

# TOULOUSE 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

---

## Toulouse Métropole /Enquête publique

1-Plan Local d'Urbanisme intercommunal

2-Révision du Schéma d'Assainissement

### Procès-Verbal de Synthèse

### Mémoire en réponse

---

**3 pétitions**

**55 observations**

Pétition TOULOUSE 14 Création d'EBC.....	4
Pétition TOULOUSE 14 Candie .....	4
Pétition TOULOUSE 14 Chemin du Renard ER 555-31 .....	6
@144-1 Saint-Simon Environnement - Toulouse .....	7
@224-1 Philippine - Toulouse .....	8
@224-2 Philippine - Toulouse .....	8
@283-1 COQUENTIF Marie-Laure - Toulouse .....	9

[Tapez ici]

---

@284-1 SECHAUD Thomas - Toulouse .....	10
@286-1 Jacqueline - Toulouse .....	11
@309-1 SCHUBETZER Geneviève - Toulouse .....	11
@322-1 ICARD Laurent - Toulouse.....	12
@335-1 SABAH Philippe - Toulouse .....	13
@391-1 Mylène - Toulouse .....	14
@395-1 Anonyme - Toulouse.....	15
@488-1 Wassim - Toulouse.....	15
@490-1 Miloud - Toulouse.....	16
@772-1 JAYET Benjamin - Toulouse.....	16
@871-1 Thierry - Toulouse.....	17
@878-1 VIGUIER GUY - Toulouse .....	18
@902-1 SCHIEHLE BRUNO - Toulouse.....	18
@930-2 LARDEAUX PAOLA - Toulouse .....	19
@1023-1 GONDRE Maryse - Toulouse .....	19
@1058-2 FOSSAT Dominique - Arvigna.....	20
@1058-1 FOSSAT Dominique - Arvigna.....	21
@1061-1 FOSSAT Jean-Louis - Toulouse .....	22
@1106-1 RAYNAL Coralie - Toulouse .....	22
@1127-2 RAYNAL Coralie - Toulouse .....	23
@1156-1 DICOSTANZO Jean Jacques - Tournefeuille .....	24
@1560-1 FOSSAT Philippe - Toulouse.....	24
@1570-1 ORDINES Valérie - Toulouse .....	25
@1637-1 Jean-Luc - Toulouse .....	26
@1672-1 Anne-Marie - Toulouse.....	27
@1715-1 Richard - Toulouse .....	28
B1787-1 RIOU Guilhem.....	29
@1790-1 GUERLIN Noëlle - Plaisance-du-Touch.....	29
@1807-1 GENNERO Laurent - Seysses .....	30
@1828-1 Anne-Marie - Toulouse .....	31
B1849-2 SCI Candy - Toulouse.....	32
@1871-1 ROUSSALY Jean-Louis - Four .....	33

[Tapez ici]

@1896-1 Isabelle - Toulouse .....	34
@1941-1 DEMPÈRE Jean Claude - Toulouse .....	35
@2145-1 SABAH Philippe - Toulouse .....	36
@2150-1 BOUBÉE Alain - Toulouse.....	36
@2150-2 BOUBÉE Alain - Toulouse.....	42
@2150-3 BOUBÉE Alain - Toulouse.....	42
@2150-4 BOUBÉE Alain - Toulouse.....	42
@2150-5 BOUBÉE Alain - Toulouse.....	43
@2150-6 BOUBÉE Alain - Toulouse.....	43
@2150-7 BOUBÉE Alain - Toulouse.....	44
@2403-1 AHIER Alexandre - Toulouse .....	44
@2453-1 Patrice - Toulouse .....	45
@2489-1 Anne-Marie - Toulouse .....	47
@2747-1 DAJEAN Philippe - Toulouse .....	47
@2807-1 MEKHATRIA Saïd - Toulouse .....	48
@2894-4 MASSOU Michel - Toulouse.....	49
@2918-1 MARCHAL Pierre -Toulouse .....	51
@2929-1 RIEUSSEC François - Toulouse .....	52
@3075-1 GELIS Dominique - Toulouse.....	53
@3112-1 Arnaud - Toulouse .....	54
@3112-2 Arnaud - Toulouse .....	56
C3221-1 (TM-B-78) .....	57

[Tapez ici]

## Pétition TOULOUSE 14 Création d'EBC

9 pétitionnaires

@297, DIEUDE Sylvain, + Signataires

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EBC Espace boisé classé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Concernés par les enjeux en matière de biodiversité, neuf résidents de la rue Lucie Aubrac demandent le classement en EBC d'un massif arboré sur la parcelle 841 AM 34 qui abrite un îlot de biodiversité.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*S'agissant de l'instauration d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur une parcelle privée, Toulouse Métropole propose d'examiner la demande lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme afin de mener les études nécessaires à l'instauration d'un tel outil et de soumettre celui-ci à enquête publique le cas échéant.*

*En outre, Toulouse Métropole précise que les règles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ont été complétées et renforcées pour participer à l'amélioration du traitement paysager, à la gestion des eaux pluviales, à la limitation de l'îlot de chaleur urbain et au maintien de la biodiversité en milieu urbain. Le règlement écrit du PLUiH (pièce 3A) pose ainsi comme objectif la conservation et la valorisation des végétaux existants ainsi que la nécessité d'adapter les aménagements et les plantations au contexte paysager et environnemental dans lequel ils s'inscrivent ; la conservation des arbres existants, qu'ils soient protégés ou non aux documents graphiques du règlement ; la plantation d'arbres en espace de pleine terre avec des exigences quantitatives mais aussi des exigences qualitatives via la référence à la palette végétale métropolitaine ; la création d'un ou plusieurs espaces collectifs plantés et aménagés en espace commun dans les opérations d'habitation de plus de dix logements etc.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Toulouse Métropole qui examinera cette demande lors d'une prochaine procédure d'évolutions du PLUi H.

## Pétition TOULOUSE 14 Candie

54 pétitionnaires

B541-1, Aurélie PORCHEROT, B542-1, Aurélie PORCHEROT, + signataires

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Dispositions spécifiques

**Orientation :** Défavorable

[Tapez ici]

**Résumé de l'observation :** Pétition citoyenne qui demande le maintien d'une hauteur de façade à 7m sur cette zone résidentielle qui a été portée à 12 mètres dans le projet de PLUI-H avec la zone UM6-3 12-L-50-60.

53 signatures + contributions individuelles.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

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

*Les secteurs des rues André Baugé et rue de Rimont, sont situés dans le périmètre d'influence du Linéo 4 présent sur la route de Seysses, avec trois arrêts à proximité (Rimont, Cheverry, Place des Glières). Ils sont également situés à proximité du cœur de quartier de Lafourquette, structuré autour de plusieurs centralités réparties le long de la route de Seysses, entre le périphérique au nord et l'avenue du Général Eisenhower au sud. Ces trois centralités sont identifiées distinctement par la méthode d'analyse statistique mais leur interconnexion contribue à renforcer leur statut de centralité de proximité, du fait de la concentration dans le même secteur et sur le même axe structurant.*

*Les analyses statistiques et les connaissances du terrain ont permis de recenser à la fois une concentration et une diversité des fonctions, services ou équipements à proximité immédiate de l'axe de la route de Seysses, répondant ainsi aux principes d'identification des centralités de proximité au sein du PLUi-H, comme exposé ci-dessus. Pour chacune des trois centralités de proximité ci-évoquées, on dénombre ainsi la présence de commerces de fréquentation quotidienne type alimentaire ou restauration ou de services de proximité (Carrefour Market au sud, pizzeria et restaurations rapides, boucherie, bar/café, tabac/presse, salon de coiffure...), de professionnels de santé de premier recours voire spécialistes (kinésithérapeutes, médecins généralistes, pharmacie) et d'une desserte par les transports en commun. En outre, on peut noter sur certaines de ces trois centralités, la présence d'équipements d'enseignement public ou privé (comme les écoles maternelle et élémentaire Buffon, groupe Alternance Toulouse), d'associations d'intérêt local ou régional (par exemple le CRIC Occitanie ESPO) et/ou d'autres équipements et services publics (salle municipale/des fêtes, bureau de Poste place des Glières...) et/ou la présence de commerces spécialisés (boutique de mariage, magasin de vêtement, réparation de téléphones, auto-école...).*

*En conséquence, au regard de la localisation du secteur objet de la requête dans le périmètre d'une centralité de proximité et de sa desserte par le Linéo 4, **Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H.***

*En outre, il convient de noter que les valeurs inscrites dans l'étiquette du zonage du PLUi-H restent des valeurs maximales qui n'ont pas vocation à être atteintes « partout et tout le temps » par les projets de construction. En effet, le règlement du PLUi-H comporte des dispositions permettant d'apprécier un*

[Tapez ici]

projet au regard de son environnement existant ou projeté et d'adapter les différentes règles aux différents contextes rencontrés.

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **Pétition TOULOUSE 14 Chemin du Renard ER 555-31**

4 pétitionnaires

E2793, Vivian VARELA, E2865, Marie DAJEAN, @2868, Philippe DAJEAN, E2984, Dominique PAGNIER

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** ER

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Les pétitionnaires s'interrogent sur l'emplacement réservé ER 555-31 pour élargissement de chemin qui ne mentionne pas le but recherché ni de la finalité attendue par la métropole, ni de la largeur totale après acquisition. Elargissement de trottoir ? Piste cyclable ?

L'ER positionné au niveau des bâtis existants pose un grave préjudice aux propriétaires.

L'ER présente des désagréments au regard du report du stationnement sur la voie publique et au droit de propriété.

Pour ces raisons, les pétitionnaires demandent la suppression de cet ER 555-31.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Du point de vue des mobilités, le maillage viaire du quartier Saint-Simon constitue un réseau saturé dont les capacités d'évolution sont limitées aujourd'hui du fait de l'étroitesse des emprises de voie. Ce tissu historiquement pavillonnaire laisse peu de place à la création de maillages qui permettraient de déployer des modes actifs, ce qui a pu conduire à l'instauration d'Emplacements Réservés(ER) sur des fonciers privés afin de réaliser les élargissements nécessaires.*

*Toulouse Métropole précise qu'une étude de circulation globale sur le quartier Saint Simon est en cours (2025). Elle devra proposer un plan d'actions afin de mobiliser l'ensemble des leviers nécessaires pour favoriser un report modal efficace, et assurer ainsi la cohérence urbanisme-mobilités. L'emplacement Réservé (ER) 555-031 est cohérent avec les objectifs de développement des modes doux et le principe de cohérence urbanisme-mobilités portés par le PLUiH.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

La commission prend acte des arguments de Toulouse Métropole pour le maintien de l'ER 555-31. La réponse est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire de la part de la commission.

[Tapez ici]

## @144-1 Saint-Simon Environnement - Toulouse

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** Toulouse, 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Sectorielles

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Cette demande portée par l'association de quartier Saint Simon Environnement touche l'OAP Guilhermy de Toulouse, quartier 14. Cette OAP a été mise en place en 2012 et depuis lors, la collectivité s'est opposée aux projets de construction situés au nord du chemin Licard. Plusieurs propriétaires de parcelles souhaitant vendre leur bien pour créer des logements sont ainsi bloqués depuis 13 ans.

Le règlement de l'OAP instaure un nouveau phasage pour cette zone de l'OAP qui indique Phase E : « requalification du chemin de Licard ; création d'un maillage entre les rues Simone Signoret, Tino Rossi et en prolongeant de l'impasse Deloume ; aménagement de l'accès chemin de Licard vers le nouvel arrêt de bus » Tout développement, même ponctuel, ne peut être engagé sur ce secteur en l'absence de définition, de programmation et de financement de ce chemin. La formulation de la phrase E reviendrait à bloquer encore les propriétaires durant de nombreuses années.

Par ailleurs, le chemin Licard manque d'équipements et de réseaux, les terrains situés au nord de la zone E peuvent être raccordés sans problème à la rue Tino Rossi ou à la rue Simone Signoret qui sont équipées des réseaux nécessaires.

Les pétitionnaires demandent que le règlement de l'OAP soit modifié afin de permettre une densification << douce >> par la réalisation de projets d'importance limitée, qui correspondraient d'ailleurs à l'étiquette de la zone qui limite le CES à 20 % et fixe le coefficient de pleine terre à 60%.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole propose de modifier le texte de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy afin de préciser les attentes de la collectivité quant aux développements autorisés dans la phase E de l'OAP. Il est proposé de mentionner dans l'OAP que « Les projets de développement ponctuel, définis comme la reconstruction du même nombre de logements après démolition, une extension de maison individuelle sans création de plus d'un logement ou un projet unique de maison individuelle pourront être autorisés, dans la limite des capacités des infrastructures et voies de desserte existantes ». Dans un souci de cohérence, ces précisions seront également apportées sur les phases B et D qui comportent elles aussi la notion de « développement ponctuel ».*

*En ce qui concerne la demande de modification du principe de bouclage viaire inscrit dans le schéma de l'OAP et permettant de mailler l'impasse Delourme et la rue Simone Signoret à l'ouest et la route de Saint-Simon à l'est, Toulouse Métropole propose de ne pas apporter de modification. En effet, ce principe de maillage viaire est partiellement traduit au Document graphique 3C1 à travers l'Emplacement Réserve (ER) n°555-097 qui correspond à la portion où les études opérationnelles sont en cours. Le reste du maillage n'est pas traduit par un ER mais la collectivité souhaite conserver la possibilité de mener les études nécessaires à la réalisation de ce maillage vers la route de Saint-Simon. Le principe de maillage est donc à conserver sur le schéma de l'OAP et Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H sur ce point.*

**Avis CE - Argumentation :**

[Tapez ici]

La commission d'enquête est en accord avec la proposition de Toulouse Métropole. De manière à s'assurer que les engagements seront tenus, **ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final de la CE.**

## **@224-1 Philippine - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Circulation saturée

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Cet anonyme demande qu'il soit mis un frein au développement démesuré de la construction entraînant la saturation de la circulation dans le quartier Saint Simon.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole prend acte de cette demande qui est déjà prise en compte dans le PLUi-H. En effet, la grande majorité du quartier de Saint-Simon dispose d'une étiquette de zonage (6-L-20-60) permettant d'encadrer fortement la constructibilité. La hauteur est ainsi limitée à 6 mètres (R+1), l'emprise au sol à 20 % et le coefficient d'espace de pleine terre a été augmenté à 60 %.*

*En outre, Toulouse Métropole précise qu'une étude de circulation globale sur le quartier Saint-Simon est en cours (2025). Elle devra proposer un plan d'actions afin de mobiliser l'ensemble des leviers nécessaires pour favoriser un report modal efficace, et assurer ainsi la cohérence urbanisme-mobilités.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par <sup>TM</sup>.

## **@224-2 Philippine - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Dispositions spécifiques

**Orientation :** Réserves / inquiétudes sans prise de position tranchée

**Résumé de l'observation :** Ce monsieur demande la préservation des résidences et des maisons individuelles limitées en hauteur. Il attire l'attention sur les constructions des parcelles 841 AM 137 et 138 chemin Canto-Laouzetto actuellement à la vente.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @224-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

Renvoi vers le réponse précédente de TM.

[Tapez ici]

## @283-1 COQUENTIF Marie-Laure - Toulouse

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Dispositions spécifiques

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** COQUENTIF Marie Laure. Toulouse 14. Rue Louis Harchenko. Rue située dans un quartier pavillonnaire où le projet de PLUI-H prévoit un zonage UM6-9-NR-50-30. Demande que l'ensemble du quartier de Guilhermy soit classé en UM-3 6-L-20-60 comme au sud du chemin de Licard. (Voir PJ).

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le quartier de Saint-Simon bénéficie dans sa grande majorité d'un zonage permettant d'encadrer strictement la constructibilité (étiquette 6-L-20-60). A travers cette étiquette, la hauteur est limitée à 6 mètres (R+1), l'emprise au sol à 20% et le coefficient d'espace de pleine terre a été augmenté à 60%. En parallèle, les Espaces Verts Protégés (EVP) ont été renforcés afin de préserver le maillage végétal du quartier. Le renouvellement urbain et la densification sont privilégiés dans certains secteurs encadrés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy.*

*Les éléments de zonage évoqués dans la présente requête correspondent à la phase D de l'OAP Guilhermy, qui vise à organiser le développement urbain le long du Boulevard Urbain du Canal de Saint-Martory (BUCSM, traduit au Document graphique 3C1 par l'Emplacement Réservé 555-061 en limite avec la commune de Tournefeuille) qui est un projet d'infrastructure multimodale visant à désenclaver le secteur Guilhermy et plus largement le sud-ouest toulousain. A ce titre, Toulouse Métropole rappelle que la cohérence urbanisme-mobilité est un des piliers du projet de PLUI-H et de la territorialisation de l'accueil. L'objectif est ainsi 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 desserte. Dans ces périmètres, le renouvellement urbain y est encouragé de manière à répondre au besoin d'accueil. Ce renouvellement urbain est organisé dans le temps, comme le prévoit le phasage de l'OAP Guilhermy.*

*En effet, pour garantir un développement urbain progressif et cohérent du quartier, des principes de phasage des opérations d'aménagements sont définis afin de corréliser l'urbanisation à la réalisation des équipements publics d'infrastructure adéquats. Ainsi, l'urbanisation des phases ne pourra être effective que lorsque les voiries principales et structurantes de la phase sont définies techniquement et inscrites financièrement. La phase D est ainsi conditionnée à la mise en œuvre du BUCSM et nécessite une requalification complète de l'impasse de Guilhermy et de la rue Harchenko.*

*Le projet du BUCSM bénéficie actuellement d'un nouveau cycle d'études, en l'occurrence des études préliminaires qui vont se dérouler sur l'année 2025 jusqu'au début 2026, afin d'étudier différents scénarios d'aménagement multimodes possibles et mener une analyse multicritères permettant de les comparer entre eux. L'aménagement de cette infrastructure doit donc encore être étudié et confirmé. En outre, le long du projet de BUCSM, le PLU de Toulouse a instauré de longue date des reculs (zone inconstructible) qui répondent à la fois à des impératifs routiers et de protection vis-à-vis des nuisances.*

[Tapez ici]

Le PLUi-H a ainsi conservé ces bandes de recul existantes considérant qu'il s'agissait d'une mesure d'évitement adaptée à la prise en compte des potentielles futures nuisances liée à l'infrastructure. De plus, dans une logique prospective, le règlement graphique 3C1 du PLUi-H a intégré un Espace Vert Protégé (EVP) le long du projet de BUCSM, dans la continuité de l'espace végétal paysager prévu au schéma de l'OAP Guilhermy, l'objectif étant de maintenir une transition végétale vis-à-vis du reste du quartier. Ainsi, les reculs prévus cumulés aux espaces végétalisés qui accompagnent le projet de BUCSM permettent de gérer qualitativement l'interface avec le secteur de la rue Louis Harchenko objet de la présente requête.

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

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

La commission retient que pour garantir un développement urbain progressif et cohérent du quartier, le renouvellement urbain sera soumis à un phasage sous tendu par la mise à niveau des infrastructures. La commission retient cette information et prend acte de la réponse de Toulouse Métropole de maintenir la disposition relative à la hauteur des constructions.

## **@284-1 SECHAUD Thomas - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** Toulouse, 14. Saint-Simon, Lafourquette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. SECHAUD Thomas, résident au 9 rue Harchenko à Toulouse fait remarquer que dans le quartier Guilhermy (OAP Guilhermy quartier 14) autour du chemin de Licard, le futur PLUI-H prévoit principalement un zonage de type "pavillonnaire" (UM 6.3 - hauteur limitée à 6 m) alors que la rue Jean-Louis Harchenko composée de maisons individuelles constitue une petite enclave classée en UM 6 autorisant une hauteur allant jusqu'à 9 m. Les parcelles situées à l'arrière de la rue Harchenko sont proposées dans le futur PLUi-H pour un classement en UM 4 - 14, permettant des constructions allant jusqu'à R+4. Cette hauteur de construction, en cette zone résidentielle, amènerait une vue directe sur les jardins. Demande le reclassement en UM 6.3 (pavillonnaire), à l'instar des abords du chemin de Licard, afin de préserver la qualité de vie des résidents. Le quartier Guilhermy a déjà contribué de manière significative à l'effort de construction de logements collectifs.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @283-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

Elle relève en ce sens que la réponse de Toulouse Métropole, explicite et documentée, restitue la problématique de zonage soulevée par le pétitionnaire sur le cas d'espèce de la rue Jean-Louis Harchenko dans le cadre général des orientations du PADD traduites dans le projet de PLUI-H ainsi que les mécanismes et outils réglementaires mis en place pour définir la politique de renouvellement urbain et de densification (cohérence avec l'OAP de Guilhermy en phase D du calendrier de mise en

[Tapez ici]

oeuvre de l'opération, situation dans une zone d'influence de transports en commun performants, assurance que les reculs prévus, cumulés aux espaces végétalisés qui accompagnent le projet de BUCSM, permettent de gérer qualitativement l'interface avec le secteur de la rue Louis Harchenko).

## **@286-1 Jacqueline - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** Toulouse, 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Densification

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Souhaite que le futur PLUI-HH soit respecté à la lettre par les promoteurs afin de préserver une harmonie dans les constructions et éviter ce que l'on a vu par le passé (à savoir augmenter la pente pour permettre un étage supplémentaire avec « vélux » Elle demande que la pente des toits soit aussi prise en compte dans les futurs permis en tous les cas au moins une fourchette qui permettrait de ne pas déroger à la règle.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @790.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir contribution @790.

## **@309-1 SCHUBETZER Geneviève - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Dispositions spécifiques

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** SCHUBETZER Geneviève Toulouse 14. Secteur de St Simon classé dans le projet de PLUI-H en UM6-3 12-L-50-30. Demande à revenir à une hauteur maximale des constructions limitée à 8 mètres.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le quartier de Saint-Simon bénéficie dans sa grande majorité d'un zonage permettant d'encadrer strictement la constructibilité (étiquette 6-L-20-60). A travers cette étiquette, la hauteur est limitée à 6 mètres (R+1), l'emprise au sol à 20% et le coefficient d'espace de pleine terre a été augmenté à 60%. En parallèle, les Espaces Verts Protégés (EVP) ont été renforcés afin de préserver le maillage végétal du quartier. Le renouvellement urbain et la densification sont privilégiés dans certains secteurs encadrés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy dont certains disposent d'une hauteur maximale autorisée portée à 12 mètres, avec une emprise au sol autorisée à 50% et un coefficient d'espace de pleine terre fixé à 30%. Ces secteurs sont d'ores et déjà desservis par les transports en commun, notamment le Linéo 11, et la desserte a vocation à être renforcée avec le projet de Boulevard Urbain du Canal de Saint-Martory (BUCSM).*

[Tapez ici]

*A ce titre, Toulouse Métropole rappelle que la cohérence urbanisme-mobilité est un des piliers du projet de PLUi-H 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 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, le renouvellement urbain y est encouragé de manière à répondre au besoin d'accueil, tenant compte non seulement du niveau de desserte mais aussi de la présence de centralités.*

*Dans le périmètre proche du Linéo, il est ainsi privilégié une logique de renouvellement urbain et de diversification des formes urbaines, en particulier autour de la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire et de la voie de desserte qui lui est liée.*

*Pour garantir un développement urbain progressif et cohérent du quartier, l'OAP Guilhermy a introduit des principes de phasage des opérations d'aménagement afin de corrélérer l'urbanisation à la réalisation des équipements publics d'infrastructure adéquats. Ainsi, l'urbanisation des phases ne pourra être effective que lorsque les voiries principales et structurantes de la phase sont définies techniquement et inscrites financièrement.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

La commission retient que pour garantir un développement urbain progressif et cohérent du quartier, le renouvellement urbain sera soumis à un phasage sous tendu par la mise à niveau des infrastructures. La commission retient cette information et prend acte de la réponse de Toulouse Métropole de maintenir la disposition relative à la hauteur des constructions.

## **@322-1 ICARD Laurent - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** ICARD Laurent. Toulouse 14. Rue Missak Manouchian (page 770 du DGR). Demande la justification du décalage du découpage entre les sections cadastrales et la zone UM6-3.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le zonage du PLUi-H ne prend pas en compte les découpages du cadastre qui constituent une donnée purement administrative. Le zonage du PLUi-H se base sur d'autres critères tels que les formes urbaines existantes et projetées, la desserte par les transports en commun, la présence d'une centralité dotée de commerces, services ou équipements ou encore la présence de risques ou nuisances.*

[Tapez ici]

*Ainsi, la rue Missak Manouchian étant situé à proximité immédiate de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Tibaous, elle bénéficie de la centralité créée autour de la place des Tibaous et dispose à ce titre du zonage UM6-3 12-L-50-30.*

*Cependant, au regard de la faible ampleur du secteur concerné par la demande qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, de l'identification de ce foncier comme à accompagner dans le cahier du Projet urbain toulousain, et des formes urbaines existantes sur ce secteur, dominées par de l'habitat individuel et des petits collectifs en R+1 relativement récents, Toulouse Métropole propose de modifier le PLUi-H pour intégrer une partie de la rue Missak Manouchian dans la zone attenante UM6-3 6-L-20-60.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête est en accord avec la proposition de Toulouse Métropole d'intégrer une partie de la rue Missak Manouchian dans la zone attenante UM6-3 6-L-20-60. 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.**

## **@335-1 SABAH Philippe - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. SABAH Philippe, Toulouse, directeur du Patrimoine du Centre Hospitalier Gérard Marchant. Parcelles 840 BM 44 et 840 BN3. Le Centre Hospitalier Gérard Marchant, en lien avec Toulouse Métropole, envisage de réduire l'emprise de son activité hospitalière occupant 43 ha dans le cadre d'un projet d'aménagement global du campus santé du futur et de mettre sur le marché les terrains libérés occupés par des bâtiments historiques désaffectés (zonés UM4) depuis la catastrophe d'AZF et qui n'ont pas vocation à être réaffectés à l'activité hospitalière. Dans ce cadre, le classement actuel des deux parcelles (840BM44 et 840BN3) en zone UIC1 restreint l'usage aux activités d'intérêt collectif.

Pour lever cet obstacle, il est demandé un classement UM4 de la totalité des deux parcelles afin de faciliter la reconversion du site sans gêner le développement et l'évolution de l'ensemble des activités hospitalières.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Cette requête est à mettre en lien avec la requête @2145-1 qui constitue un complément de la requête initiale.*

*Toulouse Métropole entend poursuivre l'accompagnement des équipes de l'Hôpital Marchant en charge de la réflexion sur le devenir du site et sa reconversion. La production de logements constitue l'une des pistes actuellement à l'étude pour valoriser le site et accompagner la modernisation des activités hospitalières, tout comme la création d'un secteur dédié à l'accueil d'activités économiques. En ce sens, la requête @335-1 vise à créer une zone UM sur la totalité des parcelles 840 BM 44 et 840 BN 3 qui représentent plus de 40 hectares, ou à minima comme demandé par la requête @2145-1, sur environ 6 hectares aux abords de la route d'Espagne, en lieu et place du zonage UIC appliqué sur*

[Tapez ici]

*l'ensemble du site dans le PLUi-H arrêté. La requête @2145-1 vise également la création d'une zone UA sur la partie nord-ouest du site.*

*Toulouse Métropole précise que l'application d'un zonage UM sur une telle emprise, en lieu et place du zonage UIC, n'est pas sans impact sur les équilibres du PLUi-H. En effet, le Programme d'Orientations et d'Actions (POA Habitat) du PLUi-H détermine un objectif de production de 74380 logements à l'échelle de la Métropole sur 2025-2035 et une répartition de cette production au regard de l'armature territoriale : la commune de Toulouse doit accueillir près de 64 % des logements, soit 47500 logements environ. Cet objectif a été déterminé selon une méthodologie basée sur quatre grands paramètres : la dynamique démographique constatée sur chacune des communes ; la taille moyenne des ménages à horizon 2035 ; l'évolution du nombre de logements vacants et des résidences secondaires ; le taux de mutation dans le parc existant. Ces éléments sont explicités dans le livret 1C du PLUi-H.*

*L'objectif de production de logements prévu dans la feuille de route communale de Toulouse dans le POA Habitat par le PLUi-H a vocation à se réaliser en priorité dans les secteurs de projets cartographiés dans cette feuille de route.*

*Ainsi, au regard des équilibres du POA Habitat, il n'est pas envisageable à ce stade de la procédure d'appliquer un zonage UM sur une emprise foncière de plus de 40 hectares, tel que demandé dans la requête @335-1, ou même sur une emprise d'environ 6 hectares, tel que demandé dans la requête @2145-1, sans être en capacité de mesurer l'impact sur les objectifs de production de logements du PLUi-H.*

*En effet, ces évolutions conséquentes remettraient en cause la cohérence du document et la réponse à l'objectif de production de logements de la feuille de route communale de Toulouse du POA Habitat.*

*Il est nécessaire de poursuivre les études de faisabilité permettant d'affiner le projet et estimer le nombre de logements à accueillir sur le site, afin de pouvoir examiner les évolutions nécessaires à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.*

*Il en est de même concernant la demande de création d'une zone à vocation économique sur la partie nord-ouest du site. Celle-ci nécessite d'être intégrée dans une étude urbaine d'ensemble permettant d'aboutir à une vision globale de l'évolution du site. Ce changement de zonage sur un secteur non pris en compte dans l'étude de densification des espaces économiques du PLUi-H ne peut être intégré à ce stade de la procédure.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête prend acte de la réponse de Toulouse Métropole et a bien noté que le dossier n'est pas définitivement clos et fera l'objet, en concertation avec le centre hospitalier Gérard Marchant, d'un examen global du devenir du site dans le cadre d'une prochaine évolution du PLUi-H et d'une recommandation de la commission compte tenu de l'intérêt réciproque des parties.

## **@391-1 Mylène - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Dispositions spécifiques

[Tapez ici]

**Orientation** : Défavorable

**Résumé de l'observation** : Anonyme. Toulouse 14. Rue JL Harchenko. S'oppose à la disposition du PLUI-H autorisant une hauteur de construction de 14 m. Le SIG indique le secteur est en zone UM6 avec une hauteur de 9m. A rapprocher de la @283 sur le même thème.

**Question CE au MO** :

**Mémoire en réponse** :

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @283-1.*

**Avis CE - Argumentation** :

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @283-1.

## @395-1 Anonyme - Toulouse

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

**La requête est** : Générique

**Périmètre** : 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques** : Dispositions spécifiques

**Orientation** : Défavorable

**Résumé de l'observation** : Association. Toulouse 14. Quartier pavillonnaire classé en zone UL1 et UL2 dans le PLU et autorisant une HF de 6 m. Classé en UM-12-L-50-30 dans le projet de PLUI-H. Demande un classement en zone UM6-6-L-20-60 comme les secteurs adjacents à l'est, à l'ouest et au nord. Voir la PJ qui détaille la demande.

**Question CE au MO** :

**Mémoire en réponse** :

*Le secteur objet de la requête est intégré dans un zonage UM6-3 12-L-50-30 car il est situé à proximité immédiate du périmètre de la ZAC des Tibaous, aujourd'hui achevée, et bénéficie à ce titre de la centralité créée autour de la place des Tibaous.*

*Cependant, au regard de la faible ampleur du secteur concerné par la demande qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, de l'identification de ce foncier comme à accompagner dans le cahier du Projet urbain toulousain, et des formes urbaines existantes sur ce secteur, dominées par de l'habitat individuel et des petits collectifs en R+1 relativement récents, Toulouse Métropole propose de modifier le PLUI-H pour intégrer ce secteur dans la zone attenante UM6-3 6-L-20-60.*

**Avis CE - Argumentation** :

La commission d'enquête est en accord avec la proposition de Toulouse Métropole d'intégrer le secteur indiqué par le requérant dans la zone attenante UM6-3 6-L-20-60. 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.**

## @488-1 Wassim - Toulouse

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

**La requête est** : Individuelle

**Périmètre** : 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

[Tapez ici]

**Thématiques :** Qualité du projet

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 14. Avis défavorable aux projets d'urbanisme dans le quartier de Saint-Simon pour les zones : UM6 9NR 50-30 ; UM7 12NR 50-30 et UM 4 14NR 50-30

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @283-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête renvoie à la réponse apportée à la contribution @ 284-1.

## **@490-1 Miloud - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Dispositions communes

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse 14. S'oppose aux classements UM6 9-NR-50-30, UM7 12NR-50-30 et UM4 14 NR-50-30 pour le quartier St Simon.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @283-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @283-1.

## **@772-1 JAYET Benjamin - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Dispositions communes

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. JAYET Benjamin. Toulouse. Quartier 14. Concerne un bâtiment de bureau situé au 244 route de Seysses dont la SCI MIDCAMP est entièrement propriétaire. Demande de porter la hauteur, actuellement de 16 m, à 20 m afin d'habiller des groupes de climatisation et de proposer en toiture des locaux communs de type restauration, des salles de réunion et une salle de sport. Justification : les terrains proches sont définis avec une hauteur de 20,22 ou 25 m. Pour la vision de ce bâtiment visible à partir des rocade et pour la qualité de vie de l'ensemble. Cela permettrait de requalifier cette entrée de Toulouse.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

[Tapez ici]

*Toulouse Métropole propose de répondre favorablement à cette demande et de modifier le PLUiH pour augmenter la hauteur de la zone dans laquelle est implantée le bâtiment situé au 244 route de Seysses dont la SCI MIDCAMP est propriétaire. En effet, cette modification s'inscrit en cohérence avec les objectifs de densification des zones économiques portés par le PLUi-H.*

*Toulouse Métropole propose donc d'augmenter la hauteur à 20 mètres tel que demandé par la présente requête. Toulouse Métropole précise que seule la partie de la zone économique située à l'Est de la route de Seysses, aux abords de l'échangeur A620, est concernée par cette évolution. Au regard de la faible ampleur du secteur concerné, cette modification ne remet pas en cause l'économie générale du projet.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@871-1 Thierry - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Cet anonyme demande la réduction, voire la suppression, de l'EVP sur son terrain 841 AM 170, 175 et 176. Ce monsieur estime que la végétation existante est en friche composée de bambous, arbres mal entretenus et en mauvais état. Ce monsieur a un projet d'un petit collectif en fond de terrain.

**Question CE au MO :** Qu'en est-il de la méthode employée pour définir l'emprise de cet EVP sans lien apparent avec la réalité du terrain ?

**Mémoire en réponse :**

*Dans un contexte de changement climatique, la préservation de la nature en ville constitue un enjeu primordial du PLUiH, et en particulier dans les communes où le taux de boisement est inférieur à 10 % comme l'a rappelé le porté à connaissance de l'État sur le PLUi-H (Toulouse: 8,16 %).*

*Les Espaces Verts Protégés (EVP) permettent de préserver et valoriser de multiples formes de « nature en ville » qui, au-delà de leur qualité paysagère et écologique, répondent 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 et gestion des eaux de pluies, etc. Ainsi, parallèlement aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui protègent les éléments arborés les plus remarquables, les EVP ont vocation à préserver des espaces non bâtis et éléments de nature « ordinaire » en milieu urbain.*

*Cet EVP, d'une surface de près de 5300 m<sup>2</sup>, préserve un espace végétalisé très arboré et implanté sur plusieurs parcelles, permettant ainsi au global de maintenir un cœur d'îlot vert dans un secteur majoritairement bâti.*

*En outre, la requête @1672-1 présentée par Mme Anne-Marie Pons également propriétaire des parcelles objet de la requête (indivision) et résidant sur site au 27 chemin de Monlong, fait état de la qualité paysagère de cet EVP et de la présence d'une diversité d'essences arborées (tilleuls, pin, conifère, cèdre bleu, caroubiers), comprenant certains arbres remarquables. A ce stade de la procédure,*

[Tapez ici]

Toulouse Métropole n'ayant pas pu constater sur site la présence d'arbres remarquables complémentaires à ceux visibles depuis le domaine public et qui font d'ores et déjà l'objet d'un classement (3 EBC symboles côté chemin de Monlong), il est proposé d'examiner la demande l'ajout de nouveaux EBC symboles, tel que demandé dans la requête @1672-1, lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

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

Au regard de la présence d'un espace libre non végétalisé et non concerné par un classement EVP en fond de la parcelle 841 AM 176, sur une surface d'environ 2000 m<sup>2</sup>, Toulouse Métropole invite le requérant porteur de la contribution @871-1 à adapter le projet envisagé afin de le réaliser dans cette partie libre. Il est recommandé d'étudier la possibilité d'une desserte du projet par l'arrière du terrain, via la rue Vincente Lopez-Tovar.

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse métropole. La commission d'enquête note la possibilité offerte à ce porteur de projet par une adaptation de son projet.

## **@878-1 VIGUIER GUY - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** ER

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. VIGUIER Guy. Toulouse. Quartier 14. Note un tracé en rose sur la parcelle N° 841 AM 144 correspondant à l'emplacement réservé 555-183. Aimerais être informé du projet. La servitude sur cette parcelle fait l'objet d'une concertation avec le Maire de quartier afin de convenir d'un accord pour autoriser aux seuls vélos et piétons ainsi qu'aux véhicules des deux seules habitations desservies par celle-ci.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*L'Emplacement Réservé (ER) n°555-183 présent sur la parcelle 841 AM 144 a comme objet « Aménagement de liaisons piétonnes et cyclables entre la rue Paracelse, le chemin de Canto-Laouzeto et le chemin Neuf ». L'objectif est de favoriser une transparence piétons/cycles dans un quartier où les emprises des voies adjacentes sont limitées. Parallèlement, Toulouse Métropole a lancé une étude de déplacements sur le quartier Saint-Simon/Réguelongue. Celle-ci doit permettre d'avoir une vision globale des déplacements à l'échelle du quartier et la sécurisation des cheminements piétons / cyclistes. Cette étude pourra venir conforter l'ER 555-183 inscrit au PLUi-H.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@902-1 SCHIEHLE BRUNO - Toulouse**

[Tapez ici]

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EBC Espace boisé classé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. SCHIELLE Bruno. Toulouse. Quartier 14. Contribution identique à @899.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*La présente requête n'est pas localisée sur le quartier 14 de Toulouse mais dans le quartier 18. Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @877.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir contribution @877.

## **@930-2 LARDEAUX PAOLA - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Mme LARDEAUX PAOLA. 93, chemin du Tucaut. Quartier St Simon. Toulouse. Parcelles récemment mises à jour au cadastre et désormais référencées sous les numéros 841A070, 841A072, 841A068, 841A071, 841A069, 841A056 et 841A058 (zone UL2 du PLUI-H). Objectif de construire sa résidence principale. Souhaite réitérer sa demande de maintien du zonage U (constructible) pour l'ensemble de ces parcelles.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Certaines parcelles mentionnées dans la présente requête ne sont pas référencées au cadastre (il s'agit des parcelles 841 AO 68, 69, 71, 72).*

*Ainsi, les références cadastrales utilisées ci-après par Toulouse Métropole correspondent au cadastre 2022, donnée utilisée dans le document graphique du PLUI-H.*

*Toulouse Métropole confirme que les parcelles 841 AO 28, 32, 56 et 58 sont classées en zone constructible au PLUI-H. En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUI-H.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1023-1 GONDRE Maryse - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Densification

[Tapez ici]

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Mme GONDRE Maryse. 30, rue Henri Pourrat. Toulouse. Estime qu'il ne doit pas y avoir de constructions nouvelles ayant une vue plongeante sur des maisons de plein pied avec jardin à proximité. L'atteinte à l'intimité d'un voisin entraîne la dégradation de sa qualité de vie et dépréciation de la valeur de son bien.

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

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

*Pour répondre à cet objectif, le PLUi-H prévoit des dispositions en faveur de la qualité environnementale et urbaine des constructions 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, 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 par les étiquettes du règlement graphique 3C1 du PLUi-H.*

*Enfin, les servitudes de vue sont régies par le Code civil et il n'appartient pas au PLUi-H de les réglementer.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1058-2 FOSSAT Dominique - Arvigna**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. FOSSAT Dominique. 17, rue de Castagnès. Toulouse. Conteste le classement, sans concertation, en espace vert protégé de la totalité des parcelles 841 AM 794 et 795 (en donation), desservies par la voirie et viabilisées depuis 2005 dans un environnement arboré qui porte au droit de propriété, compte tenu de leur consistance spécifique, de la nature de la végétalisation et de l'environnement urbain. L'étude par un expert forestier auprès des tribunaux confirme l'état moyen des arbres et l'espérance de vie limitée de la plupart d'entre eux (de 5 à 10 ans). Il préconise le maintien d'une partie constructible en préservant seulement le classement des arbres les plus intéressants.

[Tapez ici]

Sollicite donc le maintien du classement des parcelles 841AM 794 et 795, en zone constructible. A défaut, demande une protection EVP limitée à la partie de parcelle présentant un intérêt naturel, conformément à la cartographie proposée par l'expertise forestière jointe.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Dans un contexte de changement climatique, la préservation de la nature en ville constitue un enjeu primordial du PLUiH, et en particulier dans les communes où le taux de boisement est inférieur à 10 % comme l'a rappelé le porté à connaissance de l'État sur le PLUi-H (Toulouse: 8,16 %).*

*Les Espaces Verts Protégés (EVP) permettent de préserver et valoriser de multiples formes de « nature en ville » qui, au-delà de leur qualité paysagère et écologique, répondent 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, parallèlement aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui protègent les éléments arborés les plus remarquables, les EVP ont vocation à préserver des espaces non bâtis et éléments de nature « ordinaire » en milieu urbain.*

*Toulouse Métropole prend acte du diagnostic sanitaire et paysager réalisé le 6 janvier 2025 par Forestry France sur les parcelles cadastrées 841 AM 794, 795 et 796, objet de la présente requête. Au regard des éléments présentés dans ce diagnostic, à savoir la présence d'un ensemble végétal composé d'une diversité d'essences arborées (cèdre, chêne, érable, robinier, pin parasol, ginko biloba, arbousier, savonnier, hêtre, micocoulier, hamamelis, etc.) d'arbustes (lauriers divers, fusains, orangers du Mexique, buis etc.) et de deux clairières, il apparaît que la qualité paysagère de l'espace justifie le maintien de l'EVP tel que prévu au PLUi-H. Aussi, cet EVP permet de préserver et valoriser un maillage végétal implanté sur plusieurs parcelles, permettant ainsi au global de maintenir un cœur d'îlot vert dans un secteur majoritairement bâti.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1058-1 FOSSAT Dominique - Arvigna**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. FOSSAT Dominique. 17, rue de Castagnès. Toulouse. Reçu à la permanence TM du 30/01/2025. Conteste le classement, sans concertation, en espace vert protégé de la totalité des parcelles 841 AM 794 et 795 (en donation), desservies par la voirie et viabilisées depuis 2005 dans un environnement arboré qui porte au droit de propriété, compte tenu de leur consistance spécifique, de la nature de la végétalisation et de l'environnement urbain. L'étude par un expert forestier auprès des tribunaux confirme l'état moyen des arbres et l'espérance de vie limitée de la plupart d'entre eux (de 5 à 10 ans).

[Tapez ici]

Préconise le maintien d'une partie constructible en préservant seulement le classement des arbres les plus intéressants.

Sollicite donc le maintien du classement des parcelles 841AM 794 et 795, en zone constructible.

A défaut, demande une protection EVP limitée à la partie de parcelle présentant un intérêt naturel, conformément à la cartographie proposée par l'expertise forestière jointe.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @1058-2.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1061-1 FOSSAT Jean-Louis - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. FOSSAT Jean-Louis et Jacqueline. 24, chemin de Cantolaouseto. Toulouse. Contribution en complément de la contribution @1058. Couple âgé de 87 et 93 ans. Parcelles AM841 794, 795 et 796. Terrain acheté en 1972. Partage du terrain en trois et cédé une parcelle de 1000 m2 constructible à chacun de nos deux garçons (incluant une micro parcelle pour la viabilisation). Ces terrains ont été viabilisés à nos frais. Quartier totalement construit. Le projet de PLUI-H prévoit le classement de la totalité des deux parcelles cédées à nos enfants en espace vert protégé. Contestent donc le projet de déclassement de la totalité des parcelles AM841 794, 795 et 796 et sollicitons le maintien de ces parcelles en zone constructible.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @1058-2.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1106-1 RAYNAL Coralie - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Mme RAYNAL Coralie. SCCV Natur'I. Green City Immobilier. 2, Esplanade Compans Caffarelli. Toulouse. Observation concernant le classement partiel en espace vert protégé n° [Tapez ici]

555-596 de la parcelle 841 AM n°179 sis 48 chemin du Loup, classée UM6-3 avec un EVP qui couvre partiellement la parcelle et correspond à l'emplacement des bâtiments B et Explique que le permis de construire est déjà purgé (PC n° 031 555 23 C0 331 délivré le 11/04/2024 pour 17 logements, que la déclaration d'ouverture du chantier a été notifiée le 08/10/2024 et que la végétation est déjà supprimée.

Demande donc la suppression partielle de l'EVP sur la partie de parcelle concernée.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Au regard de l'autorisation d'urbanisme accordée avant l'arrêt du PLUi-H, sur le terrain situé 48 chemin du Loup, Toulouse Métropole propose de supprimer l'Espace Vert Protégé (EVP) identifié sur les parcelles 841 AM 155 et 841 AM 179 afin de rendre compte de la réalité la plus récente du foncier.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1127-2 RAYNAL Coralie - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** RAYNAL Coralie. Green City Immobilier. Toulouse. Parcelle 840 AR 114, classée en zone UM4 et partiellement en espace vert protégé (EVP) par le PLUI-H. Titulaire d'un permis de construire purgé (PC n° 031 555 23 C0755) en vue de réalisation de 25 logements.

Le projet devant s'implanter en grande partie sur la zone de l'EVP, demande la suppression de celui-ci. L'îlot de fraîcheur sera conservé par le maintien des arbres en fond de parcelle.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Au regard de l'autorisation d'urbanisme accordée avant l'arrêt du PLUi-H, sur la parcelle AR 114 sise 220 route de Seysses, Toulouse Métropole propose de supprimer l'Espace Vert Protégé (EVP) présent sur cette parcelle ainsi que la parcelle voisine AR 187 afin de rendre compte de la réalité la plus récente du foncier.*

*Toulouse Métropole prend acte des engagements du projet porté par Green City Immobilier à conserver la majorité des arbres en fond de parcelle, ce qui devra permettre, même en l'absence d'EVP, de maintenir une qualité végétale et paysagère sur le site.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête est en accord avec la proposition de Toulouse Métropole de supprimer l'EVP en raison de la présence du PC indiqué dans la requête et de l'engagement du requérant à conserver les arbres en fond de parcelle. 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.**

[Tapez ici]

## **@1156-1 DICOSTANZO Jean Jacques - Tournefeuille**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. DISCOSTANZO Jean-Jacques. Toulouse. Chemin de Tucaut. Quartier 14. Parcelles AP 138, 139, 140 Chemin de Tucaut, classées AUO au PLU et classées AS au PLUI-H. Demande le maintien du zonage actuellement opposable sur le PLU en vigueur concernant ces parcelles.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*L'élaboration du PLUi-H arrêté en Conseil de la Métropole le 20 juin 2024 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 d'intensifier la construction en priorité 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 ou qui étaient envisagés pour une urbanisation à moyen/long terme (exemple de la zone AUO présente au PLU communal sur le Chemin de Tucaut).*

*Au regard de ce contexte réglementaire, 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, les parcelles 841 AP 138, 139, 140, identifiées 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 Naturelle dans le document 3C1 Règlement graphique, en cohérence avec l'identification de cet espace en tant que réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1560-1 FOSSAT Philippe - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

[Tapez ici]

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. FOSSAT Philippe. Toulouse. 24, chemin de Canto Laouzetto. Contributions analogues posées par M. Jean-Louis FOSSAT et M. Dominique FOSSAT (@1058 et 1061). En rappel : Contestation du classement, sans concertation, en espace vert protégé de la totalité des parcelles 841 AM 794 et 795 (en donation), desservies par la voirie et viabilisées depuis 2005 dans un environnement arboré qui porte au droit de propriété, compte tenu de leur consistance spécifique, de la nature de la végétalisation et de l'environnement urbain. L'étude par un expert forestier auprès des tribunaux confirme l'état moyen des arbres et l'espérance de vie limitée de la plupart d'entre eux (de 5 à 10 ans).

Il préconise le maintien d'une partie constructible en préservant seulement le classement des arbres les plus intéressants. Sollicite donc le maintien du classement des parcelles 841AM 794 et 795, en zone constructible. A défaut, demande une protection EVP limitée à la partie de parcelle présentant un intérêt naturel, conformément à la cartographie proposée par l'expertise forestière jointe.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @1058-2.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1570-1 ORDINES Valérie - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Mme ORDINES Valérie. Toulouse. Chemin de Monlong. Quartier 14. Concerne le chemin de Monlong des numéros 13 au 23 planche 770 du PLUI-HH (parcelles 841 AN 80, 1017, 1041, 1042, 77 et suivantes (voie où la circulation et le stationnement difficiles, l'habitat composé de maisons individuelles ou de petits collectifs récents avec hauteur maximum de 6 m). Le PLUI-H propose un classement des parcelles en zone UM 6-3 (avec une hauteur de 12m).

Demande de modification du zonage du secteur afin que la hauteur maximale soit remise à 6m tout comme la majorité des zones de St Simon.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Le secteur objet de la requête est intégré dans un zonage UM6-3 12-L-50-30 car il est situé à proximité immédiate du périmètre de la ZAC des Tibaous, aujourd'hui achevée, et bénéficie à ce titre de la centralité créée autour de la place des Tibaous.*

*Cependant, au regard de la faible ampleur du secteur concerné par la demande qui ne remet pas en cause l'économie générale du projet, de l'identification de ce foncier comme à accompagner dans le*

[Tapez ici]

*cahier du Projet urbain toulousain et des formes urbaines existantes sur ce secteur, dominées par de l'habitat individuel et des petits collectifs en R+1 relativement récents, Toulouse Métropole propose de modifier le PLUi-H pour intégrer ce secteur dans la zone attenante UM6-3 6-L-20-60.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1637-1 Jean-Luc - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Densification

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 14. Objet : Circulation et parking des voitures dans les rues étroites du quartier de Saint-Simon.

Demande d'arrêter la densification des constructions, de créer des espaces verts (insuffisants dans le quartier) et de ramener les hauteurs de constructions d'immeubles à 6 mètres au lieu de 12m.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Concernant le stationnement, Toulouse Métropole précise que la réflexion sur les normes de stationnement inscrites au PLUi-H s'appuie sur deux objectifs majeurs : imposer suffisamment de places de stationnement sur l'espace privé afin de libérer l'espace public des stationnements automobiles mais aussi agir sur les normes de stationnement comme levier de report modal, notamment dans les secteurs les mieux desservis en transport en commun. Le code de l'urbanisme, par plusieurs de ses dispositions, incite voire impose de limiter le nombre de places de stationnement dans les secteurs dont la qualité de la desserte le permet. Le PLUi-H instaure 4 secteurs de stationnement réglementant la production de places dédiées aux véhicules motorisés, ces 4 secteurs s'appliquent aux communes de la Métropole selon leur niveau de desserte en transport en commun, leur typologie urbaine et le taux de motorisation des ménages. Ainsi, le secteur de Saint-Simon est catégorisé en secteur de stationnement n°3.*

*Sur le sujet des mobilités de manière plus globale, Toulouse Métropole travaille en articulation et coordination avec Tisséo dans le cadre du nouveau projet Mobilité qui permettra d'apporter de nouvelles offres en matière de mobilité et qui vise notamment à développer un report modal vers les modes de transport les moins polluants, en optimisant le partage des voiries et en s'adaptant à la croissance urbaine et démographique de l'agglomération toulousaine. Le PLUi-H sera donc amené à évoluer ultérieurement en fonction de ces nouvelles offres de mobilité.*

*Le maillage viaire du quartier Saint Simon constitue un réseau saturé dont les capacités d'évolution sont limitées aujourd'hui du fait de l'étroitesse des emprises de voie. Ce tissu historiquement pavillonnaire laisse peu de place à la création de maillages qui permettraient de déployer les modes actifs. Une étude de circulation globale sur le quartier Saint-Simon est en cours (2025). Elle devra proposer un plan d'actions afin de mobiliser l'ensemble des leviers nécessaires pour favoriser un report modal efficace, et assurer ainsi la cohérence urbanisme-mobilités.*

[Tapez ici]

*Sur le sujet de la densification, Toulouse Métropole souligne que le quartier de Saint-Simon bénéficie dans sa grande majorité d'un zonage permettant d'encadrer strictement la constructibilité (étiquette 6-L-20-60). A travers cette étiquette, la hauteur est limitée à 6 mètres (R+1), l'emprise au sol à 20% et le coefficient d'espace de pleine terre a été augmenté à 60%. En parallèle, les Espaces Verts Protégés (EVP) ont été largement renforcés afin de préserver le maillage végétal du quartier.*

*Le renouvellement urbain et la densification sont privilégiés dans certains secteurs encadrés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy. Ces secteurs sont d'ores et déjà desservis par les transports en commun, notamment le Linéo 11, et la desserte a vocation à être renforcée avec le projet de Boulevard Urbain du Canal de Saint-Martory (BUCSM).*

*A ce titre, Toulouse Métropole rappelle que la cohérence urbanisme-mobilité est un des piliers du projet de PLUi-H 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 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, le renouvellement urbain y est encouragé de manière à répondre au besoin d'accueil, tenant compte non seulement du niveau de desserte mais aussi de la présence de centralités.*

*Dans le périmètre proche du Linéo, il est ainsi privilégié une logique de renouvellement urbain et de diversification des formes urbaines, en particulier autour de la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire et de la voie de desserte qui lui est liée.*

*Pour garantir un développement urbain progressif et cohérent du quartier, l'OAP Guilhermy a introduit des principes de phasage des opérations d'aménagements afin de corréliser l'urbanisation à la réalisation des équipements publics d'infrastructure adéquats. Ainsi, l'urbanisation des phases ne pourra être effective que lorsque les voiries principales et structurantes de la phase sont définies techniquement et inscrites financièrement.*

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

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

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

## **@1672-1 Anne-Marie - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 14. Actuellement en indivision succession, depuis le décès de son frère en juillet 2024, avec ses neveux M. Thierry Morère, M. Alain Morère et Mme Nadine Morère épouse Médina. Parcelles 841 AM 170, 175 et 176 étant en grande partie inscrites en espace vert protégé (EVP) sur le prochain PLUI-H de Toulouse Métropole.

[Tapez ici]

Souhaite préserver le capital boisé des parcelles avec son écosystème et arbres de plus de 40 ans, bosquets, haies. Sur le PLUI-H seul 3 tilleuls ont été classés arbres remarquables marqués par une étoile : demande que plusieurs autres arbres de la propriété puissent également obtenir une étoile (13 tilleuls, pin, conifère, cèdre bleu, caroubiers). Par ailleurs, seul le terrain arrière reste constructible ce qui implique qu'une servitude sur le côté soit créée et impacte significativement l'espace boisé sur une longueur approximative de 80 mètres.

Demande à cet effet d'obtenir une voie d'accès sur l'arrière du terrain.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @871-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole consistant à adapter le projet envisagé et de suivre la recommandation d'étudier la possibilité d'une desserte telle que décrite par la collectivité.

## **@1715-1 Richard - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 14. Conteste le projet de classement partiel en Espace Vert Protégé 555-375 des deux parcelles 841 AM75 et AM373 (terrain étroit de moins de 13 mètres de large dans une propriété entièrement entourée de voisinage et de haies, seules les personnes à l'intérieur de la propriété peuvent effectivement voir cette surface avec une largeur de quasiment 4 mètres sur les 13 mètres de largeur et toute la longueur de la parcelle AM373. Par ailleurs, ces parcelles sont constituées d'arbres ou de végétation sans intérêt.

Propose d'arrêter l'EVP à la limite de la parcelle AM793 sans déborder sur les siennes.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Dans un contexte de changement climatique, la préservation de la nature en ville constitue un enjeu primordial du PLUiH, et en particulier dans les communes où le taux de boisement est inférieur à 10 % comme l'a rappelé le porté à connaissance de l'État sur le PLUi-H (Toulouse: 8,16 %).*

*Toulouse Métropole note que l'Espace Vert Protégé (EVP) présent sur les parcelles objet de la requête est essentiellement constitué d'une haie arbustive associée à plusieurs sujets arborés (pruniers, cerisier), mais qu'il concerne également un ensemble de parcelles voisines dotées de masses arborées conséquentes, permettant ainsi au global de maintenir un cœur d'îlot vert dans un secteur majoritairement bâti.*

*Les EVP permettent de préserver et valoriser de multiples formes de « nature en ville » qui, au-delà de leur qualité paysagère et écologique, répondent en milieu urbanisé à de nombreuses fonctions : amélioration du cadre de vie, adaptation au changement climatique, atténuation de l'effet d'îlot de*

[Tapez ici]

chaleur urbain, préservation des risques naturels, gestion des eaux de pluies, etc. Ainsi, parallèlement aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui protègent les éléments arborés les plus remarquables, les EVP ont vocation à préserver des espaces non bâtis et éléments de nature « ordinaire » en milieu urbain. Ils disposent d'une réglementation plus souple que les EBC, autorisant divers aménagements listés dans le règlement écrit du PLUi-H.

En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le contour de cet EVP.

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **B1787-1 RIOU Guilhem**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EBC Espace boisé classé

**Orientation :** Favorable avec réserve(s)

**Résumé de l'observation :** RIOU Guilhem propriétaire de la parcelle 840 BL101 Toulouse demande trois adaptations d'ordre réglementaire pour son terrain sis 2023 route de Seysses.

- Déclassement de l'espace devant le portail d'entrée
- Largeur du chemin d'accès : révision pour porter cette largeur à 4 mètres, afin de répondre aux exigences de sécurité.
- Le déclassement de cette partie de terrain afin de régulariser la situation de ce garage (EBC).

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution B1406-3 (doublon).*

**Avis CE - Argumentation :**

Renvoi à la réponse apportée à la contribution B1406-3 (doublon).

## **@1790-1 GUERLIN Noëlle - Plaisance-du-Touch**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Demande parcellaire de constructibilité ou d'inconstructibilité

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** GUERLIN Noëlle demande que les parcelles 841 AP 224 et 226 soient réintégrées en zone constructible UM6-3 au motif que des frais de division ont été engagés + géomètre étude de sol et travaux d'accessibilité. Cette dame fait une autre demande sur le découpage de la zone constructible afin de supprimer l'effet de dent creuse : alignement sur les parcelles AP59 et AP235 voisines.

**Question CE au MO :** Quelle est la position de TM sur cette demande de densification raisonnée ? Le CE soutient à minima l'insertion des parcelles 224 et 226 en UM6-3, en secteur constructible au PLU.

[Tapez ici]

## Mémoire en réponse :

L'élaboration du PLUi-H arrêté en Conseil de la Métropole le 20 juin 2024 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 d'intensifier la construction en priorité 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 ou qui étaient envisagés pour une urbanisation à moyen/long terme (exemple de la zone AU0 présente au PLU communal sur le chemin de Tucaut).

Au regard de ce contexte législatif, 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 de densification dans les espaces urbanisés, les parcelles 841 AP 224 et 225, identifiées ENAF, n'ont pas pu être retenues pour participer à la réponse au besoin de logements sur la période 2025-2035.

Toulouse Métropole n'a pas enregistré de Déclaration Préalable de division de terrain pour ces parcelles. Elles sont donc classées en zone Naturelle dans le document 3C1 Règlement graphique, en cohérence avec l'identification de cet espace en tant que réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue.

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

La parcelle 841 AP 226 est maintenue partiellement en zone constructible tel que prévu dans le PLUi-H arrêté.

### Avis CE - Argumentation :

Contrairement à ce qui est avancé par Toulouse Métropole, la parcelle 841 AP 226 n'est pas en zone constructible, il s'agit du chemin d'accès à la parcelle 841 AP 224. La commission d'enquête considère que l'insertion de cette "dent creuse" participe à ouvrir un droit à construire sans porter atteinte aux objectifs du PADD et à la portée économique du projet du PLUi H, et, participe également à l'objectif de "construire la ville sur la ville". **La commission d'enquête recommande un réexamen de cette demande avant approbation.**

## @1807-1 GENNERO Laurent - Seysses

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

[Tapez ici]

**Résumé de l'observation :** M. GENERO Laurent. Toulouse. 2, route de Seysses. Objet : indivision d'un ensemble immobilier (contenance de 63600 m2 avec une vieille maison d'habitation à rénover d'une surface au sol de 1300m2 et d'anciennes porcheries d'environ 1000m2) avec pour objectif procédure de vente (risque d'occupation illégale). Parcelle AZ 23 déclassée alors que le certificat d'urbanisme est positif. Demande le maintien en zone Ua1.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*L'élaboration du PLUi-H arrêté en Conseil de la Métropole le 20 juin 2024 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 requestionner l'ouverture à l'urbanisation de secteurs précédemment constructibles.*

*Ainsi, au regard de ce contexte réglementaire, des objectifs d'accueil d'emplois et du potentiel de densification identifié dans les espaces urbanisés, la parcelle 840 AZ 23, identifiée en ENAF, n'a pas pu être retenue pour participer à l'accueil d'activités économiques sur la période 2025-2035.*

*En outre, le classement en zone Naturelle Stricte (NS) de cette parcelle se justifie par l'identification de ce secteur dans la Trame Verte et Bleue du PLUi-H comme réservoir de biodiversité d'intérêt majeur, en raison de la présence de la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) de la « Vallée de la Garonne Palayre et environs », qui se traduit par un secteur de biodiversité au document graphique Biodiversité et Paysages du PLUi-H (pièce 3C2). De plus, ce secteur s'inscrit dans la continuité naturelle du projet de Grand Parc Margelle porté par Toulouse Métropole et dispose d'une valeur paysagère importante, de par le caractère vallonné qui s'ouvre depuis les vignes de Candie.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@1828-1 Anne-Marie - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 14. Doublon avec la contribution @1672.

**Question CE au MO :**

[Tapez ici]

**Mémoire en réponse :**

Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @1672-1 (doublon).

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête renvoie à la réponse apportée à la contribution @ 1672-1 en tant que doublon.

**B1849-2 SCI Candy - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Dispositions communes

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** SCI CANDY MIL est propriétaire d'un terrain 840 AY 32/33/35/36, 2 Bd Hélène Viannay à Toulouse, classé au PLU actuel en UE2, au projet de PLUI-H en UA1.

La SCI demande soit la modification du seuil de 500 m<sup>2</sup> max pour commerces/activités de service ou une identification comme ZPAC.

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

*Dans le but de garantir la vitalité et le dynamisme des polarités commerciales de la Métropole, d'optimiser le foncier commercial et de traduire la politique métropolitaine menée en matière d'urbanisme commercial, le PLUI-H de Toulouse Métropole introduit un outil graphique dénommé « Zone Préférentielle d'Accueil des Commerces et activités de services » (ZPAC), au sein de laquelle les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SP) sont autorisés. L'objectif de cet outil consiste à organiser l'accueil des programmations commerciales de plus de 500 m<sup>2</sup> SP au sein de polarités commerciales et/ou de centralité de proximité.*

*La règle précise que ce seuil s'apprécie à l'échelle de l'unité foncière avant travaux ainsi qu'aux ensembles commerciaux définis dans le lexique du règlement et ce, afin d'éviter, en dehors des ZPAC, la création d'ensemble commerciaux ex nihilo par ajouts successifs de projets inférieurs à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cela permet donc d'empêcher la multiplication de "petites" opérations développant chacune 500 m<sup>2</sup> SP de socle actif.*

*La présente demande porte sur un secteur qui n'est pas identifié comme une centralité commerciale et n'a pas vocation à le devenir dans le cadre du PLUI-H, et ce au regard de la concurrence et la proximité directe des centralités commerciales de proximité à conforter en priorité.*

*En effet, ce secteur est un axe de flux et ne revêt pas les caractéristiques urbaines attendues d'une centralité commerciale : accessibilité mono-mode, services du quotidien et équipements inexistantes, espace public inadapté au développement d'une centralité, densité faible de population.*

*En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUI-H, afin de ne pas porter atteinte à l'équilibre commercial du secteur.*

**Avis CE - Argumentation :**

[Tapez ici]

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

## **@1871-1 ROUSSALY Jean-Louis - Four**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Autres

**Résumé de l'observation :** ROUSSALY Jean-Louis. Toulouse 14. Parcelles 871 AP 225, 57, 58 et 59 classées en partie en UM6-3 et en grande partie en NS et non en AU0 (PLU). Considérant la proximité du village de St Simon et de la station de métro de Basso Cambo, et ayant un projet commun entre Madame Guerlin (parcelle N°225) et Monsieur Roussaly (parcelles 871 AP 57,58,59 et 60) afin de réaliser un projet d'ensemble en fusionnant les accès (depuis le 137 chemin de Tucaut, par la parcelle N°60) et en mutualisant les voiries et les stationnements pour ainsi éviter un mitage et une artificialisation des sols majorée, demande de reclasser les parcelles 871 AP 58 et 59 dans leur totalité en zonage UM6-3 ainsi qu'une partie des parcelles 871 AP 225 et 57 (en s'alignant sur les fonds de parcelles N°66 et N°196).

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Cette requête est à mettre en relation avec la requête @1790-1 (Mme Guerlin).*

*Toulouse Métropole indique que les parcelles objet de la requête ne sont pas classées en zone AU0 mais en zone Naturelle Stricte (NS) au PLUi-H, à l'exception de la parcelle 841 AP 59 qui est partiellement classée en zone UM6-3 6-L-20-60.*

*L'élaboration du PLUi-H arrêté en Conseil de la Métropole le 20 juin 2024 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 d'intensifier la construction en priorité 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 ou qui étaient envisagés pour une urbanisation à moyen/long terme (exemple de la zone AU0 présente au PLU communal sur le chemin de Tucaut).*

*Au regard de ce contexte législatif, 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 de densification dans les espaces urbanisés, les parcelles 841 AP 225, 57, 58 (en totalité) et la parcelle 841 AP 59 (partiellement), identifiées en tant qu'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*

[Tapez ici]

zone NS dans le document 3C1 Règlement graphique, en cohérence avec l'identification de cet espace en tant que réservoir de biodiversité de la Trame Verte et Bleue.

**Avis CE - Argumentation :** la commission estime comme pour la contribution @1789 que la réduction de cette creuse participe à ouvrir un droit à construire sans porter atteinte aux objectifs du PADD et à la portée économique du projet du PLUi H, et, participe également à l'objectif de "construire la ville sur le ville. La parcelle 841 AP 225 possède un chemin d'accès sous la forme de la parcelle 841 AP 60 et une partie de celle-ci pourrait intégrer la zone UM6-3 6-L-20-60. **La commission d'enquête recommande un réexamen de cette demande avant approbation.**

## @1896-1 Isabelle - Toulouse

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 14. Pour la parcelle BL 398 qui jouxte le cimetière de Lafourguette et la place de l'église demande :

1° la réduction de l'EVP sur cette parcelle avec le rétablissement à l'identique du projet initial car la constructibilité est totalement supprimée côté << Ouest >> (seul espace pour bâtir une petite extension ou véranda et de plus engagé un projet de construction d'un abri de jardin dans l'angle nord-ouest du terrain de 4,40 X 4,40 qui ne serait possible que si l'EVP était réduit dans ce secteur).

2° Que la hauteur de constructibilité de la zone soit maintenue à 7 m comme dans le PLUI-H précédent annulé. (Maison de plein pied équipée de panneaux solaires au sud et l'éventualité d'une construction de 12 m à proximité mettrait en péril leur intérêt).

De plus, au niveau paysager, des immeubles d'une hauteur de 12m en arrière-plan de l'église qui est un marqueur visuel et social important du quartier, nuit à l'esprit << cœur de quartier >>, les immeubles du quartier Bellefontaine se rapprochant de la route de Seysses et de l'église.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Concernant la demande de réduction de l'Espace Vert Protégé (EVP), Toulouse Métropole rappelle que dans un contexte de changement climatique, la préservation de la nature en ville constitue un enjeu primordial du PLUi-H, et en particulier dans les communes où le taux de boisement est inférieur à 10 % comme l'a rappelé le porté à connaissance de l'État sur le PLUi-H (Toulouse: 8,16 %).*

*Ainsi, ces EVP permettent de préserver et valoriser de multiples formes de « nature en ville » qui, au-delà de leur qualité paysagère et écologique, répondent 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, prévention des risques naturels, gestion des eaux de pluies, etc. Parallèlement aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui protègent les éléments arborés les plus remarquables, les EVP ont vocation à préserver des espaces non bâtis et éléments de nature « ordinaire » en milieu urbain. Les EVP disposent d'une réglementation plus souple que les EBC, autorisant divers aménagements d'impact modéré listés dans le règlement écrit du PLUi-H.*

[Tapez ici]

Toulouse Métropole note que l'EVP présent sur la parcelle objet de la requête concerne un espace végétalisé et arboré implanté également sur un ensemble de parcelles voisines, permettant ainsi au global de maintenir un cœur d'îlot vert dans un secteur majoritairement bâti. En conséquence, Toulouse Métropole propose de maintenir cet EVP mais d'ajuster ponctuellement son contour afin de laisser une marge de manœuvre aux abords immédiats de la construction.

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

Le secteur dans lequel s'intègre la parcelle 840 BL 398 est situé dans le périmètre d'influence du Linéo 4 présent sur la route de Seysses, et est également situé à proximité du cœur de quartier de Lafourquette, structuré autour de plusieurs centralités réparties le long de la route de Seysses, entre la périphérie au nord et l'avenue du Général Eisenhower au sud.

Au regard de ces éléments, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H et de maintenir la zone UM6-3 12-L-50-30.

En outre, il convient de noter que les valeurs inscrites dans l'étiquette restent des valeurs maximales qui n'ont pas vocation à être atteintes « partout et tout le temps ». C'est pourquoi le règlement du PLUi-H comporte des dispositions permettant d'apprécier un projet au regard de son environnement existant ou projeté et d'adapter les différentes règles aux différents contextes rencontrés.

Enfin, la présence d'un EVP sur les parcelles voisines de la parcelle 840 BL 398 ne permet pas l'implantation d'un immeuble dont l'ombre viendrait impacter la production des panneaux solaires.

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

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

## **@1941-1 DEMPÈRE Jean Claude - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourquette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Sectorielles

**Orientation :** Favorable avec réserve(s)

**Résumé de l'observation :** DEMPÈRE Jean-Claude. Toulouse 14. OAP Guilhermy. Remarque le manque de garantie quant à la réalisation de la voie du canal St Martory qui conditionne la phase de l'OAP Guilhermy.

**Question CE au MO :**

[Tapez ici]

### **Mémoire en réponse :**

*Le projet du BUCSM, Boulevard Urbain du Canal de Saint Martory, est toujours porté par Toulouse Métropole. Un nouveau cycle d'études, en l'occurrence des études préliminaires vont se dérouler sur l'année 2025 jusqu'au début 2026, afin d'étudier différents scénarios d'aménagement multimodes possibles et mener une analyse multicritères permettant de les comparer entre eux.*

*Pour parfaite information du requérant, suite à l'enquête publique, Toulouse Métropole propose de modifier le texte de l'OAP Guilhermy afin de préciser les attentes de la collectivité quant aux développements ponctuels autorisés dans certaines phases de l'OAP, notamment la phase D conditionnée au BUCSM, dans l'attente de l'ouverture à l'aménagement de l'ensemble de la phase. Il est ainsi proposé de mentionner dans l'OAP que « Les projets de développement ponctuel, définis comme la reconstruction du même nombre de logements après démolition, une extension de maison individuelle sans création de plus d'un logement ou un projet unique de maison individuelle pourront être autorisés, dans la limite des capacités des infrastructures et voies de desserte existantes ».*

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

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

## **@2145-1 SABAH Philippe - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** M. Sabah Philippe. Hôpital Marchant. Toulouse. Complément d'information à la contribution @335. Complète sa précédente contribution concernant le zonage du Centre Hospitalier Gérard Marchant (parcelles 840BM44 et 840BN3) où je demandais que l'ensemble de la parcelle puisse être classé en UM4.

Si cette solution n'était pas envisageable, une solution plus modeste consistant à étendre la zone UA1 22-L-NR-RE au nord-ouest de la parcelle à l'angle de la rue de Gironis et de la voie ferrée (zone hachurée en rouge sur le plan joint) et à étendre les 2 zones UM4 15-L-NR-RE jusqu'à la limite de la route d'Espagne (zone hachurée en vert sur le plan joint) permettrait de répondre à l'essentiel des évolutions qui peuvent être envisagées sur le site.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @335-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête renvoie à la réponse apportée à la contribution précédente @335-1 du même pétitionnaire.

## **@2150-1 BOUBEE Alain - Toulouse**

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

[Tapez ici]

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Densification

**Orientation :** Autres

**Résumé de l'observation :** Association des Habitants de Lafourguette. Toulouse 14.

Demande :

1° d'attribuer aux rues Rimont et Baugé un classement UM6-3 7-L-50-30. Voir pétition Aurélie Porcherot E541 E542 53 signataires (pétition Candy).

2° de limiter les hauteurs de construction route de Seysses par un classement UM6-3 7-L-50-30.

3° de classer le sud de l'avenue Eisenhower et la parcelle du lotissement située rue Alexandra David Néel en UM6-3 7-L-50-30.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*La réponse apportée par Toulouse Métropole reprend les thèmes tels que numérotés dans la présente requête.*

*Demandes n°1, n°2, n°4, n°5, n°6 : Concernant les zonages appliqués sur le secteur des rues de Rimont et André Baugé, le long de la route de Seysses au nord du boulevard Eisenhower, sur le lotissement rue Alexandra David Neel, sur l'allée de Bellefontaine*

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

*Les secteurs des rues André Baugé et rue de Rimont, de la route de Seysses au nord du boulevard Eisenhower, du lotissement de la rue Alexandra Neel et de l'allée de Bellefontaine, sont situés dans le périmètre d'influence du Linéo 4 présent sur la route de Seysses, avec trois arrêts à proximité (Rimont, Cheverry, Place des Glières). Ils sont également situés à proximité du cœur de quartier de Lafourguette, structuré autour de plusieurs centralités réparties le long de la route de Seysses, entre le périphérique au nord et l'avenue du Général Eisenhower au sud. Ces trois centralités sont identifiées distinctement par la méthode d'analyse statistique mais leur interconnexion contribue à renforcer leur statut de centralité de proximité, du fait de la concentration dans le même secteur et sur le même axe structurant.*

*Les analyses statistiques et les connaissances du terrain ont permis de recenser à la fois une concentration et une diversité des fonctions, services ou équipements à proximité immédiate de l'axe de la route de Seysses, répondant ainsi aux principes d'identification des centralités de proximité au sein du PLUi-H, comme exposé ci-dessus. Pour chacune des trois centralités de proximité ci-évoquées, on dénombre ainsi la présence de commerces de fréquentation quotidienne type alimentaire ou restauration ou de services de proximité (Carrefour Market au sud, pizzeria et restaurations rapides, boucherie, bar/café, tabac/presse, salon de coiffure...), de professionnels de santé de premier recours voire spécialistes (kinésithérapeutes, médecins généralistes, pharmacie) et d'une desserte par les*  
[Tapez ici]

transports en commun. En outre, on peut noter sur certaines de ces trois centralités, la présence d'équipements d'enseignement public ou privé, d'associations d'intérêt local ou régional et/ou d'autres équipements et services publics (salle municipale, bureau de Poste place des Glières...) et/ou la présence de commerces spécialisés (boutique de mariage, magasin de vêtement, réparation de téléphones, auto-école...).

En conséquence, au regard de la localisation dans le périmètre d'une centralité de proximité et de sa desserte par le Linéo 4, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H sur les secteurs des rues André Baugé et rue de Rimont, de la route de Seysses, du lotissement de la rue Alexandra Neel et de l'allée de Bellefontaine.

En outre, il convient de noter que les valeurs inscrites dans l'étiquette du zonage du PLUi-H restent des valeurs maximales qui n'ont pas vocation à être atteintes « partout et tout le temps ». En effet, le règlement du PLUi-H comporte des dispositions permettant d'apprécier un projet au regard de son environnement existant ou projeté et d'adapter les différentes règles aux différents contextes rencontrés.

Toulouse Métropole rappelle que le zonage n'implique ni expropriations, ni obligation de vendre. Il porte un cadre de développement lié à une hypothèse de mutation, qui, en fin de compte, pourrait se jouer sur le long terme si les propriétaires actuels n'ont aucune velléité de vendre leur bien.

#### Demande n°3 : Concernant le zonage appliqué sur la zone résidentielle située au sud de l'avenue Eisenhower du côté pair de la route de Seysses

L'étiquette du zonage de ce secteur est adaptée au regard de sa situation en dehors d'un périmètre d'influence d'une centralité et d'un transport en commun structurant. De plus, la proximité de l'incinérateur, bien qu'une mise aux normes soit en projet, ne constitue pas un élément favorable à la densification de ce secteur.

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

#### Demande n°7 : Concernant la question du bruit

L'article L 111-8 du code de l'urbanisme évoqué par l'association s'applique dans le cas très particulier des « entrées de villes », c'est à dire le long des axes définis à l'article L 111-6 qui indique « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. » C'est le cas de l'avenue Eisenhower, classée à grande circulation et de la partie sud de la route de Seysses.

Le long de ces voies, le PLU de Toulouse a instauré de longue date des reculs qui répondent à la fois à des impératifs routiers et de protection vis à vis des nuisances. Le PLUi-H a conservé ces bandes de recul existantes considérant qu'il s'agissait d'une mesure d'évitement adaptée à la prise en compte des nuisances.

Un travail avec chaque gestionnaire de voirie pourrait conduire à les actualiser à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme. Dans l'attente, les prescriptions relatives à la multi-exposition intégrées au PLUi-H, y compris sur les axes non soumis à ces zones de recul, permettent de renforcer l'exigence de protection des personnes à l'échelle de la Métropole. Ces mesures s'appliquent au nord de la route de Seysses.

[Tapez ici]

*En effet, afin de répondre à l'ambition du PADD de « Prendre en compte la vulnérabilité et la santé dans le projet d'aménagement », et notamment de prévenir l'exposition de la population aux nuisances anthropiques, le PLUi-H a eu une approche complémentaire en traitant conjointement les problématiques liées à la qualité de l'air et à l'environnement sonore. Ainsi, le long des grands axes routiers identifiés au document graphique du règlement 3C5, le règlement impose l'application de mesures graduées en fonction du degré d'exposition aux nuisances et des enjeux. Au regard de ses caractéristiques, la route Seysses est concernée par le périmètre dit « zone de vigilance » dans laquelle les nouvelles constructions et leurs évolutions doivent prendre en compte les enjeux de la qualité de l'air et des nuisances sonores en étant compatibles avec les orientations de l'OAP Qualité Environnementale (fiche 6.1).*

*De plus, les enjeux de réduction de la vulnérabilité et de promotion d'un environnement sonore de qualité trouvent aussi une réponse dans la globalité du projet de PLUi-H qui vise à maintenir et compléter le maillage d'espace de nature en ville à l'échelle de la Métropole dont font partie les zones de calme ; renforcer le lien entre urbanisme et mobilité pour permettre la mobilité de tous en limitant les nuisances et les pollutions diverses (report modal vers les transports en commun et les mobilités actives) et promouvoir des formes urbaines répondant aux multiples enjeux urbains et notamment la prise en compte de l'exposition au bruit.*

*Enfin, les infrastructures de transports terrestres soumises au bruit sont identifiées par un arrêté préfectoral qui fixe la catégorie sonore des infrastructures, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (route et fer) et les prescriptions d'isolement applicables dans ces secteurs. La plupart des axes structurants de la Métropole sont concernés, c'est le cas de la route de Seysses où des prescriptions d'isolation acoustique sont donc exigées indépendamment du PLUi-H. Ces informations figurent en annexe du PLUi-H, sur le plan d'information des périmètres liés à l'environnement (pièce 4C2).*

*La question de la protection contre le bruit mais également contre la pollution de l'air le long de la route de Seysses a donc bien été appréhendée par le PLUi-H. En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H.*

#### *Demande n°8 : Concernant le zonage appliqué sur la partie sud du chemin du Chapitre*

*Ce secteur est inclus en zone économique car il est en très grande majorité occupé par des activités économiques, malgré la présence de quelques constructions à usage d'habitation. Toulouse Métropole ne souhaite pas renforcer la vocation résidentielle de ce secteur au regard des nuisances présentes sur le site (activités économiques, zone de multi-exposition air-bruit, à proximité immédiate de l'A64 et du boulevard Eisenhower). Les extensions des constructions d'habitat déjà existantes restent possibles en zone UA (10% de la surface de plancher totale maximum, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> au total).*

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

#### *Demandes n°9 et 10 : Concernant les Éléments Bâtis Protégés*

*Concernant la modification de l'Élément Bâti Protégé Ensemble Urbain (EBP EU) pour y inclure les rues Lalanne, Gironis, Bardy (côté pair), Amandier et Banières, ces demandes ont déjà été expertisées dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H suite aux demandes formulées par l'association de Lafourquette dans le cadre de la concertation.*

*Ainsi, l'EBP EU de Lafourquette a été mis à jour afin de dissocier l'EBP EU « Faubourg historique » couvrant le cœur de quartier le long de la route de Seysses de l'EBP EU « Lotissement » couvrant le*  
[Tapez ici]

*lotissement Maryse Bastié, ceux-ci disposant de caractéristiques différentes à préserver et valoriser. La mise à jour de l'EBP EU « Faubourg historique » a également permis de retravailler les franges de l'EBP EU, afin d'ajouter certains fonciers accueillant des bâtis de qualité ou à l'inverse de supprimer des secteurs ayant fait l'objet de modifications substantielles ne justifiant plus leur intégration dans l'EBP EU.*

*Au regard de l'expertise patrimoniale et architecturale réalisée, Toulouse Métropole estime que les rues Lalanne, Gironis, Bardy, Amandier et Banières ne disposent pas d'une uniformité qualitative et d'un caractère homogène suffisant pour être intégrées de manière globale à l'EBP EU « Faubourg historique ». En effet, plusieurs bâtis implantés sur ces rues ont connu des dégradations et des modifications dénaturant le caractère historique originel propre au cœur historique (matériaux, couleurs, etc).*

*Ainsi, Toulouse Métropole n'a pas souhaité intégrer ces rues à l'EBP EU, mais a ajouté des EBP ponctuels sur les éléments bâtis les plus qualitatifs. On peut notamment citer l'ajout d'EBP ponctuels sur les fermes maraîchères et maisons toulousaines situées au n°20 et n°25 Lalanne ou encore au n°8, n°12, n°17 et 17bis, n°18 rue de l'Amandier.*

*Concernant l'ancienne école de Lafourquette, celle-ci est déjà comprise dans l'emprise de l'EBP EU "Faubourg historique", et elle est ainsi déjà protégée de fait. En outre, la création d'un EBP ponctuel au sein d'un EBP EU est proscrite afin d'éviter un effet redondant et une surcharge d'outils de protection.*

*Concernant le château de Tabar, Toulouse Métropole est favorable à mener une analyse permettant de déterminer l'opportunité d'un classement en EBP. Cependant, s'agissant de l'instauration d'un EBP sur une parcelle privée, Toulouse Métropole propose d'examiner la demande lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme afin de mener les études nécessaires à l'instauration d'un tel outil et de soumettre celui-ci à enquête publique le cas échéant.*

#### *Demande n°11 : Concernant la salle Notre-Dame*

*Le zonage UIC, voué à l'accueil des Équipements d'Intérêt Collectif et de Services Publics (EICSP) est utilisé dans le PLUi-H pour marquer des polarités d'équipements. En outre, compte tenu de la restriction des possibilités de destination des constructions en zone UIC, il est fondamental de préciser que ce type de zonage ne peut être délimité que sur des terrains appartenant à des collectivités ou à des personnes publiques ou assimilées en charge de missions de services publics, ou sur des terrains étant voués à être acquis ou maîtrisés par elles. Ce n'est pas le cas de la salle Notre Dame qui est implantée sur un foncier privé. Toutefois, les EICSP sont autorisés dans toutes les zones urbaines du PLUi-H et bénéficient de règles assimilables à celles des zones UIC.*

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

#### *Demande n°12 : Offre commerciale et cœur de quartier*

*La collectivité est mobilisée pour accompagner l'émergence d'un projet au 208 route de Seysses, qui pourrait prendre la forme d'un local commercial ou d'une maison de santé. Toutefois, Toulouse Métropole rappelle qu'il n'est pas possible de créer un zonage dédié sur une seule parcelle. Ce projet doit donc respecter les règles de la zone dans laquelle il s'insère.*

*Toulouse Métropole rappelle que les règles d'adaptation prévues par le règlement du PLUi-H pour les unités foncières de faible surface, représentent une opportunité à étudier pour faciliter ce projet.*

[Tapez ici]

Demande n°13 : Logements sociaux

Toulouse Métropole rappelle que dans les Périmètres des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) figurant sur le Document Graphique du Règlement (DGR) 3C4 Mixité sociale, aucun pourcentage de réalisation de logement locatif social n'est exigé.

**Avis CE - Argumentation :**

Demandes n°1, n°2, n°4, n°5, n°6 : Concernant les zonages appliqués sur le secteur des rues de Rimont et André Bauqué, le long de la route de Seysses au nord du boulevard Eisenhower, sur le lotissement rue Alexandra David Neel, sur l'allée de Bellefontaine

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

Demande n°3 : Concernant le zonage appliqué sur la zone résidentielle située au sud de l'avenue Eisenhower du côté pair de la route de Seysses

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

Demande n°7 : Concernant la question du bruit

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

Demande n°8 : Concernant le zonage appliqué sur la partie sud du chemin du Chapitre

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

Demandes n°9 et 10 : Concernant les Éléments Bâties Protégés

Concernant les rues Lalanne, Gironis, Bardy, Amandier et Banières ainsi que l'ancienne école de Lafourquette, la commission d'enquête estime que la réponse bien documentée de Toulouse Métropole est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

Concernant le château de Tabar, la commission retient la proposition de Toulouse Métropole d'examiner son classement lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H

Demande n°11 : Concernant la salle Notre-Dame

Dans la mesure où le foncier de la salle Notre Dame est du domaine privé, la commission d'enquête estime que la réponse de Toulouse Métropole est satisfaisante et n'appelle pas de commentaire.

Demande n°12 : Offre commerciale et cœur de quartier

La commission d'enquête retient l'information fournie par Toulouse Métropole de l'impossibilité d'affecter un zonage dédié à une seule parcelle et prend acte du maintien des dispositions du PLUi-H à ce sujet.

Demande n°13 : Logements sociaux

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

[Tapez ici]

## **@2150-2 BOUBEE Alain - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Densification

**Orientation :** Autres

**Résumé de l'observation :** Association des Habitants de Lafourguette. Toulouse 14. Demande :

4° d'attribuer au côté impair de l'allée Bellefontaine un classement UM6-3 7-L-50-30.

5° d'étendre le périmètre "cœur de village" jusqu'à l'allée Bellefontaine, côté impair de la route de Seysses en attribuant un classement

6° attribuer aux rues Rimont et Baugé un classement UM3 9-L-50-30.6° d'appliquer une zone de recul minimale entre les n° 137 et 177 de la route de Seysses en raison de la zone critique de bruit.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @2150-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @2150-1.

## **@2150-3 BOUBEE Alain - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Association des Habitants de Lafourguette. Toulouse 14. Chemin du Chapitre. Demande :

7° de reclasser cette zone en secteur mixte avec une hauteur de construction maximale de 9 mètres.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @2150-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @2150-1.

## **@2150-4 BOUBEE Alain - Toulouse**

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

[Tapez ici]

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** qualité de vie

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Association des Habitants de Lafourguette. Toulouse 14 chemin du Chapitre. Demande :

8° d'inclure les rues Lalanne, Gironis, Bardy (côté pair), Amandiers et Banières dans le périmètre des zones protégées afin de garantir leur préservation.

9° de reconsidérer le classement du château Tabar et de l'ancienne école de Lafourguette.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @2150-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @2150-1.

## **@2150-5 BOUBEE Alain - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Association des Habitants de Lafourguette. Toulouse 14. Demande :

10° d'affecter une zone UIC à la parcelle de la salle Notre Dame.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @2150-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @2150-1.

## **@2150-6 BOUBEE Alain - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Association des Habitants de Lafourguette. Toulouse 14. Demande :

[Tapez ici]

11° d'affecter un zonage compatible avec l'installation d'une boulangerie place des Gilères avec une étiquette spécifique à cette parcelle sans réglementation de coefficient d'espace de pleine terre.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @2150-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @2150-1.

## **@2150-7 BOUBEE Alain - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Logements PLAI, PLUS, PLS, PLI logements prêt locatif

**Orientation :** Réserves / inquiétudes sans prise de position tranchée

**Résumé de l'observation :** Association des Habitants de Lafourguette. Toulouse 14. Demande :

12° de limiter le taux de logements sociaux dans les nouvelles constructions.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @2150-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

Voir le commentaire de la commission sur la réponse apportée par Toulouse Métropole à la contribution @2150-1.

## **@2403-1 AHIER Alexandre - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EBC Espace boisé classé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** AHIER Alexandre dépose un Dire pour le compte des Etudes Claretaines demandant d'adapter ou réduire la protection des boisements sur les parcelles 840 BI 103, 104, 184, commune de Toulouse. Ces évolutions du document participent à éviter l'enclavement du terrain, à préserver le patrimoine bâti et paysager, tout en facilitant un développement harmonieux du site

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Au préalable, Toulouse Métropole précise que cette demande concerne un terrain situé dans le quartier 17. Mirail-Université, Reynerie, Bellefontaine et non dans le quartier 14 Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur.*

[Tapez ici]

*Le PLUi-H poursuit l'objectif de freiner la disparition progressive des éléments naturels ordinaires. C'est à ce titre que le site sis 159 route de Seysses est protégé au PLUi-H en Espace Boisé Classé (EBC).*

*Cet Espace Boisé Classé permet de protéger un espace vert existant de qualité paysagère et végétale. Il concerne un parc boisé présentant de nombreux arbres remarquables de grand développement dans une commune où le taux de boisement est inférieur à 8,16 % comme l'a rappelé le porté à connaissance de l'État sur le PLUi-H.*

*Ainsi, cet EBC préserve un espace arboré existant, implanté sur plusieurs parcelles, qui permet de maintenir un cœur d'îlot vert dans un secteur majoritairement bâti.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

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

**La commission d'enquête a fait un copié/collé de cette observation vers le quartier 17.**

## **@2453-1 Patrice - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourquette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse 14. Parcelle 841 AY 139 classée à 68 % en UM7 12 NR 50-30, et à 31 % en UM4 14-NR-50-30. Pour procurer un support foncier à un projet porteur de développement pour l'habitat, demande que la totalité de la parcelle 31555 841 AY 139 (ou au mieux un très grand %) soit en zone UM4 14-NR-50-30.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*La proposition de réponse de Toulouse Métropole s'organise autour de la trame présentée dans la requête : 1. Parcelle 841 AY 1039 – Zonage ; 2. Parcelle 841 AY 1042 – Zone de recul ; 3. Parcelle 841 AY 1043 – Emplacement réservé (ER) et Espace Vert Protégé (EVP).*

### 1. Parcelle 841 AY 1039 – Zonage

*Les éléments de zonage évoqués dans la présente requête correspondent à la phase D de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy, qui encadre le développement urbain le long du projet de Boulevard Urbain du Canal de Saint-Martory (BUCSM).*

*Pour garantir un développement urbain progressif et cohérent du quartier, des principes de phasage des opérations d'aménagements sont intégrés à l'OAP afin de corrélérer l'urbanisation à la réalisation des équipements publics d'infrastructure adéquats. Ainsi, l'urbanisation des phases ne pourra être effective que lorsque les voiries principales et structurantes de la phase sont définies techniquement et inscrites financièrement. La phase D est notamment conditionnée à la mise en œuvre du Boulevard Urbain du Canal de Saint Martory (BUCSM).*

[Tapez ici]

*Ce projet bénéficie actuellement d'un nouveau cycle d'études : des études préliminaires vont se dérouler sur l'année 2025 jusqu'au début 2026, afin d'étudier différents scénarios d'aménagement possibles et mener une analyse multicritères permettant de les comparer entre eux.*

*La limite de zonage entre la zone UM4 et la zone UM7, questionnée dans la présente requête, correspond aux vocations dominantes souhaitées et présentées dans le schéma de l'OAP. En effet, la zone UM4 correspond à un secteur de mixité fonctionnelle aux abords de la future voie tandis que la zone UM7 est un secteur à dominante d'habitat. L'objectif est ainsi de privilégier la production de logements ainsi que l'accueil de commerces et services aux abords de la future voie, en veillant à constituer un paysage urbain homogène de part et d'autre de celle-ci. La variation des hauteurs entre la zone UM4 et la zone UM7 est souhaitée par la collectivité pour mettre en œuvre un épannelage des constructions permettant de gérer la transition avec le reste de la zone pavillonnaire de Guilhermy et de Saint-Simon.*

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

*Pour parfaite information du requérant, suite à l'enquête publique, Toulouse Métropole propose de modifier le texte de l'OAP Guilhermy afin de préciser les attentes de la collectivité quant aux développements ponctuels autorisés dans certaines phases de l'OAP, notamment la phase D conditionnée au BUCSM, dans l'attente de l'ouverture à l'aménagement de l'ensemble de la phase. Il est ainsi proposé de mentionner dans l'OAP que « Les projets de développement ponctuel, définis comme la reconstruction du même nombre de logements après démolition, une extension de maison individuelle sans création de plus d'un logement ou un projet unique de maison individuelle pourront être autorisés, dans la limite des capacités des infrastructures et voies de desserte existantes ».*

## 2. Parcelle 841 AY 1042 – Zone de recul

*Concernant les zones de recul qui figure au Document Graphique du Règlement (DGR) 3C1 et qui sont questionnées dans la présente requête, Toulouse Métropole précise que celles-ci ont été instituées par rapport à certaines infrastructures de transport, soit au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme, soit au titre des nuisances qu'elles génèrent pour les infrastructures existantes ou qu'elles sont susceptibles de générer pour les infrastructures en projet.*

*Le long du projet de BUCSM, le PLU de Toulouse a instauré de longue date des reculs qui répondent à la fois à des impératifs routiers et de protection vis-à-vis des nuisances. Le PLUi-H a ainsi conservé ces bandes de recul existantes considérant qu'il s'agissait, dans une logique de prévention, d'une mesure d'évitement adaptée à la prise en compte des futures nuisances. De plus, ce recul contribue à traduire la continuité de l'espace végétal paysager prévu au schéma de l'OAP Guilhermy en accompagnement du projet urbain. Certaines constructions peuvent être identifiées dans la zone de recul en ce qu'elles sont pré-existantes à l'instauration réglementaire des zones de recul.*

*Un travail avec les gestionnaires de voirie pourrait conduire à actualiser ces reculs à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme, notamment en fonction de l'avancement des études et des scénarios d'aménagement retenus pour les projets infrastructures à l'étude tels que le BUCSM et en fonction des études urbaines menées à mener dans le cadre de l'OAP Guilhermy.*

## 3. Parcelle 841 AY 1043 – Emplacement réservé (ER) et Espace Vert Protégé (EVP)

*Les Emplacements Réservés (ER) 555-061 (côté Toulouse) et 557-023 (côté Tournefeuille) correspondent au projet d'aménagement BUCSM.*

[Tapez ici]

Comme évoqué précédemment, le projet bénéficie actuellement d'un nouveau cycle d'études : des études préliminaires vont se dérouler sur l'année 2025 jusqu'au début 2026, afin d'étudier différents scénarios d'aménagement possibles et mener une analyse multicritères permettant de les comparer entre eux. Un ajustement des Emplacements Réservés pourrait ainsi être étudié dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme en fonction de l'avancement des études et du scénario d'aménagement retenu.

Au regard des orientations de l'OAP Guilhermy qui vise à privilégier la production de logements ainsi que l'accueil de commerces et services aux abords de cette future infrastructure, un EVP a été instauré pour permettre le maintien d'espaces verts participant à la qualité paysagère du secteur, en accompagnement du projet urbain prévu par l'OAP.

**Avis CE - Argumentation :**

- Parcelle 841 AY 1039 : la commission d'enquête retient les éléments de réponse et l'argumentation de Toulouse Métropole qui précise que le maintien de la différence de hauteur entre la zone UM4 et la zone UM7 est souhaitée par la collectivité de manière à créer un épannelage des constructions et donc une zone de transition avec les secteurs pavillonnaires de Guilhermy et de Saint-Simon.
- Parcelle 841 AY 1042 : la commission d'enquête prend acte de la possibilité de programmer une actualisation des zones de recul pour une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.
- Parcelle 841 AY 1043 : la commission d'enquête prend acte d'une part de la présence d'un EVP en accompagnement de l'OAP et d'autre part d'un ajustement des Emplacements Réservés 555-061 (côté Toulouse) et 557-023 (côté Tournefeuille) lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUi-H.

## **@2489-1 Anne-Marie - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Anonyme. Toulouse. Quartier 14. Doublon avec la contribution @1672 de Mme Pons Anne-Marie. Toulouse. 27, chemin de Monlong.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @1672-1 (doublon).*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission d'enquête renvoie à la réponse apportée à la contribution @1672-1 en tant que doublon.

## **@2747-1 DAJEAN Philippe - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

[Tapez ici]

**Périmètre** : 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques** : Dispositions communes

**Orientation** :

**Résumé de l'observation** : M. DAJEAN Philippe. Toulouse. 16, chemin du Renard. Le nouveau PLUI-H prévoit un élargissement de la chaussée en empiétant sur les propriétés privées. Propriétaire depuis mai 2022, il n'était pas prévu de procédure d'alignement et aujourd'hui les règles changent en notre défaveur.

Propose de réaliser un sens unique sur cette voie.

**Question CE au MO** :

**Mémoire en réponse** :

*Du point de vue des mobilités, le maillage viaire du quartier Saint Simon constitue un réseau saturé dont les capacités d'évolution sont limitées aujourd'hui du fait de l'étroitesse des emprises de voie. Ce tissu historiquement pavillonnaire laisse peu de place à la création de maillages qui permettraient de déployer les modes actifs, ce qui peut conduire à la mise en place d'Emplacements Réservés (ER) sur des fonciers privés.*

*Une étude de circulation globale sur le quartier Saint-Simon est en cours (2025). Elle devra proposer un plan d'actions afin de mobiliser l'ensemble des leviers nécessaires pour favoriser un report modal efficace, et assurer ainsi la cohérence urbanisme-mobilités.*

*L'ER 555-031 est cohérent avec les objectifs du PLUi-H en faveur du développement des mobilités actives. En conséquence, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H.*

**Avis CE - Argumentation** :

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

## **@2807-1 MEKHATRIA Saïd - Toulouse**

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

**La requête est** : Individuelle

**Périmètre** : 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques** : Densification

**Orientation** :

**Résumé de l'observation** : M. MEKHATRIA Saïd. Toulouse. 66, chemin de Licard. Objet : opposition à la construction d'immeubles sur le chemin de Licard. Le chemin de Licard est un quartier résidentiel à l'identité pavillonnaire et semi-rurale, caractérisé par un cadre de vie calme et une urbanisation maîtrisée. L'ajout d'immeubles dans cette zone irait à l'encontre de cette dynamique et aurait des conséquences négatives (dégradation du cadre de vie, problèmes de circulation et de stationnement, saturation des infrastructures locales, impact environnemental).

**Question CE au MO** :

**Mémoire en réponse** :

*Le chemin de Licard, objet de la présente requête, est intégré dans la phase E de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy. Pour garantir un développement urbain progressif et cohérent du quartier, l'OAP prévoit des principes de phasage des opérations*

[Tapez ici]

*d'aménagements afin de corrélérer l'urbanisation à la réalisation des équipements publics d'infrastructure adéquats. Ainsi, l'urbanisation des phases ne pourra être effective que lorsque les voiries principales et structurantes de la phase seront définies techniquement et inscrites financièrement. La phase E est subordonnée à la requalification du chemin de Licard ; la création d'un maillage entre les rues Simone Signoret, Tino Rossi et en prolongeant l'impasse Deloume vers le chemin de Licard. En outre, ce secteur à dominante pavillonnaire n'est pas identifié pour accueillir des projets de renouvellement urbain à ce stade. En effet, la majeure partie du chemin est intégrée dans une zone disposant d'une étiquette de zonage (6-L-20-60) permettant d'encadrer fortement la constructibilité. La hauteur est ainsi limitée à 6 mètres (R+1), l'emprise au sol à 20% et le coefficient d'espace de pleine terre a été augmenté à 60%, en cohérence avec le caractère pavillonnaire du secteur.*

*En outre, pour parfaite information du requérant, suite à l'enquête publique, Toulouse Métropole propose de modifier le texte de l'OAP Guilhermy afin de préciser les attentes de la collectivité quant aux développements ponctuels autorisés dans certaines phases de l'OAP, notamment la phase D conditionnée au BUCSM, dans l'attente de l'ouverture à l'aménagement de l'ensemble de la phase. Il est ainsi proposé de mentionner dans l'OAP que « Les projets de développement ponctuel, définis comme la reconstruction du même nombre de logements après démolition, une extension de maison individuelle sans création de plus d'un logement ou un projet unique de maison individuelle pourront être autorisés, dans la limite des capacités des infrastructures et voies de desserte existantes. » Dans un souci de cohérence, ces précisions seront également apportées sur les phases B et D qui comportent elles aussi la notion de « développement ponctuel ».*

*Seule la partie paire du chemin de Licard, comprise entre les numéros 50 et 74, est intégrée dans la phase D de l'OAP, et s'accompagne d'un zonage offrant davantage de constructibilité, bien que celle-ci demeure modérée avec une hauteur maximum autorisée fixée à 9 mètres (R+2), une emprise au sol maximum autorisée à 50% et un coefficient d'espaces de pleine terre de 30% minimum. La phase D est conditionnée à la mise en œuvre du projet de Boulevard Urbain du Canal de Saint-Martory (BUCSM) et nécessite une requalification complète de l'impasse de Guilhermy et de la rue Harchenko. Le projet du BUCSM bénéficie actuellement d'un nouveau cycle d'études, en l'occurrence des études préliminaires qui vont se dérouler sur l'année 2025 jusqu'au début 2026, afin d'étudier différents scénarios d'aménagement multimodes possibles et mener une analyse multicritères permettant de les comparer entre eux.*

*Le zonage de la phase D répond à l'objectif de cohérence urbanisme-mobilité qui constitue l'un des piliers du projet de PLUi-H. L'objectif est ainsi 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 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, comme le prévoit le phasage de l'OAP Guilhermy.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@2894-4 MASSOU Michel - Toulouse**

[Tapez ici]

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 15. Croix-de-Pierre, Route d'Espagne

**Thématiques :** PPR (PPRi, PPRmvt,)

**Orientation :** Réserves / inquiétudes sans prise de position tranchée

**Résumé de l'observation :** MASSOU Michel. Toulouse 15. Site SEVSO ARIANEGROUP ile du Ramier. 10° Demande si le périmètre constructible sur autorisation de la DREAL va être modifié avec l'arrivée du nouvel exploitant ISOPHENE.

11° Demande si la demande de régularisation de l'autorisation d'exploitation multiple a bien été faite.

12° et 13° Demande de précision sur l'élargissement du chemin de la Loge destinée à relier la future plateforme industrielle à la RD120. Où est noté dans le projet de PLUI-H cet élargissement ? Qu'en est-il du vote de janvier 2025 du conseil municipal de Toulouse sur le sujet ?

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Cette requête concerne le Quartier 14 de Toulouse.*

*Concernant le site SEVESO, cette observation ne relève pas du champ d'action du PLUI-H mais du Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) qui est une compétence des services de l'Etat.*

*Concernant la création d'une plateforme industrielle, cette observation ne relève pas du champ d'action du PLUI-H. Pour parfaite information du requérant, il est précisé que dans le cadre de la procédure des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), une consultation d'une durée de 3 mois relative à la demande d'autorisation, déposée auprès du préfet de la Haute-Garonne, autorité compétente au titre de la réglementation des ICPE, par la société IPSOPHENE, située 19 chemin de la Loge sur la commune de Toulouse, en vue d'implanter une unité de fabrication du principe actif du paracétamol dans un bâtiment désaffecté du site industriel Ariane Group (AGS), est ouverte du jeudi 3 avril 2025 (13h15) au vendredi 4 juillet 2025 (17h00).*

*Concernant la modification du chemin de la Loge, les études afférentes au chemin de la Loge sont en cours et analysent en priorité des modifications des sens de circulation dans l'emprise des voiries existantes. Si un élargissement du chemin de la Loge s'avérait nécessaire, le PLUI-H pourrait, à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme, intégrer un outil réglementaire permettant d'accompagner la réalisation de ce projet (Emplacement Réservé, Servitude Équipements Publics). A ce stade, il n'est pas avéré qu'un tel outil soit nécessaire.*

**Avis CE - Argumentation :**

La contribution a été déplacée dans le cahier du quartier Toulouse 14 comme indiqué par Toulouse Métropole.

Concernant les points 10° et 11°, ils ne relèvent effectivement pas du champ du PLUI-H.

Concernant les points 12° et 13°, la commission prend acte de la proposition d'examiner si le besoin s'en fait sentir, l'élargissement du chemin de la Loge lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLUI-H.

[Tapez ici]

## @2918-1 MARCHAL Pierre -Toulouse

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** EVP Espace vert protégé

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** MARCHAL Pierre. HLM des Chalets, Urbi&Orbi. Toulouse 14. Parcelle 841 AY 201. Projet de petit collectif. Considérant que la parcelle est déjà construite et que l'EVP s'applique à un simple jardin dont les caractéristiques sont équivalentes à celles des jardins situés de l'autre côté de la rue mais non grevés d'un EVP, demande la suppression de cet EVP ou à minima sa réduction de 50%.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole rappelle que dans un contexte de changement climatique, la préservation de la nature en ville constitue un enjeu primordial du PLUi-H, et en particulier dans les communes où le taux de boisement est inférieur à 10%, comme l'a rappelé le porté à connaissance de l'État sur le PLUi-H (Toulouse: 8,16 %).*

*Ainsi, les Espaces Verts Protégés (EVP) permettent de préserver et valoriser de multiples formes de « nature en ville » qui, au-delà de leur qualité paysagère et écologique, répondent 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. Parallèlement aux Espaces Boisés Classés (EBC) qui protègent les éléments arborés les plus remarquables, les EVP ont vocation à préserver des espaces non bâtis et éléments de nature « ordinaire » en milieu urbain.*

*Toulouse Métropole note que l'EVP présent sur la parcelle objet de la requête concerne un espace végétalisé et arboré, également implanté sur un ensemble de parcelles voisines, permettant ainsi au global de maintenir un cœur d'îlot vert dans un secteur majoritairement bâti. En conséquence, Toulouse Métropole propose de maintenir l'EVP mais d'ajuster son contour afin de supprimer une portion sans végétation (environ 130 m<sup>2</sup>).*

*Concernant les parcelles situées de l'autre côté de la route de Saint-Simon évoquées dans la requête, s'agissant de l'instauration d'un outil de protection sur une parcelle privée non demandé par le propriétaire, Toulouse Métropole propose d'examiner la demande lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme afin de soumettre celui-ci à enquête publique le cas échéant. Toulouse Métropole précise à ce titre que les outils de protection environnementale ont vocation à être développés au fur et à mesure au cours des prochaines procédures d'évolution du document d'urbanisme.*

*En outre, il convient de noter que la parcelle AY 201, objet de la présente requête, est intégrée dans la phase E de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy. Pour parfaite information du requérant, suite à l'enquête publique, Toulouse Métropole propose de modifier le texte de l'OAP Guilhermy afin de préciser les attentes de la collectivité quant aux développements ponctuels autorisés dans certaines phases de l'OAP, notamment la phase D conditionnée au BUCSM, dans*

[Tapez ici]

*l'attente de l'ouverture à l'aménagement de l'ensemble de la phase. Il est ainsi proposé de mentionner dans l'OAP que « Les projets de développement ponctuel, définis comme la reconstruction du même nombre de logements après démolition, une extension de maison individuelle sans création de plus d'un logement ou un projet unique de maison individuelle pourront être autorisés, dans la limite des capacités des infrastructures et voies de desserte existantes. » Dans un souci de cohérence, ces précisions seront également apportées sur les phases B et D qui comportent elles aussi la notion de « développement ponctuel ».*

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

La commission d'enquête est en accord avec la proposition de Toulouse Métropole d'ajuster la surface de l'EVP dans une limite de 130 m<sup>2</sup> de surface non végétalisée. 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.**

Concernant les parcelles situées de l'autre côté de la route de Saint-Simon, la commission relève que le requérant ne demande pas un classement en EVP pour ces parcelles mais fait remarquer une incohérence. La proposition d'examiner ce classement lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme ne doit pas être corrélée à la présente contribution.

Concernant l'amélioration de l'information du requérant, la commission prend acte des modifications citées ci-dessus qui seront apportées dans le texte de l'OAP. 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.**

## **@2929-1 RIEUSSEC François - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** ER

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** RIEUSSEC François pour le compte des sociétés ARP Foncier et Patrimoine SA Languedocienne porte à la connaissance de la CE le projet avancé de rétrocession à la Ville, des voies Signoret et Pédrico et des voiries du Clos de Guilhermy dans le DP. L'impasse Arletty ne fait pas partie de cette négociation. Les deux sociétés précitées demandent la création d'un ER sur ces voiries.

**Question CE au MO :** Quelle est la position de la ville et de TM sur la création de cet ER en vue à terme d'une rétrocession dans le DP ?

**Mémoire en réponse :**

*Les projets de rétrocession se déroulent indépendamment du PLUi-H. Par essence, l'Emplacement Réserve (ER) n'est pas un outil d'acquisition foncière mais un outil qui vise à éviter des constructions sur un secteur donné et qui seraient de nature à compromettre la réalisation d'un projet public. Dans le cas présent, s'agissant de voiries existantes, l'instauration de cet outil n'est donc pas opportun. L'expropriation reste une solution envisageable, même sans ER, par exemple par le biais d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP).*

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

**Avis CE - Argumentation :**

[Tapez ici]

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

---

## **@3075-1 GELIS Dominique - Toulouse**

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

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** GELIS Dominique. Toulouse 11. Parcelle 841 AB 272 classée à 39.5% en UA1, 41.33% en UM4 et 18.04% en UP1. Considérant la croissance démographique de la métropole, conteste le classement en UA1 qui ne répond pas au besoin de logements.

Demande le classement de la totalité de la parcelle en zone de mixité fonctionnelle UM4.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Cette requête concerne le quartier 14 de Toulouse et non le quartier 11.*

*Pour la parcelle objet de la requête, il convient de noter que le PLUI-H reprend les mêmes principes de zonage que ceux présents de longue date au PLU communal de Toulouse. Le PLUI-H n'est ainsi pas porteur d'évolutions de ce point de vue. La parcelle 841 AB 272 comporte donc sur sa partie Ouest une zone mixte à dominante résidentielle (zone UM4 12-L-50-30) et sur sa partie Est, une zone économique (zone UA1 18-L-60-20). Ces vocations sont reportées dans le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy.*

*Afin d'améliorer la lisibilité du document, Toulouse Métropole propose d'ajuster le schéma de l'OAP pour ajouter un secteur à dominante économique (aplat violet) correspondant à la zone UA1 18-L-60-20 à la place du secteur de mixité fonctionnelle (aplat rose).*

*Le maintien d'une zone UA1 sur cette parcelle s'inscrit en cohérence avec l'OAP Guilhermy qui prévoit de conserver des espaces pour l'implantation d'activités économiques devant trouver une localisation préférentielle autour de l'avenue du Général Eisenhower. Ce zonage traduit également l'ambition du PADD du PLUI-H qui porte comme objectif de soutenir le développement économique du territoire. En effet, l'objectif est de maintenir une capacité d'accueil cohérente au regard de l'attractivité du territoire et des besoins des entreprises, notamment à travers la préservation, la densification et le renouvellement des zones d'activités dédiées mais aussi par le renforcement des possibilités d'accueil dans les zones mixtes.*

*Au regard de ces éléments, Toulouse Métropole propose de maintenir la zone UA1 sur la parcelle 841 AB 272.*

*Concernant la zone UM4 également présente sur la parcelle, on note que les droits à bâtir ont été consolidés par rapport à la zone UL10 du PLU communal, à travers une augmentation de la hauteur maximale autorisée passant de 8,50 mètres au PLU à 12 mètres au PLUI-H. La parcelle conserve ainsi*

[Tapez ici]

*un potentiel constructible à vocation d'habitat non négligeable, permettant de participer à la réponse aux besoins en logements prévus dans l'OAP et dans le PLUi-H.*

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

**Avis CE - Argumentation :**

La contribution a été placée dans le cahier du quartier 14 comme indiqué par Toulouse Métropole. La commission d'enquête retient l'information fournie et l'argumentation développée par Toulouse Métropole relative au maintien de la zone UA1 sur la parcelle 841 AB 272.

Elle est favorable à la proposition d'amélioration de la lisibilité du document par un ajustement du schéma de l'OAP Guilhermy qui met en évidence la zone UA1. 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.**

---

## **@3112-1 Arnaud - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** ER

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Arnaud demande que la zone de biodiversité qui longe le ruisseau dit Fossé de la Ramée sur Toulouse soit protégée en supprimant l'ER 557-023 et en classant ce corridor naturel en zone NL ou NS.

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*La réponse apportée par Toulouse Métropole traite des deux sujets abordés dans la requête : dans un premier temps, les zonages utilisés le long de la voie du canal de Saint-Martory, et dans un second temps, l'articulation du projet d'infrastructure (Boulevard Urbain du Canal de Saint-Martory, matérialisé au règlement graphique 3C1 à travers l'Emplacement Réserve (ER) 557-023 côté Tournefeuille et 555-061 côté Toulouse) avec les enjeux de biodiversité.*

*En premier lieu, il convient de souligner que les zonages questionnés dans la présente requête relèvent de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Guilhermy qui vise à accompagner la création d'un quartier mixte et contribuer à la réalisation d'une offre de logements plus diversifiée à l'échelle du quartier. Cette OAP s'inscrit dans un contexte réglementaire marqué par la loi Climat et Résilience approuvée en 2021 qui impose d'intensifier la construction en priorité 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.*

*Ainsi, le PLUi-H pose ainsi comme principe fort le renouvellement de la ville sur elle-même. Il identifie à ce titre des secteurs privilégiés où les conditions sont plus favorables à l'accueil de l'habitat en s'appuyant sur deux principes : le réseau structurant en transports en commun et les centralités qui concentrent l'offre de services, commerces et équipements.*

[Tapez ici]

*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 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. Les zonages utilisés dans l'OAP Guilhermy s'inscrivent dans ce cadre et prennent en compte la desserte existante en transport en commun (notamment le Linéo 11) et projetée, ainsi que la nouvelle centralité de quartier formée aux abords du groupe scolaire Guilhermy.*

*Les éléments de zonage évoqués dans la présente requête (zone UM4 14-NR-50-30, zone UM7 12-NR-50-30, zone UM6 9-NR-50-30) s'inscrivent dans ce cadre et correspondent à la phase D de l'OAP Guilhermy, qui encadre le développement urbain le long du projet de BUCSM. Les principes de phasage intégrés à l'OAP visent à accompagner l'urbanisation par la réalisation des équipements publics d'infrastructure adéquats. Ainsi, l'urbanisation des phases ne pourra être effective que lorsque les voiries principales et structurantes de la phase seront définies techniquement et inscrites financièrement.*

*La limite de zonage entre la zone UM4 et les zones UM7 et UM6 correspond aux vocations dominantes souhaitées par la collectivité et présentées dans le schéma de l'OAP. En effet, la zone UM4 correspond à un secteur de mixité fonctionnelle aux abords de la future voie BUCSM tandis que les zones UM7 et UM6 sont des secteurs à dominante d'habitat. L'objectif est ainsi de privilégier la production de logements ainsi que l'accueil de commerces et services aux abords de la future voie, en veillant à constituer un paysage urbain homogène de part et d'autre de cette infrastructure. La variation des hauteurs entre la zone UM4 et les zones UM7 et UM6 permet en outre de mettre en œuvre un épannelage des constructions afin d'assurer la transition avec le reste de la zone pavillonnaire de Guilhermy et de Saint-Simon.*

*Le BUCSM bénéficie actuellement d'un nouveau cycle d'études : des études préliminaires vont se dérouler sur l'année 2025 jusqu'au début 2026, afin d'étudier différents scénarios d'aménagement possibles et mener une analyse multicritères permettant de les comparer entre eux. L'emprise potentielle du projet est cartographiée au PLUi-H à travers l'Emplacement Réservé (ER) 557-023 côté Tournefeuille et 555-061 côté Toulouse. Seule la phase 1 - séquence 1 du projet BUCSM est traduite au PLUi-H. Cette séquence se situe entre le rond-point Firmin Pons à Toulouse et la route de Toulouse à Cugnaux (le long de l'actuelle voie bus en site propre appelée VCSM). Les autres phases (BUCSM - Phases 2, 3 et 4 et Boulevard Urbain Ouest) ne sont à ce stade pas traduites au document d'urbanisme.*

*Les ER correspondant à la phase 1 – séquence 1 du projet de BUCSM, pourront être réanalysés à l'occasion d'une prochaine évolution du document d'urbanisme. A ce stade, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le PLUi-H, au regard des résultats des études en cours.*

*Au sujet de l'articulation du projet BUCSM avec les enjeux de biodiversité (corridor écologique du Larramet notamment), il convient de noter que le projet est antérieur à l'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB) dans le document d'urbanisme, d'où la superposition de deux politiques publiques cartographiées au PLUi-H. Bien que le corridor écologique ne soit pas classé en zone Naturelle, il convient de souligner que le secteur est inclus dans un « secteur de biodiversité » repéré au DGR 3C2 du PLUi-H. Dans ces secteurs, le règlement prévoit que les projets devront préserver les continuités écologiques et leurs fonctionnalités, voire contribuer à leur amélioration et leur mise en valeur. Tout projet d'aménagement ou de construction sera autorisé sous condition de prise en compte des enjeux de biodiversité et de TVB tels que définis dans l'OAP Qualité Environnementale (Fiche 1). En outre, c'est dans cette perspective que le règlement graphique du PLUi-H (pièce 3C1) intègre un Espace Vert*

[Tapez ici]

*Protégé (EVP) qui s'inscrit dans la continuité de l'espace végétal paysager prévu au schéma de l'OAP Guilhermy en accompagnement du projet urbain.*

*De plus, le projet de BUCSM en cours d'étude s'accompagne également d'une zone de recul présente au règlement graphique 3C1 (zone inconstructible) qui concourt à la prévention des nuisances potentielles générées par le projet mais aussi à la préservation d'espaces libres favorables à la biodiversité et à la qualité paysagère du secteur.*

*Enfin, il est utile de mentionner que le Diagnostic et le PADD du PLUi-H identifient cinq grands parcs comme éléments structurants de la TVB métropolitaine, parmi lesquels figure le Grand Parc du Touch (GPT). Chacun des grands parcs fait l'objet d'une démarche de projet dont l'état d'avancement au moment de l'élaboration du PLUi-H est contrasté, ce qui induit une traduction réglementaire plus ou moins fine dans le document d'urbanisme. Cette traduction pourra s'étoffer au fil des procédures d'évolution du document d'urbanisme, comme c'est le cas du Plan Guide du GPT en cours de composition. Toutefois, des principes communs aux cinq grands parcs sont édictés dans l'OAP Qualité Environnementale afin de développer une approche intégrée.*

*En outre, les outils réglementaires mobilisés dans le PLUi-H le sont de façon à être en adéquation à la fois avec les enjeux de biodiversité et les règles de constructibilité, mais également de façon à s'adapter aux enjeux d'interface comme c'est le cas sur ce secteur.*

*Au regard de l'ensemble de ces éléments, Toulouse Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi-H.*

**Avis CE - Argumentation :**

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

## **@3112-2 Arnaud - Toulouse**

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

**La requête est :** Générique

**Périmètre :** 14. Saint-Simon, Lafourguette, Oncopole - Campus Santé du Futur

**Thématiques :** Modification de zonage

**Orientation :** Défavorable

**Résumé de l'observation :** Le requérant demande que la zone de biodiversité qui longe le ruisseau dit Fossé de la Ramée soit protégée en reclassant les zones UM 4 (14-NR-50-30), UM6 (9-NR-50-30) et UM 7 (12-NR-50-30), planches 694 et 719 du document 3C1 en UM6-3 (6 L 20 60) du quartier résidentiel Guilhermy afin d'éviter une barrière dense de bâtiments R+4 entre ce quartier et la zone de La Ramée

**Question CE au MO :**

**Mémoire en réponse :**

*Toulouse Métropole renvoie à la réponse apportée à la contribution @3112-1.*

**Avis CE - Argumentation :**

La commission renvoie à la réponse apportée à la contribution @3112-1.

[Tapez ici]

---

## C3221-1 (TM-B-78)

**Jean-Louis**

**Objets – PLUi H / ZA :** PLUi H

**La requête est :** Individuelle

**Périmètre :** Toulouse

**Thématiques :** ER

**Orientation :**

**Résumé de l'observation :** Cet anonyme demande la suppression de l'ER 555-183 ayant pour objectif la création d'une liaison douce.

**Question CE au MO :** Cet ER est au milieu des parcelles. Pourquoi ne pas le coller contre les parcelles 841 AM 126,135 et 136, possibilité de l'insérer dans la végétation en limite Sud-Ouest ?

**Mémoire en réponse :**

*Cette requête concerne le quartier 14 de Toulouse.*

*L'Emplacement Réservé (ER) n°555-183 présente comme objet « Aménagement de liaisons piétonnes et cyclables entre la rue Paracelse, le chemin de Canto-Laouzeto et le chemin Neuf ». L'objectif est de favoriser une transparence piétons/cycles dans un quartier où les emprises des voies adjacentes sont limitées. Parallèlement, Toulouse Métropole a lancé une étude de déplacements sur le quartier Saint-Simon/Réguelongue. Celle-ci doit permettre d'avoir une vision globale des déplacements à l'échelle du quartier et la sécurisation des cheminements piétons / cyclistes. Cette étude pourra venir conforter l'ER 555-183 inscrit au PLUi-H.*

**Avis CE - Argumentation :**

Cette observation fait l'objet d'un copié collé depuis le cahier de Toulouse.

Toulouse Métropole ne répond pas à la demande de modification du tracé sans contester l'opportunité de cet ER. Cette observation **fera l'objet d'une recommandation afin de proposer une modification du tracé avant approbation.**

---

[Tapez ici]