périmètres d'influence dont la circonférence dépend du niveau de desserte. Dans ces périmètres, les droits à construire ont été définis afin d'encourager le renouvellement urbain de manière à répondre au besoin d'accueil, tenant compte non seulement du niveau de desserte mais aussi de la présence de centralités mais également du contexte urbain en terme de formes urbaines existantes, de patrimoine bâti et végétal ou encore de nuisances et de risques.

Concernant le renouvellement urbain des emprises industrielles appartenant à Latécoère à Jolimont, les études urbaines n'ont pas permis d'aboutir à un projet d'aménagement global et partagé dans la temporalité du PLUi-H. S'agissant d'un secteur prioritaire pour accueillir à l'échelle de la commune, il a été décidé d'autoriser la poursuite du projet urbain amorcé grâce à une première phase de libération des terrains et d'inscrire un emplacement réservé pour ne pas obérer la possibilité d'un maillage de l'opération avec la rue de Lavaur. S'inscrivant dans une échéance de libération plus lointaine, une partie des fonciers a été maintenue à vocation économique à droit constant. Ainsi, le PLUi-H ne mobilise pas toutes les capacités de densification identifiées dès à présent afin de pouvoir absorber dans le temps l'arrivée de nouveaux logements, notamment par rapport aux réseaux et aux équipements publics (école, etc.). Le PLUi-H est un document évolutif qui vise à accompagner dans le temps le développement urbain.

La collectivité a engagé un travail avec Toulouse Métropole Habitat, propriétaire du foncier mutable, dans l'objectif de développer un projet urbain cohérent avec son environnement. La mise en place des 2 zones, UM4 et UM6, avec une hauteur maximale de façades plus faible à l'arrière du foncier, permet de garantir un épannelage adapté avec les constructions avoisinantes et une transition urbaine plus douce entre la rue de Périole et la rue Garrès entre autres.

Aussi Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H arrêté sur ce secteur.

Avis CE - Argumentation : la commission note que *"le renouvellement urbain des emprises industrielles appartenant à Latécoère à Jolimont, les études urbaines n'ont pas permis d'aboutir à un projet d'aménagement global et partagé dans la temporalité du PLUi-H". Le* PLUi-H étant en effet un document évolutif, des modifications qualitatives pourront éventuellement être apportées lors d'une procédure d'évolution du PLUi-H. La commission d'enquête retient donc l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole sans donner suite à la requête.

R178 – 3 Anonyme - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Modification de zonage
Orientation : Défavorable

[Tapez ici]

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse 4. Regrette que les habitats pavillonnaires des rues St René, rue de Giroussens et impasse de la rue Garrès pour partie, ne soient pas protégés des zones permettant des hauteurs de 22 m et 27 m par une zone tampon de hauteur intermédiaire.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Toulouse Métropole renvoie la commission d'enquête à la réponse apportée à l'observation R178-2 ci-dessus.

Avis CE - Argumentation :

La commission retient la mise en place des 2 zones, UM4 et UM6, avec une hauteur maximale de façades plus faible à l'arrière du foncier, permet de garantir un épannelage adapté avec les constructions avoisinantes. Considérant cette précision apportée par Toulouse Métropole, elle ne donne pas suite à la requête.

R178-4 Anonyme - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : ER
Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse 4. Demande des précisions sur l'objectif de l'ER 555 138.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Toulouse Métropole renvoie la commission d'enquête à la réponse apportée à l'observation R178-2 ci-dessus.

Avis CE - Argumentation :

La commission d'enquête estime que la réponse de Toulouse Métropole est insuffisante sur ce point et souhaite que les précisions demandées sur l'ER 555-138 soient apportées. **Ce point fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final de la commission.**

@296-1 FABRIÈS Henri - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Dispositions spécifiques
Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : FABRIES Henri. Toulouse 4. Parcelles 823 AB 155, 156 et 157 classées en UM1-4 17-RE-RE-RE. Les dispositions réglementaires ne permettent pas aux copropriétaires des 26, 25 et 25 bis Bd Matabiau de déconstruire et reconstruire en valorisant le potentiel immobilier des 1300m2 [Tapez ici]

de ces parcelles et de répondre au besoin de logements de la métropole. Demande entre autres la suppression de l'espace vert et la possibilité de construire en alignement du Bd tel qu'existant actuellement.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Cette requête concerne le Quartier 3 de Toulouse.

Les parcelles localisées 25, 25bis et 26 boulevard Matabiau sont situées dans le quartier des Chalets qui a fait l'objet d'études urbaines détaillées dans de précédentes procédures de Plan Local d'Urbanisme/Plan d'Occupation des Sols (PLU/POS) et dont la traduction s'est effectuée à l'aide de règles graphiques précises conjuguant différents types d'espaces (espace libre, espace de pleine terre…) : le « règlement graphique de détail ».

Dans le cas du quartier des Chalets, cet outil a été utilisé pour des raisons patrimoniales afin de préserver les caractéristiques des lieux telles que la forme urbaine, l'agencement entre bâti/espace planté, les cœurs d'îlot dégagés...

D'autre part, la réflexion et le travail réglementaire menés dans le PLUi-H sur les différents quartiers de la Ville de Toulouse s'imprègnent des intentions des Cahiers toulousains qui illustrent le Projet Urbain Toulousain.

Dans les Cahiers toulousains relatifs au Secteur Centre de Toulouse, le quartier des Chalets est repéré en tant que quartier historique à l'identité marquée et figure en « Zone mixte à préserver ». Ces secteurs dits « A PRESERVER » présentent une cohérence d'ensemble architecturale et paysagère qu'il convient de respecter et de conforter. C'est pourquoi les évolutions (réhabilitation, surélévation...) et nouvelles constructions y sont permises ponctuellement mais sous réserve de s'intégrer à l'existant, de le préserver et le mettre en valeur.

Ces priorités et recommandations des Cahiers toulousains rejoignent entièrement les orientations du socle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H et la logique de l'outil « règlement graphique de détail ». C'est pourquoi ces règles graphiques ont été reconduites et reprises à droit constant dans le PLUi-H.

Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H.

Avis CE - Argumentation :

La commission a quelques difficultés à trouver de la cohérence architecturale d'ensemble dans les formes urbaines du secteur concerné par la requête. Cependant, le projet d'ensemble porté dans le PLUi-H semble avoir pour objectif d'harmoniser bâti et espaces libres, aménagés ou de pleine terre En conséquence, la commission prend acte de la réponse de Toulouse Métropole et ne donne pas suite à la requête.

@677-1 Anne-Marie - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Générique
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : qualité de vie
Orientation : Défavorable

[Tapez ici]

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse 4. La requérante s'oppose à la construction de la tour Occitanie.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Le projet de Tour Occitanie a fait l'objet d'une autorisation environnementale à l'occasion de la délivrance du permis de construire dans le périmètre du projet de réaménagement urbain Grand Matabiau Quai d'Oc, qui a été contesté devant les juridictions administratives.

Le Tribunal administratif de Toulouse dans un premier temps puis la Cour Administrative d'appel de Toulouse ensuite ont rejeté la requête introduite.

Depuis le 05 novembre 2024, date à laquelle le Conseil d'État n'a pas admis le pourvoi des requérants, le permis de construire est définitif.

Conformément aux différentes procédures déjà réalisées, notamment la DUP/MEC approuvée par arrêté préfectoral en date du 16/12/2019, le PLUi-H arrêté comporte les dispositions réglementaires permettant la mise en œuvre du projet.

Aussi Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H à ce sujet.

Avis CE - Argumentation :

La commission d'enquête estime que la réponse de Toulouse Métropole est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

@872-1 Geneviève - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : ER
Orientation :

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse. Quartier 4. Contre la construction d'un gratte-ciel au ras des rails de la gare Matabiau où circulent régulièrement chaque semaine une vingtaine de convois de matières dangereuses chimiques et pétrolières.. Pour le maintien de l'emplacement réservé du projet de contournement des convois de matières dangereuses hors de la ville de Toulouse.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Le projet de Tour Occitanie a fait l'objet d'une autorisation environnementale à l'occasion de la délivrance du permis de construire dans le périmètre du projet de réaménagement urbain Grand Matabiau Quai d'Oc, qui a été contesté devant les juridictions administratives. Le Tribunal administratif de Toulouse dans un premier temps puis la Cour Administrative d'appel de Toulouse ensuite ont rejeté la requête introduite. Depuis le 05 novembre 2024, date à laquelle le Conseil d'État n'a pas admis le pourvoi des requérants, le permis de construire est définitif.

[Tapez ici]

Aussi Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H.

Concernant l'emplacement réservé pour le contournement ferroviaire de Toulouse par la Vallée de l'Hers, Toulouse Métropole renvoie à la réponse produite aux sujets génériques dans le tome 1 du procès-verbal (PV) de synthèse de la Commission d'Enquête.

Avis CE - Argumentation :
La commission d'enquête estime que la réponse de TM est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

@1514-1 FIDAHOUSSEN Jenoudin - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Autres
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Autres
Orientation :

Résumé de l'observation : M. FIDAHOUSSEN Jenoudin. Toulouse. Se prononce contre la construction de la tour Occitanie qui va défigurer la ville jusqu'au sous-sol. En tant que hydraulicien mesure les perturbations que va engendrer ce projet dans les nappes souterraines.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Le projet de Tour Occitanie a fait l'objet d'une autorisation environnementale à l'occasion de la délivrance du permis de construire dans le périmètre du projet de réaménagement urbain Grand Matabiau Quai d'Oc, qui a été contesté devant les juridictions administratives.

Le Tribunal administratif de Toulouse dans un premier temps puis la Cour Administrative d'appel de Toulouse ensuite ont rejeté la requête introduite.

Depuis le 05 novembre 2024, date à laquelle le Conseil d'Etat n'a pas admis le pourvoi des requérants, le permis de construire est définitif.

Conformément aux différentes procédures déjà réalisées, notamment la DUP/MEC approuvée par arrêté préfectoral en date du 16/12/2019, le PLUi-H arrêté comporte les dispositions réglementaires permettant la mise en œuvre du projet.

Aussi Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H à ce sujet.

Avis CE - Argumentation :
La commission d'enquête estime que la réponse de TM est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

R2035-2 Anonyme - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Générique

[Tapez ici]

Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Autres
Orientation :

Résumé de l'observation : Cet anonyme s'inquiète sur l'impact de la Tour Occitane sur la nappe phréatique.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Le projet de Tour Occitanie a fait l'objet d'une autorisation environnementale à l'occasion de la délivrance du permis de construire dans le périmètre du projet de réaménagement urbain Grand Matabiau Quai d'Oc, qui a été contesté devant les juridictions administratives.

Le Tribunal administratif de Toulouse dans un premier temps puis la Cour Administrative d'appel de Toulouse ensuite ont rejeté la requête introduite.

Depuis le 05 novembre 2024, date à laquelle le Conseil d'Etat n'a pas admis le pourvoi des requérants, le permis de construire est définitif.

Aussi ***Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H à ce sujet****.*

Avis CE - Argumentation :

La commission d'enquête estime que la réponse de TM est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

R2035-3 Anonyme - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Générique
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : ER
Orientation :

Résumé de l'observation : Cet anonyme soutient le principe du maintien au PLUi H de l'ER 322 du PLU par la vallée de l'Hers.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Concernant l'emplacement réservé pour le contournement ferroviaire de Toulouse par la Vallée de l'Hers, Toulouse Métropole renvoie à la réponse produite aux sujets génériques dans le tome 1 du procès verbal (PV) de synthèse de la Commission d'Enquête.

Avis CE - Argumentation :

Cf réponse de Toulouse métropole Volume 1 du PVS

R2035-4 Anonyme - Toulouse

[Tapez ici]

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Générique
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : ER
Orientation :

Résumé de l'observation : Cet anonyme demande dans le cadre de l'aménagement du Parc villa Méricaut d'un local sénior neuf. Il demande par ailleurs le réaménagement de la place Haut de la rue du cimetière en jardin d'accueil et des places de parking réduites.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Concernant les projets d'aménagement, qu'il s'agisse du Parc de la Villa Méricant actuellement en cours d'étude ou de la transformation d'une place en jardin public à proximité du cimetière, leur éventuelle retranscription réglementaire pourra se faire dans le cadre des prochaines procédures d'évolution du PLUi-H si elle s'avère nécessaire.

Aussi Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H à ce sujet.

Avis CE - Argumentation :
La commission d'enquête estime que la réponse de TM est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

@2345-1 MEBAOUDJ Richard - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : ER
Orientation :

Résumé de l'observation : M. MEBAOUDJ Richard. Toulouse. Habitant du quartier Matabiau-Bayard s'inquiète du danger des trains transportant des matières dangereuses qui ne pourront plus contourner le centre-ville et déplore à cet effet la disparition de l'ER de 16 km prévu depuis 40 ans, alors que le centre-ville se densifie de manière régulière et intensive (projet grand Matabiau quai d'oc et tour Occitanie).

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Concernant l'emplacement réservé pour le contournement ferroviaire de Toulouse par la Vallée de l'Hers, Toulouse Métropole renvoie à la réponse produite aux sujets génériques dans le tome 1 du procès verbal (PV) de synthèse de la Commission d'Enquête.

Avis CE - Argumentation :

La commission prend acte de la réponse de TM.

[Tapez ici]

@2804-1 GOT Florent - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Dispositions spécifiques
Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : Urbi&Orbi avocats pour Mr Mme Bonhoure. Toulouse 4. Parcelles 805 AE 398 et 399. Considérant les caractéristiques urbaines du quartier, les prescriptions de hauteur maximale paraissent fortement discutables. Face aux parcelles concernées, un immeuble de 50 mètres de longueur et de 11,40 mètres de hauteur vient d'être récemment édifié. Pour ces raisons et selon le schéma proposé dans le dire en pièce jointe, demande le rattachement à la zone UM4 15-L- 50-30 qui est mitoyenne.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe comme objectif de prioriser le développement de l'urbanisation au plus près des centralités qui regroupent des services et des commerces mais également dans les secteurs les mieux desservis en transports en commun.

Dans ces périmètres, les droits à construire ont été définis afin d'encourager le renouvellement urbain de manière à répondre au besoin d'accueil, tenant compte non seulement du niveau de desserte mais aussi de la présence de centralités mais également du contexte urbain en terme de formes urbaines existantes, de patrimoine bâti et végétal ou encore de nuisances et de risques.

Ainsi, au regard des intentions du projet urbain toulousain qui temporise le renouvellement urbain sur ce secteur et de la proximité de secteurs de projet plus prioritaires pour accueillir à l'échelle de la commune (Guillaumet, Latécoère, P+R Jolimont), Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H sur ce secteur et donc de maintenir les droits à construire tels que prévus. En effet, une nécessaire priorisation de l'accueil a été opérée au sein des zones d'influence des transports en commun afin de notamment privilégier les secteurs ayant déjà fait l'objet d'études d'urbaines et de la mise en œuvre d'un urbanisme encadré (OAP, ERL, etc.). Ainsi, le PLUi-H ne mobilisent pas toutes les capacités de densification identifiées dès à présent afin de pouvoir absorber dans le temps l'arrivée de nouveaux logements, notamment par rapport aux réseaux et aux équipements publics (école, etc.). Le PLUi-H est un document évolutif qui vise à accompagner dans le temps le développement urbain.

Avis CE - Argumentation :

La commission entend bien qu'une priorisation du développement urbain a été définie au plus près des centralités et de l'offre en transport en commun. Elle retient aussi que le document d'urbanisme est destiné à évoluer dans le temps de manière à s'adapter aux besoins. Dans ce cadre et compte tenu du tissu urbain environnant, la commission propose que la demande de zonage UM4 15-L-50-30 soit réétudiée avec soin lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H**.**

@2805-1 SORET Cédric - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
[Tapez ici]

La requête est : Générique
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : ZAC grand Matabiau
Orientation :

Résumé de l'observation : SORET Cédric dit son rejet de la tour "Occitanie ». Il a six raisons : - l'absurdité des arbres dans la construction - La sécurité dans le métro et de ses usagers - la sécurité des gens dans la tour - l'ombre portée - la quantité de béton - le but spéculatif.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Le projet de Tour Occitanie a fait l'objet d'une autorisation environnementale à l'occasion de la délivrance du permis de construire dans le périmètre du projet de réaménagement urbain Grand Matabiau Quai d'Oc, qui a été contesté devant les juridictions administratives.

Le Tribunal administratif de Toulouse dans un premier temps puis la Cour Administrative d'appel de Toulouse ensuite ont rejeté la requête introduite.

Depuis le 05 novembre 2024, date à laquelle le Conseil d'Etat n'a pas admis le pourvoi des requérants, le permis de construire est définitif.

Conformément aux différentes procédures déjà réalisées, notamment la DUP/MEC approuvée par arrêté préfectoral en date du 16/12/2019, le PLUi-H arrêté comporte les dispositions réglementaires permettant la mise en œuvre du projet.

Aussi Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H à ce sujet.

Avis CE - Argumentation :
La commission d'enquête estime que la réponse de TM est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

@2820-1 GOT Florent - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Individuelle
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Dispositions spécifiques
Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : Urbi&Orbi avocats pour MTB ALPES. Toulouse 4. Parcelle 805 AE 186. Considérant que le règlement graphique de détail réduit la hauteur maximale de la zone UM3 15-L-50-20 à 12,5 mètres sans justification architecturale par rapport au voisinage, demande la suppression de ce règlement graphique de détail sur la parcelle 805 AE 186.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

[Tapez ici]

La parcelle située au 4 rue Albert Sorel appartient au périmètre de la 3ème ligne de métro, élément structurant du PADD du PLUi-H et déterminant dans la répartition de l'accueil car il offre un potentiel en densification d'espaces urbanisés bénéficiant d'un haut niveau de desserte en transport en commun.

Un plan guide sur l'ensemble du périmètre est en cours d'élaboration pour identifier les conditions de cette densification de manière qualitative et phasée dans le temps. Pour ce faire, 6 séquences urbaines ont été définies dans le périmètre de la 3ème ligne de métro et des études ont été engagées pour chacune d'entre elles. Le projet urbain défini par ces études a vocation à être traduit réglementairement dans le PLUi-H lors de procédures d'évolution ultérieures.

Le devenir de la parcelle 805AE186 doit pouvoir être appréhendé au regard des réflexions portées dans ces études urbaines. En conséquence, Toulouse Métropole propose d'examiner cette demande dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H et dans l'attente de maintenir le zonage sur ces parcelles.

Avis CE - Argumentation :

La commission d'enquête prend acte de la proposition de Toulouse Métropole d'examiner la requête lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.

@3139-1 DARGEGEN Gilbert - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H
La requête est : Générique
Périmètre : 4. Lapujade, Bonnefoy, Périole, Marengo, La Colonne
Thématiques : Lisibilité du dossier
Orientation :

Résumé de l'observation : M. DARGEGEN Gilbert. Toulouse. 15, rue Frédéric Petit. La contribution porte sur la forme du PLUI-H (présentation du zonage, présentation des descriptions par zone) et sur le fonds (constructions sur les limites séparatives, coefficient d'emprise au sol). Demande que les réserves exposées soient prises en compte dans le document qui sera soumis à approbation tant sur la forme que sur le fond.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Conscient de la complexité du dossier, Toulouse Métropole a spécialement mis à disposition du public pour l'enquête publique, un outil informatique sur le site de Toulouse Métropole. Cet outil permettait de rechercher une parcelle par adresse et référence cadastrale et d'accéder directement aux règles applicables, de consulter et de superposer les plans de zonage, de faire apparaître la photo aérienne et de zoomer et dézoomer.

En complément, Toulouse Métropole a mis en ligne, dès l'arrêt du PLUi-H, les plans de zonage A0 de chaque Commune et le mode d'emploi du PLUi-H. Il ne s'agissait pas de pièces constitutives du dossier soumis à enquête publique mais de documents permettant de faciliter l'accès à l'information.

Enfin, des agents de Toulouse Métropole sont restés à disposition du public par téléphone, par mail ou au siège de Toulouse Métropole pendant toute la durée de l'enquête pour donner des renseignements sur le dossier.

Un seul et même document d'urbanisme et d'habitat a été réalisé sur les 37 communes composant Toulouse Métropole, là où précédemment chaque Commune disposait de ses documents et ses règles. Mis bout à bout, les 37 règlements écrits représenteraient plus de 3600 pages. Un réel effort a été réalisé pour simplifier et alléger le règlement écrit avec notamment des règles communes et des règles spécifiques dans le règlement écrit. Compte tenu des configurations urbaines et foncières des territoires, il est apparu indispensable de gérer la hauteur, l'emprise au sol et la pleine terre à l'aide de règles graphiques qui permettent de combiner des implantations, régies par le choix de la zone, et un volume constructible, régi par l'étiquette, sans multiplier l'écriture de règlements spécifiques. Ce système permet donc de prendre en compte la plupart des contextes et d'adapter la réglementation urbaine, sans pour autant alourdir le règlement écrit. Lorsque l'écriture de secteurs a été rendue nécessaire pour certains cas spécifiques, ils ont été présentés dans la pièce 1D du Rapport de présentation.

Concernant les modifications constatées sur la zone UM 6-2, il convient de rappeler que le secteur UI1 (zone urbaine intense) du PLU de Toulouse opposable autour du collège Marengo se caractérise par une implantation des constructions à la limite ou en retrait de l'alignement et la possibilité de s'implanter en limite séparative à condition de s'inscrire dans l'héberge d'une construction voisine existante ou en retrait en respectant un prospect. Le volume constructible maximal est défini par une emprise au sol de 50 %, une hauteur de 14,5m et une pleine terre de 15 à 25 %. Au regard des nouvelles orientations du PADD, il n'est pas apparu pertinent de reprendre ces caractéristiques à l'identique dans le PLUi-H arrêté mais de différencier 2 zones, l'une qui conforte le secteur d'habitat collectif avec un zonage UM4 [15-L50-30] proche des formes urbaines exigées par la zone UI1 du PLU et l'autre qui concerne le secteur d'habitat individuel de part et d'autre de la Rue de Jolimont : UM6-2 [9-L-40-30].

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H fixe, en effet, comme objectif de promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains en veillant notamment à proposer des formes urbaines confortant la physionomie des tissus urbains qualitatifs, mais également de favoriser des formes urbaines avec des densités adaptées au contexte urbain existant et projeté.

Il s'agit donc en UM6-2 de préserver une forme d'habitat existante avec une bande de constructibilité principale qui autorise la continuité du bâti en front de rue et qui préserve les cœurs d'îlots. Au regard des emprises au sol constatées, un coefficient maximum à 40 % laisse des possibilités d'extension aux constructions existantes, sachant que les plus petites parcelles peuvent bénéficier d'une adaptation prévue par les dispositions communes.

Au regard de ces éléments, Toulouse Métropole propose donc de ne pas modifier le zonage du PLUi-H arrêté dans ce secteur.

Avis CE - Argumentation :
La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par TM.