

Commune 3512

**12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère**

---

**Toulouse Métropole /Enquête publique**

**1-Plan Local d'Urbanisme Intercommunal**

**2-Révision du Schéma d'Assainissement**

**Procès-Verbal de Synthèse**

**Mémoire en réponse**

---

**25 observations**

**Table des matières**

@161-2 / Marine - Toulouse .....	3
@603-1 / ROUX Michel - Toulouse .....	3
@928-2 / DALLARD Philippe - Toulouse .....	3
@1086-2 / ANOUSSINE David - Toulouse .....	4
@1133-1 / LEGER Dominique - Toulouse .....	5
@1134-1 / LEGER Dominique - Toulouse .....	8
C1384-1 (TM-B-32) Anonyme .....	11
@1549-1 / Martine - Toulouse .....	11
@1818-3 / DUCAP Alex - Toulouse .....	12
B1819-1 / DUCAP Alex .....	13
@2011-2 / AUBAY Stéphane - Toulouse .....	13
R2028-2 / Anonyme .....	14
R2032-1 / Anonyme .....	15
R2032-2 (TM-A-20) / Michel .....	15
@2082 / Doublon @2077 .....	16
B2192-3 / Cabinet T&L Avocats .....	16

@2229-2 / RETIF François - Toulouse.....	17
@2232-1 / RETIF François - Toulouse.....	18
@2234-1 / RETIF François - Toulouse.....	19
@2450-1 / MARTIN Guy- Toulouse .....	20
@2462-1 / LOUVET Christophe - Toulouse .....	21
@2669-2 / BESSE François - Toulouse .....	21
@2704-2 / Sandy - Toulouse.....	22
@2922-1 / MARCHAL Pierre - Toulouse .....	23
B2978-1 / BASSI Frédéric .....	24
@3135-1 / GARDES Lamia - Toulouse.....	26

## **@161-2 / Marine - Toulouse**

**Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** Toulouse, 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Dispositions communes

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Approuve la suppression de la servitude d'alignement située rue Jean-Baptiste Noulet à Toulouse.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*La liste des rues frappées d'une servitude d'alignement EL7 a été mise à jour dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H (pièce 4A1). L'analyse conduite par les services en charge de la voirie publique a conduit à supprimer l'opposabilité du plan d'alignement de la rue Jean-Baptiste Noulet.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le dossier.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@603-1 / ROUX Michel - Toulouse**

**Voir @603 quartier 13**

## **@928-2 / DALLARD Philippe - Toulouse**

**Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Zones à vocation économique

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. DALLARD Philippe. Toulouse. Quartier 12. Propriétaire de la concession automobile Citroën à Toulouse Montaudran située au 24 avenue Didier Daurat la parcelle A L230 classée UA3 n'est pas inclus dans la ZPAC (Zone Préférentielle d'Accueil du Commerce) délimitée à proximité (au croisement de l'avenue Didier Daurat et de la route de Revel) alors que la concession automobile existante constitue un commerce d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup>.

Sollicite un élargissement limité de la ZPAC pour y inclure le terrain AL230.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le Schéma de Développement des Concessions Automobiles de la Métropole identifie ce secteur comme un pôle de développement des activités automobiles à conforter et à densifier. Cette orientation est*

*prise comme une donnée d'entrée dans le cadre des études urbaines engagées autour du projet de 3ème ligne de métro.*

*Au 24 rue Didier Daurat, l'activité commerciale existante et la configuration du foncier présentent des caractéristiques identiques aux sites commerciaux actuellement présents dans la Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services « Daurat » (desserte, implantation, formes urbaines/bâties,...).*

*En conséquence, Toulouse Métropole est favorable à la prise en compte de cette demande qui conforte la stratégie commerciale métropolitaine développée sur la filière automobile et s'inscrit dans le tissu environnant. Il est donc proposé de modifier le dossier de PLUi-H pour étendre la ZPAC jusqu'au foncier sis 24 avenue Didier Daurat.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête est en accord avec la proposition de Toulouse Métropole. De manière à assurer que cet engagement, qui porte sur un élargissement limité de la zone préférentielle d'accueil du commerce (ZPAC) pour la filière automobile et y inclure le terrain AL230, sera tenu, **ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la commission d'enquête.**

## **@1086-2 / ANOUSSINE David - Toulouse**

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Densification

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. ANOUSSINE David. 1, place de l'Europe. Toulouse. Estime que la densité (par la hauteur) pourrait être augmentée aux abords des stations de métro et de tramway, comme au niveau du 50 avenue Louis Breguet, pour faire face aux enjeux du ZAN et des mobilités.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le projet de 3ème ligne de métro est un élément structurant du PADD du PLUi-H, 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.*

*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 secteurs.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## @1133-1 / LEGER Dominique - Toulouse

Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H

La requête est : Générique

Périmètre : 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

Thématisques : Dispositions communes

Orientation :

Résumé de l'observation : par M. LEGER Association des résidents du Pont des Demoiselles (ARPD),Dominique. Toulouse. Contribution n°1 concernant le document graphique du règlement - pièce 3C1- pour le périmètre d'intervention de l'association centré sur le quartier du Pont des Demoiselles qui fait partie du quartier 12 et ses alentours qui débordent sur les quartiers 5, 11 et 13.

Les observations et requêtes sont descriptives et détaillées et portent sur les secteurs géographiques du quartier suivants :

- le haut du quartier entre avenues J. Rieux et St-Exupéry : examen et remarques dont certaines sont reprises dans requête n°2, p.5
- la rive gauche du canal proche du pont des Demoiselles : examen des graphiques de détail, p.6- le bas de l'avenue Saint-Exupéry - cœur de quartier : examen des graphiques de détail, p.7 et 8
- l'avenue Saint-Exupéry - Cœur de quartier : examen des graphiques de détail, p. 9
- l'avenue Saint-Exupéry - secteur Parc St-Exupéry/Petit prince : examen des graphiques de détail, p. 10
- l'avenue de Lespinet : alignements remarque reprise dans requête n°2, p. 11
- le secteur sud Lespinet / quartiers Aéropostale et Montaudran : examen et remarques p. 12 - l'avenue Jean Rieux : plantations d'alignement à préserver, p. 13 et 14

- le travail effectué en deux séquences par le comité de quartier, illustré de tableaux et de photographies, est difficilement résumable en raison de la qualité, de la densité et de l'exhaustivité des propositions.

L'étude aborde de nombreuses composantes touchant la réglementation écrite et graphique du PLUI-H : EBP, demande de classement d'alignements arborés, recul des bâtis, propositions de mises en place d'ERP etc., amenant une analyse critique conduisant à des pistes d'améliorations. L'accent est notamment mis sur une vision prospective sur les secteurs où les mutations sont prévues à terme.

Question CE au MO :

Mémoire en réponse :

Haut du quartier entre avenues Jean Rieux et Saint-Exupéry

Toulouse Métropole renvoie là la réponse apportée à la requête @1134.

Rive gauche du Canal proche du Pont des Demoiselles

*Le projet des Grands Parcs est engagé depuis le 17 décembre 2020 et s'inscrit dans un temps long. Les premiers résultats des études engagées ont permis d'inscrire ce projet dans le PLUi-H arrêté, d'une part dans les objectifs du PADD et d'autre part dans l'OAP thématique "Qualité Environnementale". Cette dernière fixe des orientations d'aménagement selon un gradient de nature commun aux 5 grands parcs : "Parc de pleine nature", "Parc pratiqué", "Parc habité". Ces orientations différenciées doivent permettre de placer la biodiversité comme un déterminant et un guide pour les porteurs de projet dans ces périmètres, de manière à concevoir un projet d'aménagement s'inscrivant dans les défis de la*

*transition écologique et climatique. Ainsi, le PLUi-H rend visible le projet de Grands Parcs en y apportant un niveau d'ambition élevé.*

*La traduction de ce projet a vocation à se poursuivre au fur et à mesure des procédures d'évolution du PLUi-H en fonction de l'état d'avancement des études des Grands Parcs. Toutefois, Toulouse Métropole précise que les accroches des boulevards sur le Canal du Midi sont identifiées dans le projet Grand Parc Canal comme des secteurs à enjeu urbain et paysager à expertiser.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose d'examiner ces demandes dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H et de maintenir le zonage tel que prévu dans le PLUi-H sur ces parcelles.*

#### *Bas de l'avenue Saint-Exupéry (coeur de quartier)*

*Point 1 : Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée ci-dessus.*

*Point 2 : Le cœur de Quartier du Pont des Demoiselles est actuellement classé en zone urbaine cœur de Quartier UCQ1c au PLU de Toulouse. Les dispositions réglementaires de cette zone imposent que toute nouvelle construction soit implantée à l'alignement des voies et emprises publiques afin de maintenir la trame bâtie historique.*

*Or, pour pouvoir amplifier l'espace non bâti de façade à façade, le PLUi-H propose un classement en zone UM6-3 qui impose un retrait obligatoire du bâti par rapport aux voies de 4 m. et de. Avec la modification de la hauteur sur voie au PLUi-H de Hv=4/3 L à Hv=L, ces évolutions permettront d'aménager des reculs le long de l'avenue Saint-Exupéry et de participer à l'ouverture visuelle du coeur de quartier vers la place Roger Arnaud et le Canal du Midi.*

*Point 3 : Toulouse Métropole confirme que les plans d'alignement sont bien maintenus car il s'agit du plan d'alignement prénommé Lespinet, sur l'avenue de Lespinet et daté du 05 juin 1973.*

#### *Avenue Saint-Exupéry (coeur de quartier)*

*Point 1 : Au regard de la proximité de la centralité du Pont de Demoiselles, du niveau de desserte en transport en commun sur le secteur et de l'intérêt d'accueillir à proximité des îlots de fraîcheur que sont les jardins publics, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H et donc de ne pas faire évoluer le zonage, en maintenant la hauteur maximale de 15 m proposée en façade de l'avenue Saint-Exupéry en approche du Parc Saint-Exupéry.*

*Point 2 : Toulouse Métropole partage l'intérêt de réduire la dangerosité du carrefour situé au droit du carrefour de l'avenue Saint-Exupéry et de la rue Chaptal. En conséquence, elle propose de lancer les études nécessaires à l'instauration d'un Emplacement Réservé sur la parcelle privée limitrophe et de soumettre le projet à enquête publique lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.*

#### *Avenue Saint-Exupéry (secteur Parc Saint-Exupéry/Petit Prince)*

*Au regard de la proximité de la centralité du Pont de Demoiselles, du niveau de desserte en transport en commun sur le secteur et de l'intérêt d'accueillir à proximité des îlots de fraîcheur que sont les jardins publics, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H et donc de ne pas faire évoluer le zonage, en maintenant la hauteur maximale de 15 m proposée en façade de l'avenue Saint-Exupéry en approche du Parc Saint-Exupéry.*

#### *Avenue de Lespinet*

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la requête @1134.*

#### *Secteur sud Lespinet / quartiers Aéropostale et Montaudran*

*Point 1 : Toulouse Métropole confirme que l'Emplacement Réservé (ER) n°555-100 est destiné à permettre des travaux de recalibrage de l'avenue des Herbettes.*

*Point 2 : Au regard de la présence d'une zone de vigilance et d'une zone de multi-exposition générées par la présence de la rocade, de l'instauration par l'État d'un Emplacement Réservé n°555-155 pour réaménager l'échangeur de Lespinet, et de l'application d'une hauteur sur voie Hv=L (limitation de la hauteur de façade en fonction de la largeur de la voie), Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H sur cette zone UA1 et donc de ne pas faire évoluer les droits à construire en imposant un recul supérieur côté avenue de Lespinet.*

#### Avenue Jean Rieux

*Au regard de la qualité paysagère et/ou végétale et/ou écologique de ces arbres, Toulouse Métropole propose de classer les plantations d'alignement de l'avenue Jean Rieux en EBC symbole entre le Canal et la voie ferrée.*

*Les arbres entre la future station de métro Côte Pavée (au croisement avec la rue de Limayrac) et le Bd Deltour et ceux situés entre les n°176 et 184 disposent également de qualités écologiques et esthétiques. Ils se situent sur une section de l'avenue Jean Rieux comprise entre les futures stations de la ligne C Côte Pavée et Ormeau. Ce secteur appartient donc au périmètre d'étude du plan-guide urbain en cours d'élaboration sur l'ensemble du périmètre d'influence des stations et qui permettra d'identifier les conditions pour accéder de manière sécurisée et confortable aux stations de métro, notamment à pied et en vélo.*

*A ce titre, il convient d'attendre les conclusions de cette étude avant de réexaminer l'inscription de ces arbres en EBC symboles. Aussi Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H arrêté à ce sujet et de rappeler que dans cette attente, les arbres d'alignement sont protégés de fait par l'article L350-3 du Code de l'Environnement qui stipule que "Les allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique constituent un patrimoine culturel et une source d'aménités, en plus de leur rôle pour la préservation de la biodiversité et, à ce titre, font l'objet d'une protection spécifique »*

#### **Avis CE - Argumentation :**

##### Haut du quartier entre avenues Jean Rieux et Saint-Exupéry

L'avis de la commission d'enquête est renvoyé au traitement de la pétition @1134.

##### Rive gauche du Canal proche du Pont des Demoiselles et Bas de l'avenue Saint-Exupéry (coeur de quartier, point 1)

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

##### Bas de l'avenue Saint-Exupéry (coeur de quartier)

Points 2 : La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole en justifiant le zonage UM6-3 qui impose un retrait obligatoire du bâti.

Point 3 : La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole qui confirme que les plans d'alignement sont bien maintenus (plan d'alignement prénommé Lespinet, sur l'avenue de Lespinet du 05 juin 1973).

##### Avenue Saint-Exupéry (coeur de quartier)

Point 1 : La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole.

Point 2 : La commission d'enquête estime que la réponse de Toulouse Métropole est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

### Avenue Saint-Exupéry (secteur Parc Saint-Exupéry/Petit Prince)

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Toulouse Métropole sur le maintien du zonage proposé dans le PLUi-H avec maintien de la hauteur maximale de 15 m proposée en façade de l'avenue Saint-Exupéry en approche du Parc Saint-Exupéry.

### Avenue de Lespinet

L'avis de la commission d'enquête Toulouse Métropole est renvoyé au traitement de l'observation @1134.

### Secteur sud Lespinet / quartiers Aéropostale et Montaudran

Point 1 : La commission d'enquête prend acte de la réponse de Toulouse Métropole sur la destination de l'ER n°555-100.

Point 2 : La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole de ne pas modifier le projet de PLUi-H sur la zone UA1.

### Avenue Jean Rieux

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

## **@1134-1 / LEGER Dominique - Toulouse**

### **Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Dispositions communes

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Association des résidents du Pont des Demoiselles (ARPD), par M. LEGER Dominique. Toulouse. Contribution n° 2 regroupant des requêtes concernant divers points du règlement écrit - pièce 3A ainsi que l'annexe 4A1 - Servitudes d'utilités publiques pour le chapitre EL7 Alignement des voies publiques. Comprend 7 observations :

- Page 30, sur les << linéaires artisanaux et commerciaux >> : durée de 5 ans trop courte, souhaite qu'un changement de destination ne puisse pas être autorisé quel que soit le délai d'absence d'activité ou au moins que ce délai soit porté à 10 ans minimum.
- Page 46, pour les hauteurs sur voie supérieure à celle définie dans l'étiquette : ce système dérogatoire est inadapté puisqu'il tend à multiplier une architecture non souhaitée pour le secteur.
- Page 52, sur les règles spécifiques pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies : demande une diminution de HV de la voie la plus large en approche de l'angle, ceci afin d'atteindre le critère HV de la voie étroite en arrivant sur celle-ci.
- Page 53, pour permettre une adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés. L'insertion de ce type de rez-de-chaussée peut tout à fait être néfaste pour le caractère urbain d'un quartier, la formulation " sous réserve " est totalement insuffisante : une charte architecturale s'impose pour la création de tels dispositifs.
- Page 163, pour l'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière : dans le cas de vis-à-vis comprenant des baies, cette distance doit être portée à L=H.

- Page 57, pour les clôtures sur rue ou sur emprise publique hors voirie : des spécifications non contournables doivent être fixées par zone. Il y a lieu d'imposer à Toulouse de prioriser ce sujet, tant pour les clôtures sur voies que sur celles sur limite séparatives.

- Pages 81 et 82, sur le tableau de stationnement vélos : normes minimales : l'explosion de la pratique familiale du vélo dans le quartier demande de supprimer la limite maximum de 6m<sup>2</sup> du local vélo pour ces types de logements.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

Linéaires commerciaux et artisanaux

*Le PLUi-H poursuit un enjeu de sauvegarde de la diversité commerciale à l'échelle de Toulouse Métropole qui se traduit notamment par la mise en œuvre d'outils spécifiques dont font partie ces linéaires commerciaux. Le maintien de leur continuité est garant de la cohérence de l'application de ces outils.*

*Néanmoins, en cas de preuve d'inactivité du commerce pendant 5 ans, le PLUi-H introduit une disposition permettant un changement de destination et ce, afin d'éviter la vacance persistante des locaux.*

*Cette disposition vise à encourager la continuité commerciale et l'animation urbaine des rez-de-chaussée concernés par ces linéaires commerciaux. La durée de cinq ans représente un temps acceptable au regard de cet objectif. En effet, cette durée ouvre la possibilité au bailleur de louer son local pour l'exercice d'une activité commerciale jusque-là interdite dans le cadre des linéaires renforcés. Par ailleurs, le changement pour une destination d'habitation reste soumise à l'instruction de la collectivité et la nécessité pour le bailleur de prouver l'absence de commercialité de son local.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H.*

Hauteur sur voie supérieure à celle définie dans l'étiquette

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à l'observation @2861-9 formulée par l'Union des Comités de Quartier.*

Règles spécifiques pour les parcelles situées à l'angle de deux voies

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à l'observation @2861-12 formulée par l'Union des Comités de Quartier.*

Adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à l'observation @2861-13 formulée par l'Union des Comités de Quartier.*

Implantation des constructions non contigües sur une même unité foncière

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à l'observation @2861-7 formulée par l'Union des Comités de Quartier.*

Clôtures sur rue ou emprise publique hors voirie

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à l'observation @2861-14 formulée par l'Union des Comités de Quartier.*

Tableau de stationnement vélos

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la requête @1929 déposée par l'association 2 Pieds 2 Roues.*

Liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

*Le PLUi-H arrêté comporte en annexe (pièce 4A1) la liste des servitudes d'utilité publique (SUP) dans laquelle figure la SUP EL7 relative aux plans d'alignement. Toulouse Métropole propose de compléter le sommaire de la pièce 4A1 pour que cela soit plus lisible.*

*Concernant la demande de faire figurer un plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLUi-H, Toulouse Métropole propose, en complément de la liste des servitudes d'utilité publique figurant au PLUi-H, un renvoi vers le site du Géoportal de l'Urbanisme pour la consultation des périmètres correspondant. Le retrait figurant sous forme graphique, il n'y a pas lieu de stipuler un retrait métrique en complément. Chaque gestionnaire de servitude (SUP) étant tenu de verser et d'actualiser les données dont il a le bénéfice sur cette plateforme, ce renvoi assure une information le plus à jour possible, indépendamment des procédures de mise à jour du PLUi-H.*

*Enfin, concernant les plans d'alignement évoqués dans la requête @1133 (page 7 et page 11), Toulouse Métropole confirme qu'ils sont bien maintenus car il s'agit du plan d'alignement prénommé Lespinet, sur l'avenue de Lespinet et daté du 05 juin 1973.*

**Avis CE - Argumentation :**

Linéaires commerciaux et artisanaux

La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole sur la durée de 5 ans estimée trop courte par l'association.

Hauteur sur voie supérieure à celle définie dans l'étiquette

Renvoie de l'avis de la commission d'enquête traité à l'observation @2861-9 formulée par l'Union des Comités de Quartier.

Règles spécifiques pour les parcelles situées à l'angle de deux voies

Renvoie de l'avis de la commission d'enquête traité à l'observation @2861-12 formulée par l'Union des Comités de Quartier.

Adaptation de la hauteur de façade maximale autorisée pour diminuer l'emprise des espaces de stationnement dédiés aux véhicules motorisés

Renvoie de l'avis de la commission d'enquête traité à l'observation @2861-13 formulée par l'Union des Comités de Quartier.

Implantation des constructions non contigües sur une même unité foncière

Renvoie de l'avis de la commission d'enquête traité à l'observation @2861-7 formulée par l'Union des Comités de Quartier.

Clôtures sur rue ou emprise publique hors voirie

Renvoie de l'avis de la commission d'enquête traité à l'observation @2861-14 formulée par l'Union des Comités de Quartier.

Tableau de stationnement vélos

Renvoie de l'avis de la commission d'enquête traité à la requête @1929 déposée par l'association 2 Pieds 2 Roues.

Liste et plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

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

## C1384-1 (TM-B-32) Anonyme

**Objets – PLUi H / ZA : PLUi H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématisques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** COURRECH avocat pour un requérant. Toulouse 11. Parcelles 836 AY 129 et 133 classées en UM6. Considérant qu'il n'est pas justifié d'un point de vue qualitatif (troènes, cyprès de Provence, prunus) Demande la suppression d'un EVP sur la parcelle 836 AY 129. Voir l'argumentaire dans le dire et l'expertise jointe.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Cette requête concerne le quartier 12 de Toulouse.*

*Dans un objectif de freiner la disparition progressive des éléments naturels ordinaires, cet Espace Vert Protégé (EVP) permet de protéger un espace vert existant de qualité paysagère, végétale et/ou écologique identifié dans les intentions d'évolutions du secteur Sud-Est au Cahier Toulousain. Ces éléments de nature ordinaire répondent également en milieu urbanisé 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, cet EVP d'une surface totale de plus de 3000 m<sup>2</sup>, préserve un espace vert existant, implanté sur plusieurs parcelles contiguës, et qui permet de maintenir un cœur d'îlot vert dans un secteur majoritairement bâti.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le dossier.*

**Avis CE - Argumentation :**

La contribution a été placée dans le cahier du quartier Toulouse 12 comme indiqué par Toulouse Métropole. La commission d'enquête retient les éléments de réponse et l'argumentation de Toulouse Métropole sur la pertinence de cet EVP. Associé à celui de la parcelle 836 AY 115 cet espace vert dont la surface est importante procure un îlot de fraîcheur et conforte le cadre de vie des habitants. Elle prend acte de la réponse de Toulouse Métropole de maintenir l'EVP..

---

## @1549-1 / Martine - Toulouse

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 13. Demande que la parcelle 837 AK 190 (zone UM6-3 du PLUi-H) soit rattachée à la parcelle 837 AK 189 en zone foncière UM4.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le projet de 3ème ligne de métro est un élément structurant du PADD du PLUi-H, 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 837 AK 189 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 estime que la réponse de Toulouse Métropole est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

## @1818-3 / DUCAP Alex - Toulouse

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** ER

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. DUCAP Alex. Toulouse. 1, chemin Carrosse. Président de l'AFICEPP CFA de Pharmacie, propriétaire. L'établissement accueille 500 jeunes en formation initiale DEUST Préparateur Technicien en Pharmacie et Formation Continue. Les emplacements réservés 555-033 et 555-048 impactent la parcelle AE 837. Le permis de réaménagement pour mise en conformité délivré le 27 mars 2024 et l'avis favorable de la commission de sécurité du 3 octobre 2024 fixent l'utilisation de l'ensemble des surfaces au sol. Ces ER vont fortement perturber la mission de formation et la sécurité des apprenants (suppression des entrées et sorties (qui sont impérativement sur le 1 chemin Carrosse) et des aires de regroupement dans le cadre des évacuations et la voie d'accès des secours. Demande de suppression de cette emprise, une sortie vers le 55 av Louis Breguet étant prévue. DOUBLON

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*L'Emplacement Réservé n°555-048 vise à améliorer la qualité urbaine et à sécuriser les flux piétons et cycles sur le chemin Carrosse, à quelques centaines de mètres de la future station de métro Montaudran Gare-Piste des Géants.*

*La Servitude pour Equipement Public n°555-033 vise quant à elle à créer une liaison piéton-cycle sécurisée, directe et lisible entre la rue Vénasque et le chemin Carrosse.*

*Les emprises concernées n'empiètent pas sur les bâtiments du CFA et les projets ne semblent pas incompatibles avec la restitution des entrées-sorties sur le chemin Carrosse, le maintien d'une voie d'accès pour les secours et l'identification de nouvelles aires de regroupements dans le cadre des évacuations.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le dossier.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## B1819-1 / DUCAP Alex

**Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H**

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère, 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** ER

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** DUCAP Alex Président de l'AFICEPP CFA de Pharmacie demande la suppression des ER 555-033 et 555-048 par crainte d'une perturbation de la mission de formation et de la sécurité de ses apprenants. Pour l'ER 555-033 la suppression pourrait ne concerner que le tronçon vers le Chemin de Carrosse puisque la liaison est aussi prévue sur l'Avenue Louis Breguet.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la requête @1818.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @1818-1.

## @2011-2 / AUBAY Stéphane - Toulouse

**Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** GREEN CITY IMMOBILIER. Toulouse. Propriétaire des parcelles 837 AM 198 et 200 sur la commune de Toulouse classées en zone UA3 (zone urbaine à vocation d'activité/zone productive à régulation tertiaire) par le PLUi-H, classement qui s'oppose à la réalisation de programmes d'habitations.

Demande un classement en zone urbanisable (UM4) afin d'éviter de geler un foncier rapidement mobilisable (propriétaires du foncier, à l'état de parking sans besoin de démolition etc.) et adéquat pour répondre aux objectifs du PLUi-H en matière de besoin de logements et de densification urbaine

**Question CE au MO :****Mémoire en réponse :**

*Le projet de 3ème ligne de métro est un élément structurant du PADD du PLUi-H, 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 des parcelles 837 AM 198 et 200 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 estime que la réponse de Toulouse Métropole est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

## R2028-2 / Anonyme

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H****La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** EBC

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme demande la réduction de l'EBC de sa parcelle 810 AC8 35 Rue de Noulet Toulouse.

**Question CE au MO :****Mémoire en réponse :**

*Cette requête concerne le quartier 11 de Toulouse. Toulouse Métropole renvoie la Commission d'Enquête à la réponse apportée à la contribution @2452 qui traite de la même observation.*

**Avis CE - Argumentation :**

La Commission d'enquête renvoie à la contribution @2452. Quartier Toulouse 11

## R2032-1 / Anonyme

**Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématisques :** EBC

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme demande la réduction de l'EBC de sa parcelle 810 AC8 35 Rue de Noulet Toulouse.

**Question CE au MO :****Mémoire en réponse :**

*Avant d'apporter les éléments de réponse ci-dessous, Toulouse Métropole attire l'attention de la Commission d'Enquête sur une erreur de copier-coller dans le résumé de l'observation : cette requête concerne un graphique de détail rue de l'Est à Toulouse.*

*Certains axes structurants à l'instar de l'avenue Saint-Exupéry font l'objet d'études urbaines détaillées dont la traduction s'effectue à l'aide de règles graphiques précises conjuguant différents types d'espaces. Ces outils, appelés « Règlements Graphiques de Détail », permettent d'encourager le renouvellement de ces axes en délimitant des espaces dites « constructibles » et des espaces dits « d'accompagnement ». Les « espaces de pleine terre » font partie de cette dernière catégorie et ont vocation à rester libre de construction en surface comme en sous-sol et à être traités de façon végétalisée à l'occasion de projets de renouvellement urbain.*

*La bande d'espace de pleine terre située sur l'actuel espace minéralisé à usage de stationnement au 1 rue de l'Est ne remet pas en question l'usage actuel mais vise à aménager un retrait végétalisé entre la rue et les futures constructions en cas de projet de renouvellement urbain sur le secteur.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le dossier.*

**Avis CE - Argumentation :**

Cette observation est en effet une erreur. Il n'existe pas sur le registre numérique de contribution R2032-1. Il faut donc se reporter à la contribution R2032-2.

## R2032-2 (TM-A-20) / Michel

**Objets – PLUi H / ZA : PLUi H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématisques :** Dispositions spécifiques

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse 12. Parcelle 836 AY 326. Demande la réduction du coefficient d'espace de pleine terre afin d'établir une place de stationnement.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à l'observation R2032-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@2082 / Doublon @2077**

*Toulouse Métropole s'interroge sur la présence de ces références qui concernent des requêtes sur le quartier 16 de Toulouse.*

## **B2192-3 / Cabinet T&L Avocats**

**Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématisques :** Sectorielles

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Cabinet T&L avocats pour Mr PUECH. Toulouse 12. OAP Alalouf. Considérant qu'il n'y a entre autres ni au niveau du schéma territorial de santé de la Haute Garonne ni dans le rapport de présentation du PLUI-H de justification à un accroissement de la clinique St Exupéry, demande :

1° que le foncier disponible ne soit bloqué en UIC1 et en zone bleue de l'OAP Alalouf.

2° la réduction de la zone UIC1 et de la zone bleue afin de répondre à l'ambition en matière de logements.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*La prise en compte de la demande à ce stade de la procédure engendrerait une évolution majeure de l'OAP Alalouf et impacterait significativement l'objectif de production de logements qui a été concerté et arrêté sur ce secteur.*

*Cette OAP étant située dans le périmètre de projet de la 3e ligne de métro, Toulouse Métropole propose que le devenir du site Alalouf soit appréhendé au regard des réflexions portées actuellement dans les études urbaines liées au projet.*

*Pou rappel, le projet de 3ème ligne de métro est un élément structurant du PADD du PLUi-H, 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.*

*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 comprend que le périmètre de la future 3ème ligne de métro sera sujet à une probable évolution des formes urbaines voire à mutation. Elle prend acte de la réponse de Toulouse Métropole de reporter l'examen de cette requête lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.

## **@2229-2 / RETIF François - Toulouse**

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématisques :** Sectorielles

**Orientation :** Autres

**Résumé de l'observation :** Comité de Quartier Ormeau Montaudran. Toulouse 12. OAP ALALOUF.

1° Propose de modifier l'OAP dans sa partie centrale sans influer sur le nombre de logements attendus en autorisant l'augmentation de la hauteur des constructions en passant de R+5 à R+8. Cet espace libéré pourrait être aménagé en une place qui accueillerait un marché de plein vent. Par ailleurs,

2° demande que les constructions soient en retrait de 5 mètres vis à vis de l'EBC.

3° demande que les 2 parcelles au sud avec boulodrome et club house soient couvertes par un EVP.  
Voir schémas dans la PJ

#### **Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le projet de réaménagement de la place de l'Ormeau à horizon de la mise en service d'une station de métro de la ligne C inclut un vaste espace pour accueillir le marché de plein vent qui sera situé à 220 m de l'OAP Alalouf. Il n'est donc pas pertinent de créer une nouvelle place publique de l'ampleur proposée dans la requête.*

*Concernant la proposition de modification des hauteurs sur ce secteur situé à proximité de la future station "Ormeau", Toulouse Métropole rappelle que le projet de 3ème ligne de métro est un élément structurant du PADD du PLUi-H, 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 constructibilité sur ce secteur 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 comprend que le périmètre de la future 3ème ligne de métro sera sujet à une probable évolution des formes urbaines et en particulier en matière de densification. Elle prend acte de la réponse de Toulouse Métropole de reporter l'examen de cette requête, dont le classement en EVP du sud du boulodrome, lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.

## **@2232-1 / RETIF François - Toulouse**

#### **Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** EBC Espace boisé classé

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Comité de Quartier Ormeau Montaudran. Toulouse 12. Parcelles 837 AK 12, 837 OZ 103, 42 + AK 348 et 151. Afin de constituer un espace vert compatible avec la protection de la biodiversité, demande à étendre le l'EBC situé sur les parcelles AK 348 et 151 aux parcelles 837 AK12, 837 OZ 103 et 42, ceci de manière à conforter la qualité de vie du quartier par un îlot de fraicheur conséquent. Cette demande a été préalablement instruite lors de la concertation du projet de PLUi-H en février 2023.

#### **Question CE au MO :**

#### **Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole précise à la Commission d'Enquête que Patrimoine et CDC Habitat portent actuellement un projet de renouvellement urbain de la résidence sise 60 avenue Louis Bréguet, qui pour parfaite information, est comprise dans le périmètre du QPV Bréguet Lécrivain - Saint-Exupéry.*

*L'objectif du projet est d'améliorer la qualité des logements et de développer de la mixité sociale sur un site situé entre deux stations de la future 3ème ligne de métro.*

*Ce projet fait actuellement l'objet d'un dialogue entre les bailleurs, la Métropole et l'État. Dans ce cadre, un repérage du patrimoine arboré a été réalisé afin que le futur projet respecte le cadre paysager qualitatif de ce site. Ce travail a permis d'aboutir à la protection des arbres d'intérêt en Espaces Boisés Classés (EBC) symbole au dossier de PLUi-H. Cette proposition vise à concilier préservation de la végétation existante et reconstruction du parc d'habitat social propriété de CDC Habitat et Patrimoine.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le dossier de PLUi-H dans l'attente du renouvellement de cette résidence.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole. Elle ajoute que la densification attendue à la suite de la mise en service de la 3ème ligne de métro ne doit pas se faire au détriment des espaces verts qui participent au bien-vivre des habitants.

## **@2234-1 / RETIF François - Toulouse**

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Autres

**Résumé de l'observation :** Comité de Quartier Ormeau Montaudran. Toulouse 12. Place de l'Ormeau. Demande pour le coté avenue de St Exupéry le recul de zone constructible en fond de parcelle, les porteurs de projet étant tenus de créer en RDC des commerces éloignés de la voie de circulation routière et si possible sous des arcades en protection du soleil et de la PLUi-He. Demande que le linéaire commercial soit compatible avec la demande précédente en le prolongeant jusqu'au magasin Picard.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le projet de 3ème ligne de métro est un élément structurant du PADD du PLUi-H, 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.*

*Sur ce secteur limitrophe à la future station « Ormeau », les demandes d'amplification des reculs des constructions par rapport aux voies et d'évolution des hauteurs doivent pouvoir être appréhendées 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.*

*Concernant la demande de prolongement du linéaire de protection de la diversité commerciale renforcée « services » jusqu'à l'actuel magasin Picard, Toulouse Métropole rappelle que cet outil vise à enrayer la disparition des activités artisanales et des commerces traditionnels, et à assurer leur pérennisation le long d'axes commerciaux repérés. Il permet d'interdire la transformation de rez-de-chaussée commerciaux vers de l'habitation ou tout autre activité interdite par le règlement. Ces mesures de protection s'appliquent uniquement aux rez-de-chaussée des constructions sur une profondeur minimale de 10 m comptée à partir de la vitrine. Elles n'ont pas vocation à s'appliquer à des bâtiments purement commerciaux comme celui de Picard.*

*En conséquence, Toulouse Métropole n'est pas favorable à étendre cet outil qui n'est pas adapté au présent contexte et n'est pas, par ailleurs, un préalable nécessaire à la création d'un futur socle actif en cas de renouvellement urbain.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête prend note de l'élaboration d'un plan guide destiné à identifier les conditions de la densification qui suivra l'arrivée de la 3ème ligne de métro. Pour le reste la commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole sur les dispositions retenues en matière de linéaires commerciaux.

## **@2450-1 / MARTIN Guy- Toulouse**

**Objets - PLUI-H / ZA : PLUI-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** MARTIN Guy. Toulouse 12. Parcelle 837 AT 36 classée en AU0 dans le PLU et en NS dans le projet de PLUI-H. Demande de classement en zone constructible. Voir l'argumentaire.

**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 qui participent à la protection de la biodiversité 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'Orientation et d'Actions (pièce 6B), et de son potentiel de densification dans les espaces urbanisés, la parcelle 837 AT 36 n'a pas pu être retenue pour participer à la réponse au besoin de logements sur la période 2025-2035. Elle a donc été classée en zone NS dans le document 3C1 Règlement graphique, zone qui toutefois autorise la réalisation de projets d'intérêt collectif liés à des pratiques récréatives de plein air tels que des jardins partagés si leur usage n'entraîne aucune imperméabilisation du sol.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête estime que le classement en UM6 de la parcelle identifiée dans la requête entraînerait logiquement le même classement pour les parcelles 837 AT 35, 150, 181, et 180. D'une part, la feuille de route de la commune n'a pas identifié ce secteur comme devant répondre au besoin en logements durant la temporalité du PLUi-H et d'autre part, compte tenu de la surface de cette entité foncière, la consommation d'ENAF irait à l'encontre des objectifs fixés dans la loi Climat et Résilience dont la collectivité doit tenir compte. En conséquence, la commission estime que la réponse de Toulouse Métropole est satisfaisante.

## @2462-1 / LOUVET Christophe - Toulouse

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepèrè

**Thématiques :** ER

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** LOUVET Christophe se renseigne sur ER 555-033 Equipement public et ER 555-111 liaison piétons cycles, Impasse de Venasque / avenue Breguet.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*L'emplacement réservé n°555-111 et la servitude pour équipement public n° 555-033 traduisent la volonté de Toulouse Métropole d'aménager des continuités sécurisées à destination des modes doux entre la rue de Vénasque, le chemin Carrosse et l'avenue Louis Bréguet. L'objectif est de faciliter les déplacements modes doux des riverains et des occupants du site sur le quartier, en créant des connexions directes entre des voies structurantes. Dans ce cadre, la voie d'accès au parking du CFA de Pharmacie et de la Cité sera bien préservée.*

*Toulouse Métropole a conscience du besoin d'appropriation du PLUi-H et propose d'organiser des séances de présentation des outils avec le syndicat de copropriété et/ou les propriétaires lors de la phase d'approbation du PLUi-H.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## @2669-2 / BESSE François - Toulouse

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepèrè

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** BESSE François pour les frères Maristes. Toulouse 12. Parcelles 837 AH 33, 224 à 227, 239, 240, 248 à 251, 268, 270 à 272. Afin de financer dans l'avenir la création d'une école

primaire en valorisant le foncier, demande un rattachement à la zone de mixité fonctionnelle UM4 qui borde le site à l'ouest et au nord.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Au regard des impacts engendrés sur l'OAP Montaudran après enquête publique (changement de vocation de zone), dont l'impact potentiel sur son objectif de production de logements en l'absence d'éléments plus précis quant à la programmation envisagée, Toulouse Métropole propose de maintenir le zonage tel que prévu afin d'examiner ce point à l'occasion d'une procédure ultérieure d'évolution.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Toulouse Métropole d'examiner la requête quand la programmation de la nouvelle école sera précisée lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.

## @2704-2 / Sandy - Toulouse

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 12. Parcelles : 837 AC 25 ; 27 ; 63 ; 64 ; 97 ; 101 situées 7 Chemin des Herbettes et 111 Avenue de Lespinet à Toulouse, classées UE1 au PLU et réservées à un usage tertiaire généraliste et zone UA 3 au PLUi-H en zone économique de production, ce qui limite les possibilités de mutations à de l'activité de production.

Propose de muter ce foncier vers une destination économique généraliste, mixte et/ou résidentielle pour plusieurs raisons (environnement direct du foncier à destination d'habitation dense, le caractère économique n'apparaît pas/plus pertinent, l'existence d'un porteur de projet identifié, la proximité du QPV Breguet Lécrivain - Saint Exupéry, les infrastructures existantes et/ou programmées, l'imperméabilisation totale de la parcelle, la vétusté des constructions. Propose donc de classer cette parcelle en zone UM 4 (15-L-50-30).

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H fixe comme objectif de maintenir une capacité d'accueil cohérente pour les activités économiques au regard de l'attractivité du territoire et des besoins des entreprises, notamment à travers la préservation des zones d'activités dédiées.*

*Ce site est situé dans l'aire de rayonnement du Campus Toulouse Aerospace qui a vocation à accueillir des activités stratégiques autour de l'aérospatiale, pour conforter le rayonnement de Toulouse dans ses domaines d'excellence. Pour compléter l'offre destinée aux entreprises à dominante tertiaire programmée dans la ZAC, répondre aux nombreux besoins enregistrés par la collectivité, et pallier la*

*carence indiquée par l'OTIE en locaux d'activités dans le sud est, Toulouse Métropole souhaite préserver sur le quartier des surfaces économiques destinées à ces activités.*

*Ainsi, le zonage UA3 retenu autorise l'implantation d'activités tertiaires (50% maximum de la surface plancher totale sur l'unité foncière), à condition de développer des activités productives correspondant aux sous-destinations industrie et entrepôt. Le caractère productif revêt des typologies d'activités et des formes urbaines hétérogènes, qui vont au-delà des activités industrielles : locaux d'activités artisanaux ou village d'entreprises productives, ateliers technologiques pour des start-ups productives, des entrepôts à vocation industrielle ou logistique ...*

*La Direction Implantation Economique de Toulouse Métropole se tient à la disposition de la requérante pour l'accompagner dans le développement d'activités productives sur son site lors de la phase d'approbation du PLUi-H.*

*En conséquence, il est proposé de ne pas modifier le projet de PLUi-H et de maintenir les droits à construire sur le secteur.*

#### **Avis CE - Argumentation :**

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

Elle note que la collectivité se tient à la disposition du requérant pour l'accompagner dans sa démarche de recherche de possibilités de mutation pour une activité de production.

## **@2922-1 / MARCHAL Pierre - Toulouse**

### **Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématisques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** MARCHAL Pierre. HLM des Chalets Urbi&Orbi. Toulouse 12. Parcelle 836 AO 04.

1° Considérant que cette parcelle ne présente pas de caractéristiques propres à la zone NS et que ce zonage limite le développement de ce secteur, demande une requalification de la parcelle 836 AO 04 en UIC1.

2° A titre subsidiaire demande que le règlement de la zone NS autorise l'implantation de parcs photovoltaïques surélevés pour les projets s'inscrivant dans une démarche environnementale.

### **Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

#### **Constructibilité parcelle 836 AO 4**

*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 qui participent à la protection de la biodiversité 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'Orientation et d'Actions (pièce 6B), et de son potentiel de densification dans les espaces urbanisés, la parcelle 836 AO 4 n'a pas pu être retenue pour participer à la réponse au besoin de logements sur la période 2025-2035. Elle a donc été classée en zone NS dans le document 3C1 Règlement graphique.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H.*

#### *Implantation de parcs photovoltaïques en zone NS*

*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.*

*Pour répondre à ces enjeux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H fixe comme objectif de protéger les Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), à travers notamment la protection des espaces les plus riches en biodiversité, la préservation et la restauration des corridors écologiques mais aussi grâce à la protection du potentiel agricole des sols fertiles afin de garantir la pérennité de la vocation nourricière et environnementale des espaces agricoles. Cet objectif se décline plus finement avec une priorisation de l'installation des projets de photovoltaïques et de méthanisation sur les bâtiments, lorsqu'ils concernent du foncier agricole.*

*Ainsi, cet objectif est traduit dans le règlement écrit des zones agricoles et naturelles du PLUi-H avec un encadrement de l'implantation de site de production d'énergie photovoltaïque au sol, uniquement s'il s'agit d'un site pollué répertorié dans la base de données BASOL, d'une friche industrielle non liée à un site d'extraction qu'il soit en activité ou en cessation d'activité ou d'une ancienne décharge.*

*Cette disposition réglementaire permet de s'assurer de la protection des fonctionnalités naturelles et agricoles de ces espaces et de s'assurer que les énergies renouvelables sont déployées en priorité dans les espaces urbanisés (toitures des bâtiments, parkings, délaissé autoroutiers, etc.).*

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

#### **Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête estime que la réponse de Toulouse Métropole est satisfaisante pour les 2 requêtes et qu'elle n'appelle pas de commentaire.

## **B2978-1 / BASSI Frédéric**

**Objets - PLUi-H / ZA : PLUi-H**

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 12. Pont des Demoiselles, Ormeau, Montaudran, La Terrasse, Malepère

**Thématisques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse 12. Parcilles 836 AN 117, 119, 007, 121, 118 et 66 classées en NS dans le projet de PLUI-H. Parcille 836 AN 114 et 836 AM 17 classées en UA3 dans le projet de PLUI-H. Parcille 836 AM16 classée en A dans le projet de PLUI-H. Pour plusieurs raisons explicitées dans la PJ, demande sans que soit précisé le zonage attendu :

1° la requalification des parcilles 836 AN 117, 119.

2° la requalification des parcilles 836 AN 007, 121, 118 et 114.

3° la requalification des parcilles 836 AM 16 et 17.

4° la requalification de la parcille 836 AN 66.

5° la correction du cadastre concernant de l'Impasse privée qui n'est pas le chemin des Tuilleries.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

Demande de consommation d'ENAF - Parcilles 836 AN 007, 066, 114, 117, 118, 119, 121

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 qui participent à la protection de la biodiversité 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, des objectifs d'accueil d'emplois et du potentiel de densification identifié dans les espaces urbanisés, les parcilles 836 AN 007, 066, 114, 117, 118, 119, 121 identifiées en ENAF n'ont pas pu être retenues pour participer à l'accueil d'activités économiques sur la période 2025-2035 et Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H.

Demande de constructibilité en Trame Verte et Bleue (TVB) - Parcilles 836 AM 16 et 17

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, faire de la Trame Verte et Bleue (TVB) un élément fondateur du projet métropolitain est l'une des orientations majeures du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi-H. L'objectif est de protéger les espaces naturels les plus riches en biodiversité ainsi que les corridors qui les relient pour assurer la bonne fonctionnalité écologique de la TVB sur le territoire.

Pour y répondre, les espaces naturels participant à la préservation des continuités écologiques et leurs fonctionnalités (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) ont été identifiés lors de l'état initial de l'environnement du PLUi-H. Cet inventaire a fait l'objet d'un travail fin d'actualisation par photo-interprétation en le comparant aux dernières images spatiales disponibles afin de pouvoir identifier l'intégralité et la continuité de la TVB métropolitaine aux Documents Graphiques du Règlement.

*Le classement partiel des parcelles 836 AM 16 et 17 en zone NS au Document Graphique du Règlement 3C1 et en secteur de biodiversité au Document Graphique thématique 3C2 Biodiversité et Paysages s'appuie sur l'identification du cours d'eau de la Saune et ses abords en corridors écologiques en phase diagnostic du PLUi-H. Ces classements permettent de maintenir une épaisseur nécessaire au bon fonctionnement écologique de ces continuités.*

*En conséquence, la demande portant sur un espace naturel identifié comme participant à la préservation et la fonctionnalité de la TVB, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le dossier de PLUi-H.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête estime que la réponse de Toulouse Métropole est satisfaisante sur les demandes de consommation d'ENAF et de constructibilité en TVB et qu'elle n'appelle pas de commentaire.

Concernant le point 5°, il n'entre pas dans le cadre du PLUi-H. Un rapprochement avec les services du cadastre peut probablement régler ce problème.

**@3135-1 / GARDES Lamia - Toulouse**

Contribution traitée dans le cahier du quartier Toulouse 11