TOULOUSE 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Toulouse Métropole /Enquête publique

1-Plan Local d'Urbanisme intercommunal

2-Révision du Schéma d'Assainissement

Procès-Verbal de Synthèse

Mémoire en réponse

1 pétition 15 observations

TOULOUSE Maintien de l'ER 322 contournement EST SNCF	3
@248-1 Marine - Toulouse.....	4
@249-1 Marine - Toulouse.....	4
@311-1 COSARO Nathalie - Toulouse	5
@321-1 BERNARDI Romain – Toulouse	6
@352-1 CHAP Nicolas – Toulouse	6
@556-3 COUSSEAU Mireille - Toulouse	7

[Tapez ici]

@556-4 COUSSEAU Mireille - Toulouse	9
@816-1 EL YAKOUBI Karim – Saint-Sulpice-la-Pointe	9
@931-2 DUTECH XAUSA Audran David – Beaupuy.....	10
@1233-1 Serge – Toulouse	11
@1997-1 GALLICE Sandra – Toulouse	11
@2220-1 LOMBEZ Éric – Toulouse	12
@2545-1 Christophe – Toulouse.....	12
R3197-1 (TM-A-32) Sylvie.....	13
C3225-1 (TM-B-82) Anonyme.....	14

[Tapez ici]

TOULOUSE Maintien de l'ER 322 contournement EST SNCF

20 pétitionnaires

@406, Bernard PIAT, @895, Martine BARRAU, @1426, Joël Couvé, @1535, Sébastien Bosvieux, @1675, Michel Lapiere, @1695, Pierre Dubreuil, @1732, Hugon Christelle, @1775, Bernard Marquié, @1779, Henri TOFFOLI, E1837, Thierry LUPIAC, @1842, Valerie CORMIER, @1882, Jean Gérard Lacaze, @1884, Michel, @1986, Arthur Goubert, @2196, Nicolas Borot, @2210, joel seguin, @2274, Didier Gaudefroy, @2343, Richard Mebaoudj, @2514, Kamel SACI, @3059, PICHARD Damien

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Générique

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : ER

Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : De nombreuses personnes et organismes se positionnent pour le maintien de l'ER 322 du PLU sur le PLUI-HH. Depuis plus de 40 ans les documents successifs en matière d'urbanisme mentionnent un Emplacement Réservé au profit de la SNCF via la vallée de l'Hers. Le PLU en vigueur porte mention de l'ER 322 en vue d'une liaison Nord Sud permettant l'évitement du trafic par la gare Matabiau. Le trafic particulièrement visé concerne le fret notamment des matières dangereuses (MD). Ce shunt ferroviaire vise également à répondre à l'augmentation des trafics dans les prochaines décennies sur l'espace Matabiau (LGV, TER et SERM) et sur l'axe Ouest Est entre Bordeaux et Narbonne pour le fret qui a retrouvé le volume de 2022 après une année 2023 difficile en partie due au prix de l'électricité et de mouvements sociaux. Au-delà se pose la question de l'existence d'un ER qui met en relation directe le Nord et Sud de la métropole en étant au contact des quartiers Est de la ville rose. Si l'ER devait être définitivement abandonné au profit de la SNCF l'ER, ne représente-t-il pas une opportunité pour une liaison douce inter quartiers dans l'avenir comme le suggère certains contributeurs ; dans cet objectif il conviendrait d'envisager l'insertion d'une SEP au PLUI-H en secteur urbain avant son approbation. Enfin, la lutte contre le réchauffement climatique implique aujourd'hui des changements radicaux en matière de transport et de déplacements avec l'utilisation de modes de transports les plus vertueux en matière de décarbonation (le ferroviaire émet 9 fois moins de Co2 que le transport routier).

Question CE au MO : Quelles ont été les réflexions et les concertations, menées par TM sur l'intérêt stratégique de cette emprise foncière Nord-Sud, qui ont conduit à la décision d'effacer cet Emplacement Réservé inscrit depuis 40 ans sur les documents d'urbanisme de la commune de Toulouse ?

Afin de préserver l'avenir, est-ce que l'insertion d'une SEP sur les 40% du tracé en zone urbaine UA1 serait envisageable ?

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 :

Voir paragraphe 5-8 du rapport d'enquête.

[Tapez ici]

@248-1 Marine - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Modification de zonage

Orientation :

Résumé de l'observation : Anonyme. Est propriétaire des parcelles cadastrées en section AT sous les AT n°225, 261, 264, 269 et 270, situées 19-25 rue du Général Ferrié/45 rue de Soupetard à Toulouse, sur lesquelles sont édifiées un immeuble de bureaux vide depuis fin 2019 avec un projet de transformation de cet immeuble en résidentiel et détention d'un certificat d'urbanisme valide pour ce projet. Le PLU opposable indique une zone UL1. Le PLUI-H prévoit un zonage UM4 avec un ER n° 555-033 que l'intéressée conteste : aucune pièce du PLUI-HH, aucune OAP, ni aucun élément ne permet de justifier la nécessité de constituer une telle réserve sur ce terrain. La nature elle-même de l'équipement n'est d'ailleurs pas connue et aucune information relative à la mise en place de cette réserve. Demande la suppression de cet ER.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Le secteur Est de Toulouse, en particulier le quartier Soupetard, propose une grande diversité de formes urbaines. Il représente aujourd'hui un potentiel de renouvellement et d'accueil de nouvelles populations assez importants qui ont été mis en évidence et structurés dans le Cahier du Projet urbain Toulousain pour le secteur Est. En outre, plus d'une dizaine de permis de construire ont été attribués depuis 5 ans sur le secteur Soupetard, soit plus de 200 logements livrés ou en cours de livraison d'ici quelques années.

Il est ainsi nécessaire sur ces secteurs, que la collectivité veille à l'adéquation entre la production de logements, l'évolution démographique et le niveau des équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la vie du quartier.

Dans cet objectif, la collectivité se doit d'avoir une vision prospective et stratégique de maîtrise foncière, garantissant un développement durable, anticipant les futurs besoins en foncier pour l'implantation d'équipements publics. C'est dans ce contexte, qu'une réserve foncière pour équipement public a été constituée sur ce foncier dans le cadre du PLUI-H. La définition de cet équipement se traduira plus tard, au regard du besoin et permettra d'accueillir les nouvelles populations dans les meilleures conditions.

*Toulouse Métropole propose de **ne pas modifier le PLUI-H** à ce sujet et de maintenir l'emplacement réservé 555-033.*

Avis CE - Argumentation :

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

@249-1 Marine - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

[Tapez ici]

Thématiques : ER

Orientation :

Résumé de l'observation : Anonyme. A déposé la même contribution que @248

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Toulouse Métropole renvoie la commission d'enquête à la réponse apportée à l'observation @248-1 ci-dessus.

Avis CE - Argumentation :

La commission d'enquête renvoie à la réponse apportée à la contribution précédente de la même requérante @248.

@311-1 COSARO Nathalie - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Dispositions spécifiques

Orientation :

Résumé de l'observation : Mme COSARO Nathalie à Toulouse (secteurs Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux. Pose la problématique, de la rénovation énergétique des maisons toulousaines notamment en isolation intérieure des toitures à deux pentes qui abaisse le niveau mansardé des habitations, impacte la hauteur sous plafond et diminue la surface aménageable des combles. Propose une surélévation des villas Toulousaines au-delà de 7 mètres (+ 2 m par exemple) hauteur maximale prévue dans le projet actuel, pour inciter les propriétaires à engager des travaux de rénovation avec une isolation efficace. Ces dispositions permettraient la rénovation et la préservation du patrimoine toulousain.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Toulouse Métropole rappelle que l'article L.152-5 2° du Code de l'Urbanisme prévoit la possibilité de « déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser (...) la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ». Cette disposition est rappelée dans les dispositions générales du règlement écrit du PLUI-H.

Elle permet de répondre à la problématique de la rénovation énergétique des combles sans pour autant impacter les formes urbaines définies par les outils du PLUI-H.

*Par conséquent, Toulouse Métropole propose de **ne pas modifier** le PLUI-H à ce sujet.*

Avis CE - Argumentation :

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

[Tapez ici]

@321-1 BERNARDI Romain – Toulouse

Objets – PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : EBC Espace boisé classé

Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : BERNADI Romain pour la congrégation Sœurs du Christ. Toulouse 10. Parcelle 807 AB 914 grevée à 58.2% par un EBC dans le PLU opposable et dans le projet de PLUI-H. Demande la suppression de cet EBC qui obère un projet de construction.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Cette requête concerne le Quartier 11 de Toulouse.

Dans un objectif de freiner la disparition progressive des éléments naturels ordinaires, cet EBC (Espace Boisé Classé) permet de protéger un espace vert existant de qualité paysagère, végétale et/ou écologique. Ces éléments de nature ordinaires en milieu urbanisé répondent à de nombreuses fonctions : amélioration du cadre de vie, adaptation au changement climatique, atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, préservation des risques naturels, gestion des eaux de pluies, etc..

Ainsi, Toulouse Métropole propose de maintenir cet EBC qui préserve un espace vert existant et permet de maintenir un cœur d'îlot vert dans un secteur majoritairement bâti, mais d'ajuster ponctuellement son contour afin de laisser une marge de manœuvre aux abords immédiats de la construction.

Avis CE – Argumentation :

La commission rappelle que l'article L151-23 du CU dans son alinéa 2 précise que le règlement d'un PLU "peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent". La réponse de Toulouse Métropole n'indique pas que cet EVP est nécessaire au maintien d'une continuité écologique sur ce secteur. La commission demande donc à Toulouse Métropole de démontrer l'utilité de cet EVP pour le maintien des continuités écologiques de ce quartier. **Ce point fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final de la commission.**

@352-1 CHAP Nicolas – Toulouse

Objets – PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Dispositions spécifiques

Orientation :

Résumé de l'observation : M. CHAP Nicolas. Toulouse. Demande de rendre possible la construction d'une piscine inférieure à 10m² (qui ne nécessite donc pas d'autorisation) sur la parcelle 834 AE 92 de

[Tapez ici]

320 m² située en angle de rue au fond d'une impasse peu passante, en autorisant à la positionner à moins de 3 mètres de retrait vis-à-vis de la clôture de la rue.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Les dispositions communes du règlement écrit prévoient explicitement que les piscines dont le débord ne dépassent pas 60 cm de hauteur par rapport au terrain avant travaux sont admises dans les marges de recul fixées par rapport aux voies et aux limites séparatives sauf disposition contraire de l'annexe 3 « Implantation des piscines ». En effet, le choix a été laissé aux communes de réglementer l'implantation des piscines sur leur territoire.

Concernant la ville de Toulouse, aucun retrait spécifique n'a été défini pour l'implantation des piscines. Cependant, il conviendra de se rapprocher des services instructeurs pour vérifier la faisabilité de tout projet au regard de l'ensemble des règles du PLUI-H.

Par conséquent, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUI-H à ce sujet.

Avis CE – Argumentation :

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

@556-3 COUSSEAU Mireille - Toulouse

Objets – PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Dispositions communes

Orientation :

Résumé de l'observation : Mme COUSSEAU Mireille. 1, rue des Coquelicots. Toulouse. Indique que la politique de densification de l'habitat et d'artificialisation des sols qui est proposée va à l'encontre des intérêts écologiques, se réalise de façon anarchique et sans concertation au bénéfice des promoteurs sans que les aménagements et les services publics suivent.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUI-H fixe comme objectif de polariser l'accueil et d'accueillir en priorité dans les espaces urbanisés, au plus près des centralités qui regroupent des services et des commerces mais également dans les secteurs desservis par les transports en commun.

Ainsi, la cohérence urbanisme-mobilité est un des piliers du projet de PLUI-H et de la territorialisation de l'accueil. Cet objectif est relayé par les outils réglementaires du PLUI-H dans l'objectif d'accueillir au plus près des transports en commun structurants et de favoriser les mobilités actives.

Le PLUI-H s'appuie 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

[Tapez ici]

desserte. Dans ces périmètres, le renouvellement urbain y est encouragé de manière à répondre au besoin d'accueil. Ce renouvellement urbain est phasé dans le temps et tient compte de l'existence d'études urbaines pour encadrer l'urbanisme, du contexte urbain en termes de formes urbaines, de patrimoine bâti et végétal, de la présence de nuisances et de risques ou encore du niveau d'équipements publics.

En outre, les dispositions communes du règlement écrit du PLUi-H permettent d'adapter les règles de volumétrie et d'implantation des projets de constructions pour en assurer une bonne insertion en fonction des contextes urbains, fonciers ou patrimoniaux. Il est donc possible de faire une application circonstanciée des règles de volumétrie et de hauteur des constructions fixées dans les étiquettes du règlement graphique 3C1 du PLUi-H.

Également, le PLUi-H prévoit des dispositions en faveur de la qualité environnementale et urbaine des constructions dans son règlement afin d'assurer un cadre de vie désirable dans un contexte de forte attractivité de la Métropole et de nécessaire densification des tissus urbains existants.

Ainsi, le PLUi-H ambitionne de valoriser de multiples formes de « nature en ville » qui, au-delà de leur qualité paysagère, répondent en milieu urbanisé à de nombreuses fonctions : amélioration du cadre de vie, patrimoine culturel et historique, espace de détente, acceptation de la densité, support d'activités récréatives et de tourisme, adaptation au changement climatique, atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain, préservation des risques naturels, gestion des eaux de pluies, etc.

Outre la zone naturelle, le PLUi-H dispose à cet effet de nombreux outils en faveur de la qualité environnementale à l'instar de l'Espace Boisé Classé (EBC), qui permet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements, ou de l'Espace Vert Protégé (EVP) qui lui est destiné à protéger des espaces verts existants de qualité afin de freiner la disparition progressive des éléments naturels ordinaires présents. Dans le cadre de la présente procédure d'élaboration, le PLUi-H protège au total environ 10 750 arbres en EBC symboles et environ 4 200 ha de boisements à protéger ou à créer, et environ 800 ha d'espaces végétalisés.

Les objectifs couplés d'amélioration du traitement paysager et du cadre de vie, de gestion des eaux pluviales, de limitation de l'îlot de chaleur urbaine et de maintien de la biodiversité en milieu urbain, a conduit également à augmenter de façon générale la part de pleine terre exigée dans les étiquettes du Documents Graphiques du Règlement 3C1. Au règlement écrit, la poursuite de ces objectifs s'est accompagnée par le renforcement des dispositions communes en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Le PLUi-H vise également à assurer la performance énergétique et la conception bioclimatique des constructions, au profit du confort d'été, au travers de nombreuses dispositions réglementaires, tel que la réalisation de logements traversants, la protection des bâtiments contre les rayonnements solaires, le renforcement des exigences de la RE (Réglementation Environnementale) 2020, etc.

Enfin, la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti est l'une des grandes orientations du PADD à laquelle le PLUi-H contribue principalement par le biais de l'outil Élément Bâti Protégé (EBP) et Élément Bâti Protégé Ensemble Urbain (EBP EU). Ainsi, c'est près de 3900 édifices, façades et éléments de clôture, ainsi que 44 ensembles urbains qui ont été classés en EBP et EBP EU sur l'ensemble de la Métropole. Parmi ceux-ci figurent près de 180 maisons "Toulousaines" et 230 fermes Maraîchères".

[Tapez ici]

Dans le règlement écrit du PLUi-H, les règles applicables dans le cadre d'un EBP sont complétées par d'autres règles en faveur de la préservation et de la valorisation du patrimoine bâti : règles d'adaptation et dérogation, intégration d'un projet dans son contexte environnant, insertion des éléments techniques, etc....

Avis CE – Argumentation :

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

@556-4 COUSSEAU Mireille - Toulouse

Objets – PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Densification

Orientation :

Résumé de l'observation : Mme COUSSEAU Mireille. 1, rue des Coquelicots. Toulouse. L'esthétique des nouvelles constructions est hideuse et pas du tout en harmonie avec le reste du quartier et l'architecture de la Ville Rose. Demande que la politique de densification opérée soit au minimum visuellement agréable

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Toulouse Métropole renvoie la commission d'enquête à la réponse apportée à l'observation @556-3 ci-dessus.

Avis CE – Argumentation :

La commission d'enquête renvoie à son avis émanant de la même personne apporté à l'observation @556-3.

@816-1 EL YAKOUBI Karim – Saint-Sulpice-la-Pointe

Objets – PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Dispositions spécifiques

Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : ALDI. Avenue Jean Chaubet Toulouse 10. Parcelle 834 AO 168 classée en UM6-3 7-L-40-35. Afin de réaliser une reconstruction/densification écoresponsable du magasin, demande une adaptation des règles de hauteur à 10 m ou 12 m en cohérence avec la zone voisine UM4 12-L-40-40.

Question CE au MO :

[Tapez ici]

Mémoire en réponse :

Au regard de l'identification de ce foncier comme à renouveler dans le cahier du Projet urbain toulousain du secteur Est, de la présence d'une centralité et de la faible ampleur du secteur concerné par la demande qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, Toulouse Métropole propose de modifier le projet de PLUi-H sur cette parcelle et donc de faire évoluer le zonage, en classant la parcelle 834 AO 168 en zone UM4 [12-L-40-40].

Cette évolution ne remet pas en cause la cohérence du document et contribue à répondre à l'objectif de production de logements de la feuille de route communale de Toulouse du POA.

Avis CE – Argumentation :

Compte tenu des caractéristiques du tissu urbain environnant, la commission d'enquête est en accord avec la proposition de Toulouse Métropole d'accéder à la demande du requérant. De manière à s'assurer que cet engagement sera tenu, **ce point fera l'objet d'une réserve générale dans l'avis final de la CE.**

@931-2 DUTECH XAUSA Audran David – Beaupuy

Objets – PLUi-H / ZA : PLUi-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Dispositions spécifiques

Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : DUTECH XAUSA AUDRAN David. Toulouse 10. Parcelles 832 AB 70 et 133. Demande le maintien de ces deux parcelles dans un classement constructible équivalent à celui du PLU opposable soit UM7 7-L-30-40 dans le cadre du PLUi-H.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

L'élaboration du nouveau PLUi-H arrêté en Conseil de la Métropole le 20 juin dernier, s'inscrit dans un contexte de changement climatique, de transition énergétique et de préservation drastique des ressources et de la biodiversité confirmé par la loi Climat et Résilience approuvée en 2021. Cette loi impose en priorité d'intensifier la construction dans les secteurs déjà urbanisés et de limiter l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones aux stricts besoins non satisfaits dans les espaces urbanisés, dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Pour répondre à ces enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H fixe, d'une part, un objectif de réduction de 50% de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) et porte, d'autre part, l'ambition d'accueillir prioritairement dans l'enveloppe urbaine et de préserver les espaces verts et agricoles qui participent à la protection de la biodiversité, au maintien de l'agriculture et à l'adaptation au changement climatique. Ces objectifs ont conduit à questionner l'ouverture à l'urbanisation de secteurs précédemment constructibles.

Ainsi, au regard de ce contexte et des objectifs de production de logements de la Commune de Toulouse fixés dans sa feuille de route au Programme d'Orientations et d'Actions (pièce 6B), et de son potentiel

[Tapez ici]

de densification dans les espaces urbanisés, les parcelles 832AB70 et 133 identifiées en ENAF n'ont pas pu être retenues pour participer à la réponse au besoin de logements sur la période 2025-2035. Elles ont donc été classées en zone A dans le document 3C1 Règlement graphique. Toulouse Métropole propose cependant de modifier le projet de PLUi-H arrêté à la marge pour intégrer uniquement le bâti existant et ses abords directs dans la zone UM7, les bâtiments et leurs abords dans un rayon de 10m environ n'étant pas comptés dans la consommation planifiée d'ENAF comme explicité dans le livret 1C du PLUi-H.

Avis CE – Argumentation :

La commission d'enquête est en accord avec la proposition de Toulouse Métropole d'accéder en partie à la demande du requérant. De manière à s'assurer que cet engagement sera tenu, **ce point fera l'objet d'une réserve générale dans l'avis final de la CE.**

@1233-1 Serge – Toulouse

Objets – PLUi-H / ZA : PLUi-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Dispositions communes

Orientation :

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse. Quartier 10. Concerne l'évolution du PLU pour le site de l'usine de Latécoère. Déploire que pour les parcelles AD 597 et AD 598, les hauteurs de façade ne sont pas organisées progressivement (zones à 9 mètres de façade mitoyennes de zones à 27 mètres de façade) Propose que les nouvelles constructions devraient respecter au minimum une distance égale à la profondeur des jardins des maisons riveraines afin de créer une « coulée » de jardin et éviter la promiscuité visuelle des nouveaux immeubles sur les jardins existants (cas de la rue Garrès). Le PLUi-H ne fournit aucune indication sur les futures rues créées pour desservir les nouveaux immeubles.

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 :

@1997-1 GALLICE Sandra – Toulouse

Objets – PLUi-H / ZA : PLUi-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : ER

Orientation :

Résumé de l'observation : Société ORANGE demande le maintien d'une emprise foncière non bâtie autour du bâtiment de la parcelle 834 AT 268 d'où l'interrogation l'ER impactant le fond de leur terrain. Elle demande une redéfinition de son emprise.

[Tapez ici]

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Toulouse Métropole renvoie la commission d'enquête à la réponse apportée à l'observation @248-1 ci-dessus.

Avis CE – Argumentation :

Voir la @248-1

@2220-1 LOMBEZ Éric – Toulouse

Objets – PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Dispositions spécifiques

Orientation : Défavorable

Résumé de l'observation : LOMBEZ Éric. Toulouse 10. Parcelles 834 AP 158, 273 et 274 classées en UI1c dans le PLU et en UM6-3 7-L-40-35 dans le projet de PLUI-H. Demande une intégration à la zone UM3 13-L-50-20 contiguë qui permet une hauteur de 13 mètres (comme le PLU opposable) et ouvre à l'urbanisation des parcelles rapidement mobilisables répondant aux objectifs de densification du projet du PLUI-H.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Au regard de l'identification des parcelles 834AP 158, 273 et 274 en territoire « à accompagner » dans le Cahier Est du Projet Urbain Toulousain qui traduit l'intention d'inscrire les projets de construction dans la structure urbaine existante sans renouvellement urbain majeur et de l'existence d'autres secteurs plus prioritaires pour accueillir à l'échelle de la commune, notamment dans le cadre de l'OAP Plana, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H sur ces parcelles et donc de ne pas faire évoluer le zonage, en maintenant le classement des parcelles en zone UM6-3.

Avis CE – Argumentation :

La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole qui est d'inscrire les droits à bâtir sans bouleverser le tissu urbain local. Elle ne donne donc pas suite à demande.

@2545-1 Christophe – Toulouse

Objets – PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Modification de zonage

Orientation :

[Tapez ici]

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse 10. Parcelles 834 AK 158, 273 et 274 classées en UM6. Considérant que le secteur de ces parcelles est apte à de la densification, demande le classement de ces parcelles en UM4 18-L-40-40.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Toulouse Métropole renvoie la commission d'enquête à la réponse apportée à l'observation @2220-1 ci-dessus.

Avis CE – Argumentation :

La commission d'enquête retient l'information fournie par Toulouse Métropole pour la requête @2220 et son argument qui est *en territoire « à accompagner » dans le Cahier Est du Projet Urbain Toulousain* d'inscrire les droits à bâtir sans bouleverser le tissu urbain local. Elle ne donne donc pas suite à demande.

R3197-1 (TM-A-32) Sylvie

Objets – PLUi H / ZA : PLUi H

La requête est : Générique

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Lisibilité du dossier

Orientation :

Résumé de l'observation : Anonyme. Toulouse 10. S'interroge sur :- La notion de qualité et son évaluation (quels critères autre que le nombre de logements produits).- La mixité qui est traitée à l'échelle de la commune et du projet (OAP) ne l'est pas au niveau du quartier. Demande que les quartiers devraient disposer d'un document de planification à leur échelle afin de ne pas créer de la ségrégation géographique et laisser place au communautarisme.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

La qualité des projets, notamment des logements, relève effectivement de plusieurs dimensions : esthétique et bonne insertion des bâtiments dans leur environnement immédiat, solidité et adaptation au réchauffement du climat, adaptation aux besoins sociaux et aux usages, contribution au bien vivre ensemble, préservation des ressources naturelles etc. Le PLUi-H s'attache à promouvoir les différentes dimensions de la qualité dans le cadre de compétences qui est le sien : grandes orientations en matière d'aménagement, politique de l'habitat, règles d'occupation et d'utilisation du sol, règles applicables dans les zones constructibles et les zones à protéger.

Dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) pour l'habitat en particulier, le PLUi-H définit les objectifs, les principes et les actions de la politique métropolitaine de l'habitat pour répondre aux besoins en logements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale. Les leviers opérationnels de la politique de l'habitat sont plus larges que le droit des sols et le programme d'actions (livret 6C) du POA développe les actions mises en place :

[Tapez ici]

- pour améliorer la diversité des logements construits dans les communes et quartiers de la métropole, produire les logements dont les habitants ont besoin, prioritairement l'offre de logements sociaux et abordables (fiches action 7, 8 et 9)
- pour développer la maîtrise d'usage, la conception bioclimatique de l'habitat et les énergies renouvelables (fiche action 6), produire des résidences dédiées adaptées aux besoins et la qualité (fiche action 6)
- pour lutter contre la ségrégation socio-spatiale, favoriser la mixité sociale et le bien vivre ensemble à toutes les échelles (opération, quartier, commune, métropole) : en veillant aux équilibres de peuplement dans les communes et les quartiers, en poursuivant la transformation des quartiers prioritaires de la ville (fiches action 15 et 16).

Avis CE - Argumentation :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Toulouse Métropole.

C3225-1 (TM-B-82) Anonyme

Objets – PLUi H / ZA : PLUi H

La requête est : Individuelle

Périmètre : 10. Jolimont, Soupetard, Roseraie, Gloire, Gramont, Amouroux

Thématiques : Modification de zonage

Orientation :

Résumé de l'observation : Le promoteur, par le courrier de Me COURRECH, indique sa qualité de propriétaire d'un ensemble de parcelles 832 AN 80, 81, 41,78, 80, 81, 86 et 90 situées en "UA 1 16m" au nord de la RN 112 à l'échangeur avec la rocade de l'Hers. Cette société demande le rattachement de leur périmètre foncier à la "UA 1 30m" située au sud de la RN 112.

Question CE au MO : Cette demande offre une opportunité de créer un effet de porte d'entrée en lien avec leur projet. Quelle réponse de TM ?

Mémoire en réponse :

La cohérence urbanisme-mobilité est un des piliers du projet d'aménagement et de la territorialisation de l'accueil. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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 en logement et en emploi, tenant compte non seulement du niveau de desserte et de la présence de centralités mais également du contexte urbain en terme de formes urbaines, de patrimoine bâti et végétal ou encore de nuisances et de risques.

Le secteur de Gramont à vocation économique et commerciale en entrée de ville, le long de la RM112 et à proximité de l'Hers, présente des enjeux complexes. C'est pourquoi la collectivité a lancé plusieurs

[Tapez ici]

*études urbaines et d'aménagement des espaces publics en vue de coordonner le renouvellement de ce secteur stratégique. Dans cette attente, 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 sur les parcelles 832 AN 80, 81, 41,78, 80, 81, 86 et 90. Une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H permettra de traduire plus précisément les attentes de la collectivité dans le cadre fixé par le PADD.*

Avis CE - Argumentation :

La commission d'enquête estime que la réponse de TM est satisfaisante et relève que cette demande sera réétudiée dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H

[Tapez ici]